

**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 07.08.2025

№ 05-25-32420/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А** (далее – Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)».

Район Санкт-Петербурга: **Петродворцовый.**

Кадастровый номер: **78:40:1924801:1023.**

Общая площадь здания: **136,9 кв. м.**

Входы: **2 отдельных с улицы.**

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 28.11.2024 № 766-об/24 (далее - Охранный 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 **94870 (девятьсот четыре тысячи восемьсот семьдесят) 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 «Флигель (аптека)». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.10.2023).

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 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08
Владелец Щукина Ирина Васильевна
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

И.В. Щукина



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 04.08.2025, поступившего на рассмотрение 04.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967367			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
Номер кадастрового квартала:		78:40:1924801	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:19248А:0:24	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А	
Площадь, м2:		136.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Лечебно-санитарное	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		2093706.74	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:40:1924801:1441	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		78:40:1924801:1155, 78:40:1924801:1156	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

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		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967367			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-05/023/2010-409 24.11.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга, выдан 08.09.2010
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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				

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967367			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

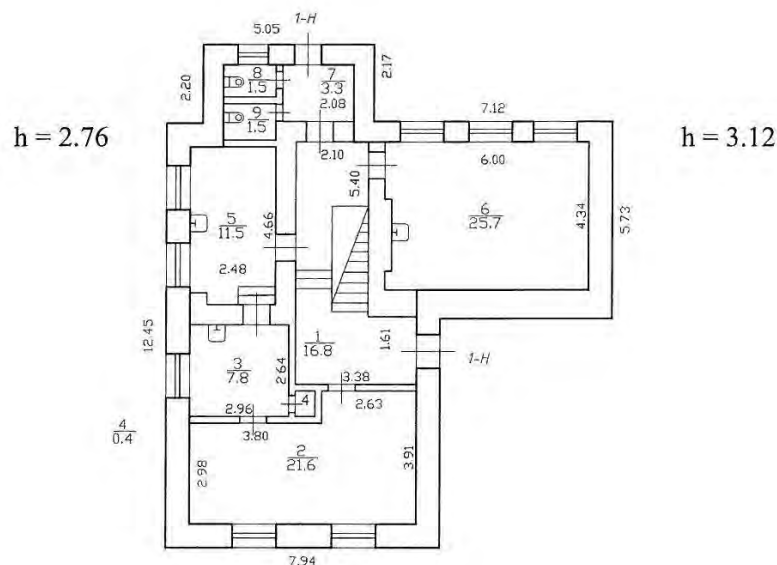
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967367			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 1	

План 1 этажа



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967367			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

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		

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 04.08.2025, поступившего на рассмотрение 04.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967374			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	
Номер кадастрового квартала:		78:40:1924801	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.03.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А)	
Площадь, м2:		360 +/- 7	
Кадастровая стоимость, руб:		430755.59	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:40:1924801:1023	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967374			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:1924801:1441-78/011/2021-1 31.03.2021 19:01:20
3	Документы-основания	3.1	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № КУВД-001/2021-9882582, выдан 18.03.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

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				

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967374			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	
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	

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

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2025г. № КУВИ-001/2025-149967374			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:300	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		



**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

28 апреля 2025 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Рассматриваемый объект нежилого фонда входит в состав Объекта культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения (далее – РЗ) «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (далее – Ансамбль).

Наименование объекта нежилого фонда: **Здание, входящее в состав ОКН регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»** (далее – Объект) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А.**

Регистрационный номер ОКН – Ансамбля в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781721204740005.**

Основание для включения Ансамбля в ЕГРОКН: Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 «О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского и Петродворцового районов и г. Ломоносова».



Фото 1. Вид на Объект со стороны Санкт-Петербургского проспекта (на северо-западный угол здания)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой 2-х этажное, сложное в плане, нежилое здание.

Даты постройки Объекта:

- 1857-1860 гг., начало XX века по проекту Николая Леонтьевича Бенуа, А.И. Семенова. Первоначальная постройка появилась из дерева.
- 1890-е гг. – перестройка здания в камне;
- Начало 1950-х гг. – реконструкция после Великой Отечественной войны.

Объект расположен юго-западнее (на расстоянии около 1,2 км) от Большого Петергофского дворца, в МО «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

- Ближайшие остановки наземного общественного транспорта: около 50 / 250 метров ходьбы до остановки «Константиновская улица – Николаевская больница» множества автобусных маршрутов в зависимости от направления (в / из центральной части Санкт-Петербурга;



Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Административные районы: Петродворцовый (РГИС)

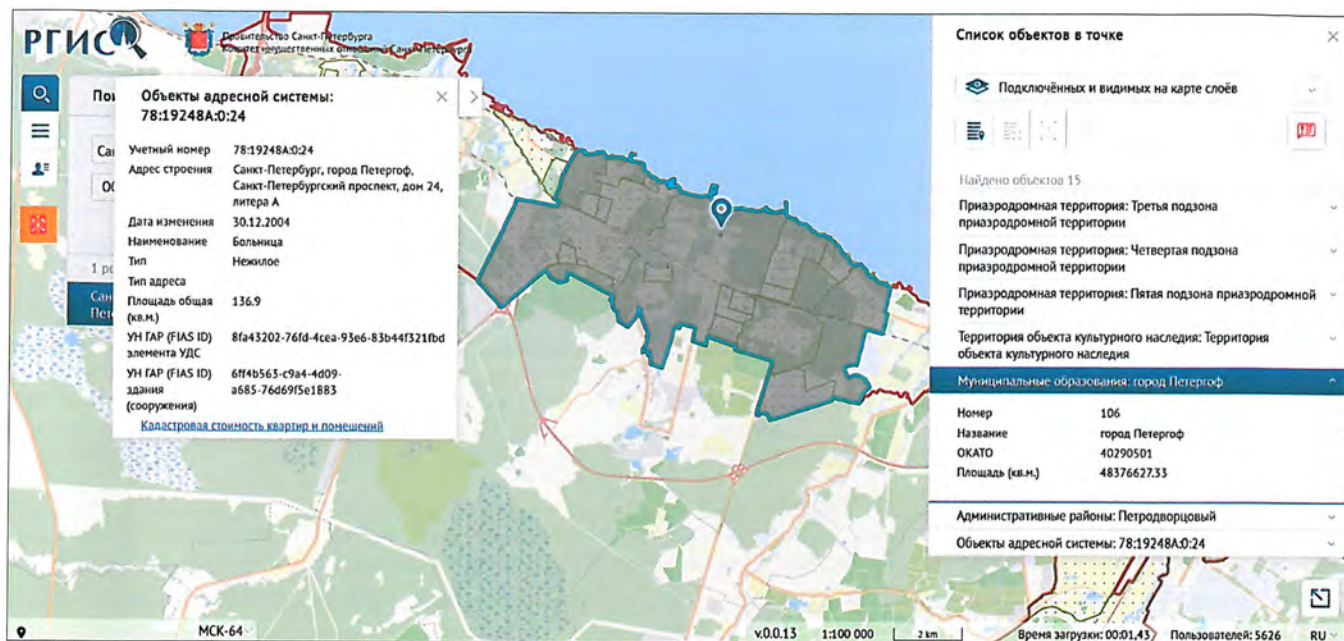


Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Петергоф» (РГИС)

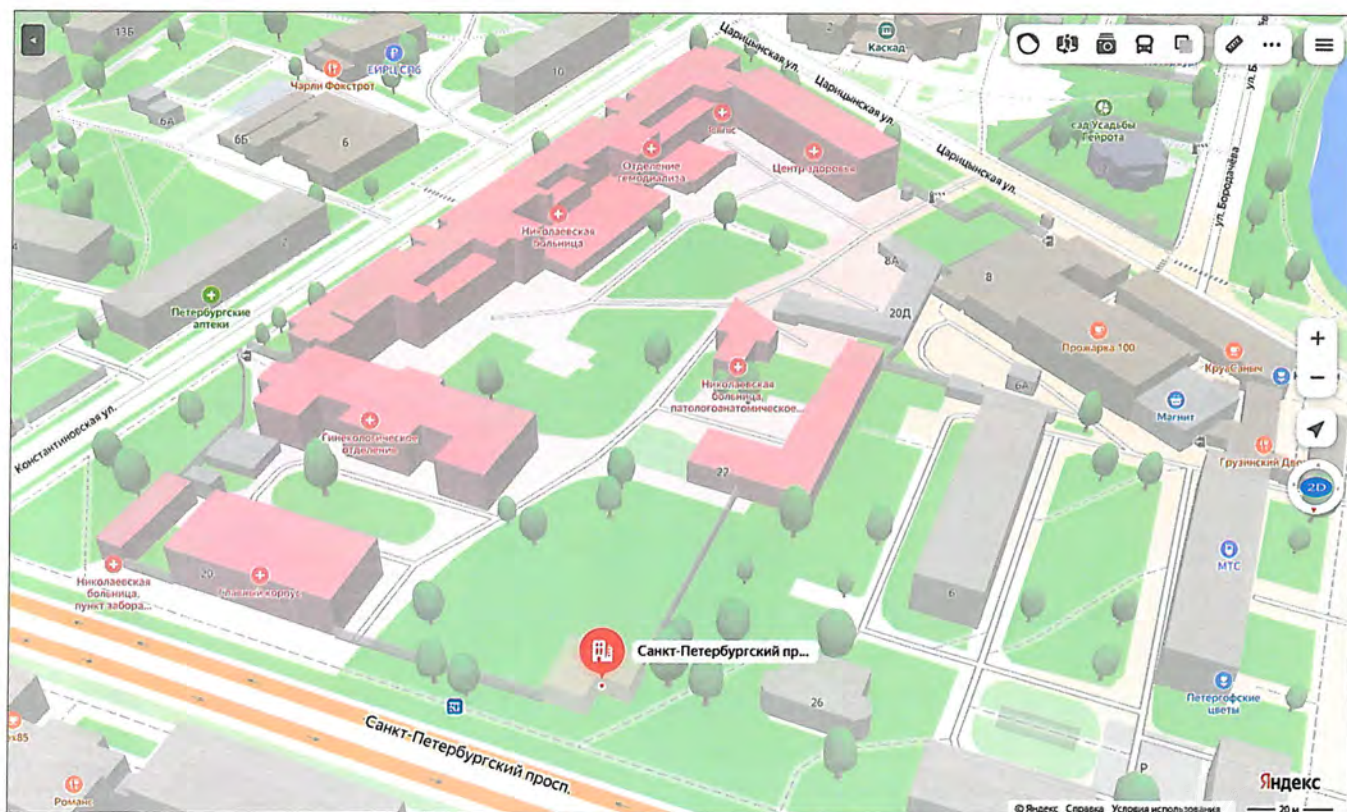


Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании (Объекте), земельном участке под Объектом и территории ОКН (Ансамбля)

2.1. Сведения о территории ОКН (Ансамбля)

Согласно распоряжению КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН (Ансамбля) выглядят следующим образом (см. Рис. 7, 8, 9):

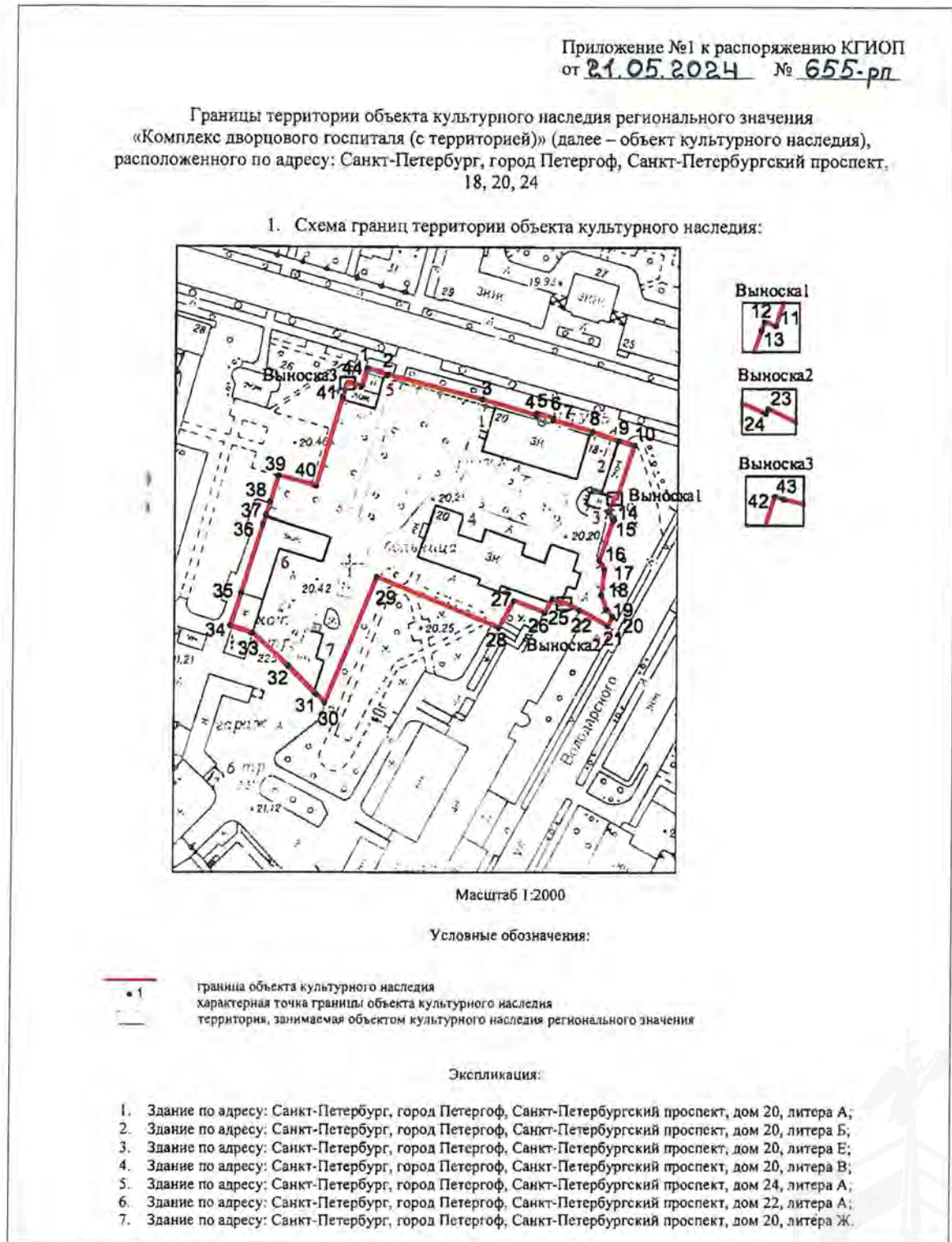


Рис. 7. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 1

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>СК-1964</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _i), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	87870.35	91413.56	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	87861.20	91448.80	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	87855.37	91468.88	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	87856.13	91469.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	87854.29	91475.44	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	87853.52	91475.22	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	87849.20	91490.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	87845.90	91499.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	87844.20	91505.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	87824.38	91499.32	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	87824.75	91498.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	87823.98	91497.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	87819.23	91496.39	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	87816.52	91498.03	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	87801.24	91492.86	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	87797.68	91494.77	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	87788.45	91493.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	87783.26	91495.48	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	87780.44	91498.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	87776.92	91496.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	87782.84	91485.42	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	87785.58	91479.73	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	87785.10	91479.49	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	87786.93	91475.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	87781.77	91472.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

Рис. 8. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 2

3

27	87786.18	91460.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	87776.18	91455.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	87794.88	91409.73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	87748.29	91390.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	87751.56	91387.60	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	87762.03	91377.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	87774.27	91363.83	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
34	87776.87	91355.37	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
35	87789.09	91359.43	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
36	87814.61	91367.52	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
37	87817.92	91368.64	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
38	87822.90	91370.33	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
39	87832.40	91373.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
40	87828.60	91387.30	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
41	87862.20	91396.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
42	87867.60	91398.50	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
43	87867.34	91399.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
44	87866.21	91404.01	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

Рис. 9. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 3

Согласно РГИС, границы территории ОКН (Ансамбля) (см. Рис. 10)

Поп Земельные участки: 78:40:1924801:1441

78:40:1924801:1441
Учтенный
г.Санкт-Петербург, участок 24а, (Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А))
для размещения больших учреждений без специальных требований к размещению

Вид разрешенного использования

Список объектов в точке

Подключенных и видимых на карте слоев

Территории объектов культурного наследия: Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)

Вид объекта: ГА
Наименование объекта: Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)
Категория охраны: Р
Основание: Решение исполкома Ленгосстроя № 608 от 16.07.1990

Объекты культурного наследия: Флагель (оптека)
Части земельных участков: 78:40:1924801:1441.4
Части земельных участков: 78:40:1924801:1441.6
Части земельных участков: 78:40:1924801:1441.1
Части земельных участков: 78:40:1924801:1441.3
Части земельных участков: 78:40:1924801:1212.9
Части земельных участков: 78:40:1924801:1212.13
Части земельных участков: 78:40:1924801:1212.3
Земельные участки: 78:40:1924801:1217

МСК-64

Время загрузки: 00:01:08 Пользователь: 770

Рис. 10. Границы территории ОКН (Ансамбля) и земельного участка с кадастровым номером 78:40:1924801:1441

2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1924801:1441 (дата присвоения 31.03.2021)
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1924801:1441-78/011/2021-1 от 31.03.2021

- Площадь, кв. м: 360 +/- 7
- Кадастровая стоимость, руб.: 430755.59
- Категория земель: земли населенных пунктов
- Виды разрешенного использования: для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.

- В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельный участок, расположенный в границах территории ОКН.

- Земельный участок полностью расположен в границах территории ОКН, утвержденной распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп, в соответствии с которым на территории ОКН:

1. Запрещается:

- строительство ОКС;
- увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН.

2. Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях.

Планы (чертежи, схемы) расположения земельного участка под Объектом выглядят следующим образом (см. Рис. 5, 6).

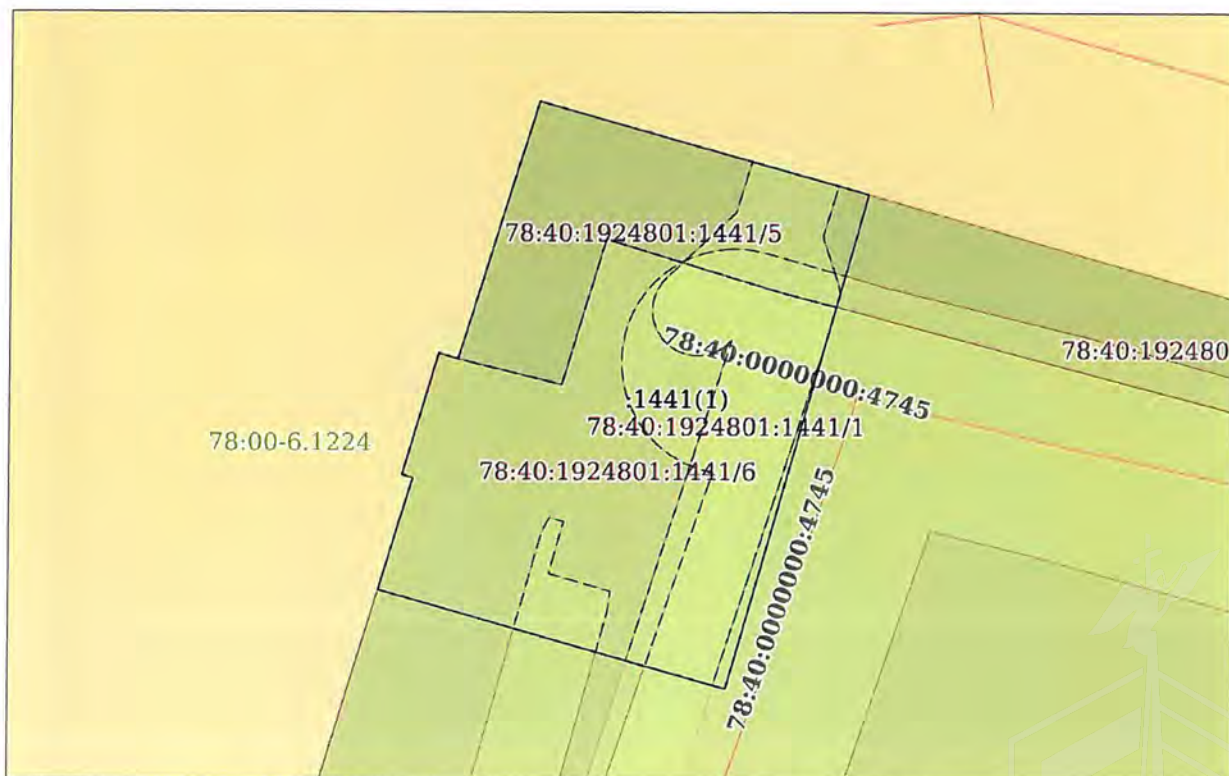


Рис. 5. План (чертеж, схема) земельного участка под Объектом
(согласно выписке ЕГРН от 28.04.2025)



Рис. 6. Схема расположения земельного участка (по данным РГИС)

2.3. Сведения о здании (Объекте)

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023 (дата присвоения 29.08.2012)
- Площадь, кв. м: 136,9
- Назначение: нежилое
- Количество этажей: 2, в том числе подземных 0
- Материал наружных стен: Кирпичные
- Год завершения строительства: данные отсутствуют
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917
- Кадастровая стоимость, руб.: 2093706.74
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78-05/023/2010-409 от 24.11.2010.

Согласно РГИС, схема расположения здания Объекта (см. Рис. 4) выглядит следующим образом.



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

3. Историческая справка

Согласно информации КГИОП, приведённой в письме от 20.03.2025 № 01-46-518/25-0-1, об Объекте, а также публикациям^{1,2,3,4,5,6,7}, размещенным в сети Интернет, известно следующее.

В Ансамбль входит множество зданий, построек, которые перечислены в соответствующих распоряжениях КГИОП. Опишем лишь «Главный корпус» Петергофского дворцового госпиталя (Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).

1850-1860 - архитектор Бенуа Николай Леонтьевич проектирует в строгом классическом стиле придворный лазарет, при нем часовню для отпевания и каменную прачечную.

— цитата из одной из публикаций: «...в 1858 г., когда велось строительство каменного лазарета по проекту архитектора Н.Л.Бенуа на другой стороне С.-Петербургской улицы, то подсчитано было, что строительство его обойдется казне в 100 т. руб., а ежегодное содержание в 25 т. руб.; министр императорского двора В.Ф.Адлерберг 5 октября предложил императору «упразднить Петергофский Дворцовый Лазарет и аптеку, оставив только двух докторов и фельдшера, а больных помещать в Петергофском военном госпитале, медикаменты же брать из вольной аптеки» (1*). В это время на содержание больных по-прежнему отводилось 714 руб. 25 коп., а на оплату медперсонала и прислуги 2651 руб. сер. в год. 12 декабря начальник Петергофского дворцового правления ген.-м. И.И.Бларамберг направил министру императорского двора рапорт, с просьбой «об окончании постройки и устройства нового Дворцового Лазарета». Его решительно поддержал управляющий придворной медицинской частью лейб-медик М.А.Маркус. В своей обширной записке на имя министра императорского двора Маркус, в частности, писал: «Придворный Лазарет по положению своему в самом центре города представляет надлежащие тому способы и удобство и при том содержание в нем больных обходится гораздо дешевле, чем в военном госпитале... По сем причинам я бы признавал существование в Петергофе Придворного Лазарета весьма полезным и для города крайне необходимым». Император Александр II согласился с доводами своего лейб-медика, и строительство нового лазарета было продолжено. Летом 1860 г. строительство закончили и больных перевели из старого помещения, которое затем переоборудовали под квартиры служащим Петергофского дворцового правления. По описи 1882 г. на участке бывшего лазарета находились: «Каменная двухэтажная прачешная, при ней деревянное двухэтажное сушило, сарай, конюшня, ледники, дом с мезонином и флигель». Позже деревянный дом с мезонином был перестроен в двухэтажный, до нашего времени он не сохранился...».

1909 г. — цитата из одной из публикаций: «...Следуя далее по Петербургской улице, замечаем на левой стороне её каменное двухэтажное здание дворцового госпиталя, построенное в 1857 году. Несколько лет тому назад во дворе выстроен второй обширный каменный корпус для терапевтического и хирургического отделений; в старом здании помещаются амбулаторное и акушерское отделения. Госпиталь великолепно оборудован всем необходимым и содержится образцово. Цель его - служить потребностям больных служащих в дворцовом ведомстве...».

1950-1959 гг. — здание подверглось реконструкции с надстройкой третьим этажом (арх. Заусская В.И.).

К 1988 г. - городская больница № 37 (Петродворец, Красный пр., 20).

¹ <https://www.citywalls.ru/house20081.html>

² <https://www.citywalls.ru/house19489.html>

³ Список абонентов ЛГТС: Телефоны учреждений, предприятий, организаций. 1988. — Л., 1988

⁴ РГИА ф.472 оп.14 д.1944. 19. Материалы о городах придворного ведомства. Город Петергоф. СПб., 1882.

⁵ Материалы о городах придворного ведомства. Город Петергоф. СПб., 1882.

⁶ Юхнёва Е.Д. Из Петергофа в Стрельну ... С. 74

⁷ М.И., «Путеводитель по Петергофу», СПб, 1909, с. 72

В настоящее время – корпус СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

– цитата из одной из публикаций: «...в советские времена здесь размещалось родильное отделение больницы, а в начале 1990-х гг. здание передали в долгосрочное пользование ЗАО «Медвенчур». Как удалось выяснить корреспонденту «Карповки», фирма с таким названием существует только юридически - фактически обнаружить её не удалось. Возможно, поэтому полученное ею историческое здание на протяжении длительного времени не эксплуатировалось. В конце 2009 г. здание возвратили петергофской Николаевской больнице под отделение реабилитации, восстановительного лечения и отделение ортопедической стоматологии...».



Фото 2. Санкт-Петербургский проспект, д.20, литера А.
«Главный корпус» Госпиталя (1920-е гг.)



Фото 3. Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.
«Главный корпус» Николаевской больницы (10.03.2021)

Здание Объекта:

- Даты постройки: 1857-1860 гг., начало XX века по проекту Николая Леонтьевича Бенуа, А.И. Семенова. Первоначальная постройка появилась из дерева.
- 1890-е гг. – перестройка здания в камне;
- 1909 г. – цитата из одной из публикаций: «...При госпитале имеется аптека, откуда бесплатно отпускаются лекарства всем служащим в этом же ведомстве...».
- 1951-1953-е гг. – реконструкция (восстановление) после Великой Отечественной войны.

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

К предмету охраны Объекта, как неотъемлемой части Ансамбля, утвержденному распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 30.05.2018 № 214-р относятся:

1. Объемно-пространственное решение:
 - местоположение, габариты и конфигурация здания;
 - конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;
 - исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы;
 - материал окрытия кровли – металл.
2. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены.
3. Архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе:
 - материал отделки цоколя – известняк;
 - материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;
 - историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов;
 - исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений;
 - материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений;
 - венчающие профилированные карнизы.

Ввиду того, что фасады здания, за исключением южного, завешены баннером, а большая часть конструктивных элементов Объекта, находятся в неудовлетворительном состоянии и имеется необходимость выполнения комплекса противоаварийных работ, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» при осуществлении выездных мероприятий произведен осмотр только доступных частей фасадов и малой части помещений аварийного здания.

Информация, содержащаяся в подготовленных КГИОП и приложенных к настоящим Сведениям об Объекте актах технического состояния ОКН (от 22.10.2024) и отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (от 24.10.2023), актуальна и подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» по результатам проведенного выезда на Объект от 28.03.2025.

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

Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих Сведений.

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 28.03.2025 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), Объект инженерными коммуникациями не оборудован.

В ответе КЭиИО от 06.03.2025 № 01-20-3816/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «ПетербургТеплоЭнерго», ПАО «Россети Ленэнерго» и ООО «ПетербургГаз», сообщается следующее (выдержки, детальная информация представлена в соответствующих приложениях):

1. Водоснабжение ранее осуществлялось, но прекращено. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

2. Централизованное водоотведение – отсутствует. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

3. Технологическое присоединение Объекта к электрическим сетям возможно при условии заключения договора с ПАО «Россети Ленэнерго».

4. Договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта к газораспределительной сети заключено не было. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ООО «ПетербургГаз».

5. Подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям теплоснабжения отсутствует. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ООО «ПетербургТеплоЭнерго».

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), Объект ранее использовался СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 17.03.2025 № ИВ-130-4162, защитных сооружений гражданской обороны по адресу Объекта не числится.

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

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), сведениями о перепланировке Объекта и изменении его внешних границ не обладают.

Согласно акту обследования Объекта от 11.03.2025, ККИ не выявлено перепланировок (переустройства).

4.5. Входы в Объект

Вход на Объект осуществляется с территории СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Свободный доступ в здание ограничен, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 (см. Рис. 11). Вход со стороны северного фасада закрыт баннером, а с южного – зашит металлическим листом.

Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану. Объект имеет два входа: со стороны южного и северного фасадов здания.

Согласно фигурирующим в РГИС плану первого этажа и ведомости помещений от 03.12.2002, перед входом в здание со стороны северного фасада предполагается наличие тамбура площадью 5,9 кв.м. Фактически данный тамбур утрачен. Поэтажные планы на Рис. 11-12).

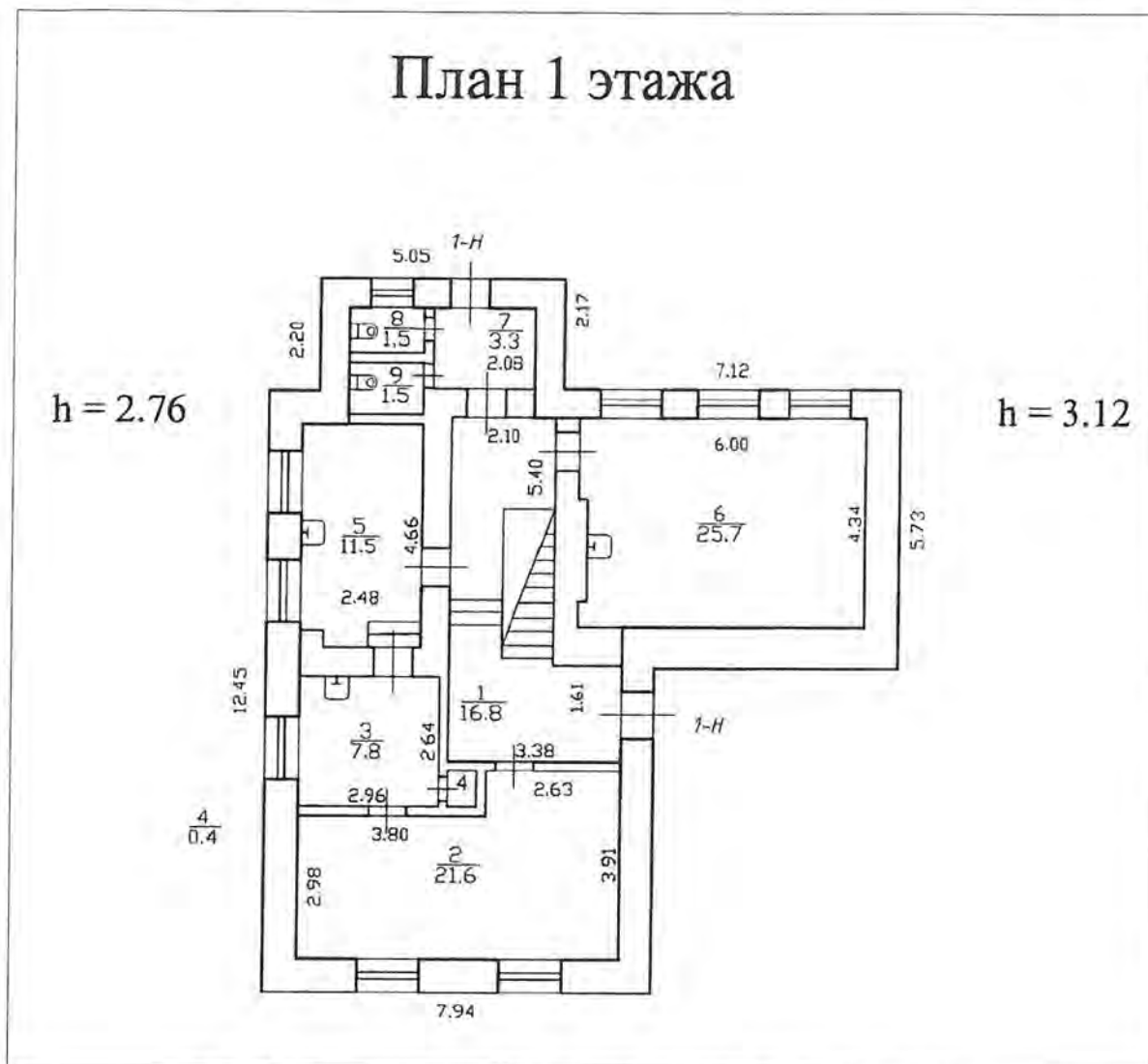


Рис. 11. План первого этажа (согласно выписке ЕГРН от 28.04.2025)

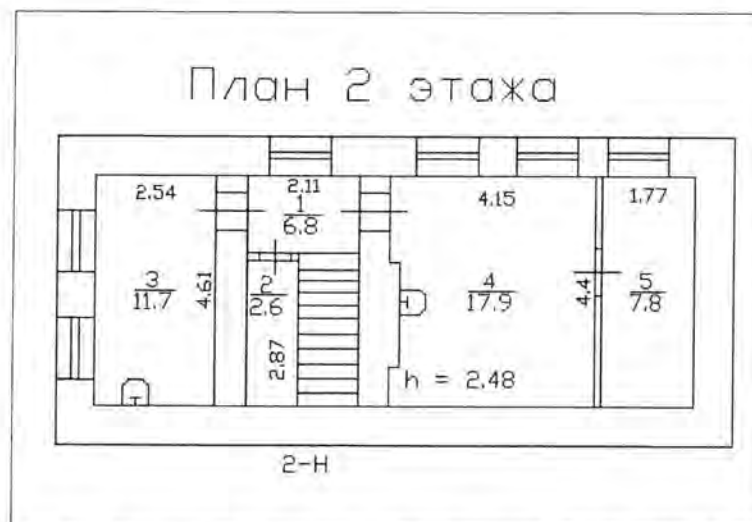


Рис. 12. План второго этажа (согласно выписке ЕГРН от 28.04.2025)

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 28.03.2025

На Фото 4 – 32 представлены виды доступных к осмотру фасадов, помещений и территории Объекта.



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24

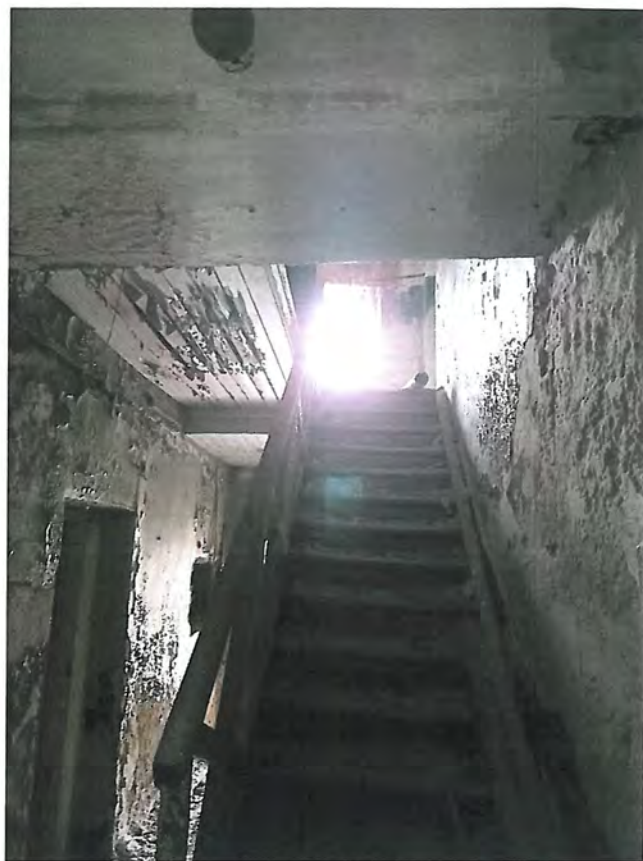


Фото 25

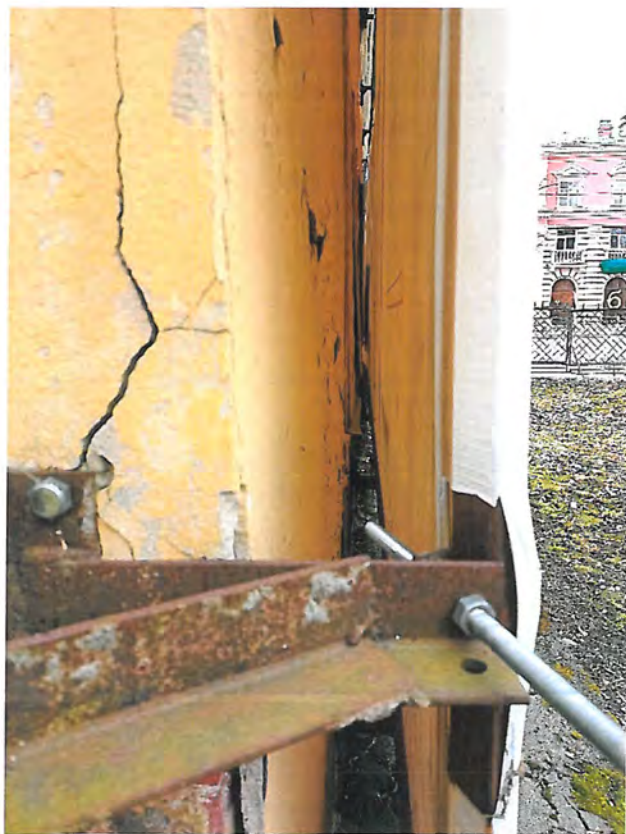


Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32

Начальник отдела формирования проектов

И.В.Девятко

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

А.Л.Инешин

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов

С.Д.Андреева

Юрисконсульт 2 категории отдела формирования проектов

Т.К.Гаджиев

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24



М 1:500

Условные обозначения

— - граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

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



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района

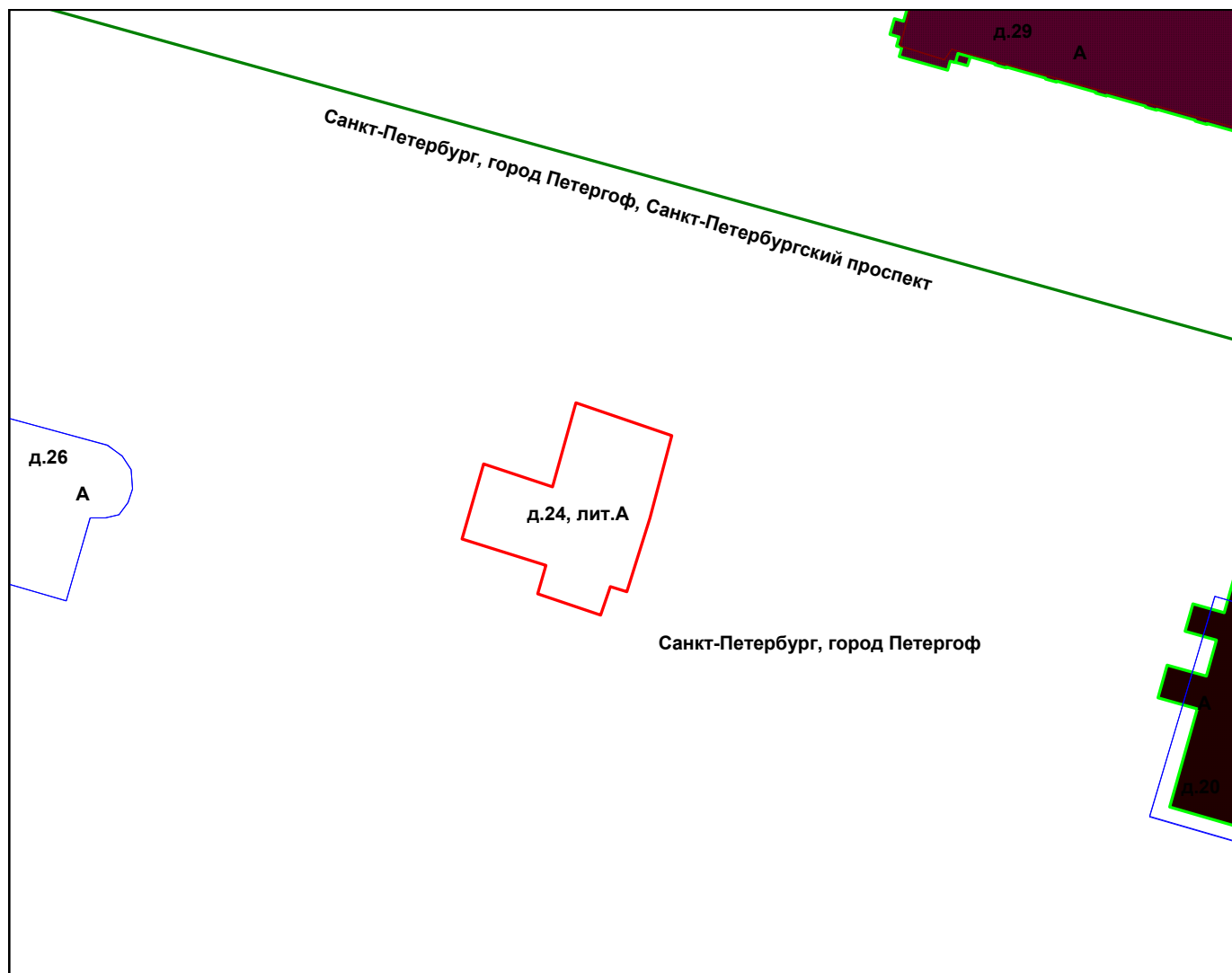
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Лечебно-санитарное
район	Петродворцовый
город	Санкт-Петербург, город Петергоф
улица (пер.)	Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Квартал №
Инвентарный № **12/01ПТ-1422**



ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500



I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

[illegible]

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

[illegible]

III. Благоустройство здания (в кв.м)

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

IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование	Лечебно-санитарное
---------------	--------------------

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 136.9 кв.м

6)

B)

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А

Год постройки: до 1917

Число этажей: 2

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный	сквозные трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	9		9	45	4.05
2	а. Стены и их наружная отделка		кирпичные	Сквозные трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость	21	+0	21	45	9.45
			окраска стен фасада; штукатурка цементным раствором	отпадание штукатурки местами, трещины, 75% заново окрашено, в цоколе сырость.	8	+2.8	10.8	45	4.86
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные	Ощутимая зыбкость				40	
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	штукатурка отваливается, местами видна драпка, ощутимая вибрация	14		14	45	6.30
		надподвальное							
4	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Массовые протечки; сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, большое количество заплат на кровле;	4		4	65	2.60
5	Полы		дощатые, покрытые линолеумом	Прогибы и просадки, некоторые доски утрачены	8		8	50	4.00
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные	переплеты расшатаны, стекла выбиты				60	
		Дверные	филенчатые, окрашены	дверные проёмы осели, большие щели, краска облупилась, некоторые двери утрачены, проёмы заколочены	10		10	60	6.00
7	Внутренняя отделка		штукатурка; окраска	Массовые пятна, отслоения, отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой	8		8	65	5.20
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе	Удовлетворительное	9	+4.1	9.9	35	3.47
		Водопровод	от городской центральной сети			+0.8		0	
		Канализация	сброс в городскую сеть			+0.7		0	
		Горячее водоснабжение	от газовых колонок					0	
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка					0	
		Радио	открытая проводка					0	
		Телефон	открытая проводка					0	
		Вентиляция	естественная					0	
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Смотровая яма									
9	Прочие работы		отмостка; лестницы железобетонные по стальным косоурам	шаткость ступеней, гниль, изломы	9		9	45	4.05
				Итого	100.0		103.7		49.98

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$
 = $\frac{49.98 \times 100}{103.7}$
 = **48.0%**

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А1

Год постройки:

Число этажей: 1

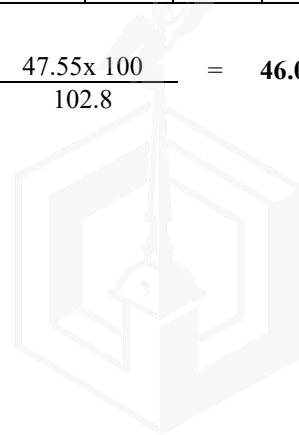
Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констрukt. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	сквозные трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	4		4	45	1.80
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Сквозные трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость	35	+0	35	45	15.75
		окраска, штукатурка	отпадание штукатурки местами, трещины	4	+2.8	6.8	50	3.4
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	24		24	45	10.80
		надподвальное						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ослабление примыканий местами; просветы	2		2	40	0.80
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	Прогибы и просадки,	6		6	50	3.00
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные				60	
		Дверные	филенчатые, окрашены	7		7	60	4.20
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска	Массовые пятна, отслоения, отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой	4		4	65	2.60
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	11		11	35	3.85
		Водопровод	от городской центральной сети				0	
		Канализация	сброс в городскую сеть				0	
		Горячее водоснабжение	от газовых колонок				0	
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка				0	
		Радио	открытая проводка				0	
		Телефон	открытая проводка				0	
		Вентиляция	естественная				0	
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы	отмостка	трещины в отмостке	3		3	45	1.35
			Итого	100.0		102.8		47.55

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{(гр.9) \times 100}{102.8} = \frac{47.55 \times 100}{102.8} = 46.0\%$$



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А2

Год постройки:

Число этажей: 1

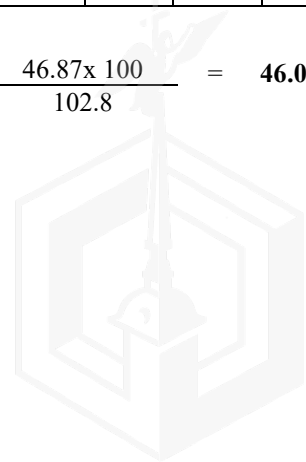
Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	сквозные трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	4		4	45	1.80
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Сквозные трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость	35	+0	35	45	15.75
		окраска, штукатурка	при простукивании глухой звук, трещины, окраска свежая	4	+2.8	6.8	40	2.72
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	24		24	45	10.80
		надподвальное						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ослабление примыканий местами; просветы	2		2	40	0.80
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	Прогибы и просадки,	6		6	50	3.00
6	Проемы	Оконные	двойные створные; деревянные				60	
		Дверные	филенчатые, окрашены	7		7	60	4.20
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска	Массовые пятна, отслоения, отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой	4		4	65	2.60
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	11		11	35	3.85
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от газовых колонок					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	открытая проводка					
		Телефон	открытая проводка					
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы	отмостка	трещины в отмостке	3		3	45	1.35
			Итого	100.0		102.8		46.87

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{46.87 \times 100}{102.8} = 46.0\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На не оборудов. подвал	На этажность	На мансарду	на полы	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
A	Основное строение;	28	85 а	куб. м	19.10	1.04				0.86				0.87	0.78	14.9	451	6720	48	3494
A1	Основное строение 1 эт.ч.	28	84 а	куб. м	23.10	1.03				0.86				0.87	0.77	17.79	35	623	46	336
A2	Основное строение 1 эт.ч.	28	84 а	куб. м	23.10	1.03				0.86				0.87	0.77	17.79	185	3291	46	1777
																	Всего:	10634		5607
Стоимость в ценах 2011 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856																		1381888		728629

XI. Техническое описание служебных построек

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

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0



ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	10634	5607					10634	5607
2011	1381888	728629					1381888	728629

« 17 » ноября 2011 г.

Исполнил _____ (Иванова О.Е.)

« » ноября 2011 г.

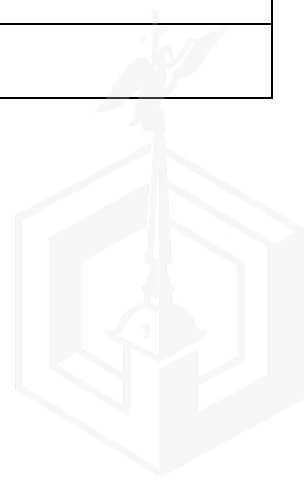
Проверил _____ (Иваненко Т.В.)

« » ноября 2011 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района
_____ (Л.Г. Рыбалкина)

ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			





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

17.03.2025 № ИБ-130-4162

На № 01-797/25-0-0 от 25.02.2025

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

Золотовской И.А.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 № 926, по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д. 24, литера А, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

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

Е.В. Цыганов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDA703E20200C77DE6F
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

Сенюк Александр Александрович
8 (812) 247-09-36

№ 01-3220/25-0-0
от 24.03.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942	
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1023
Номер кадастрового квартала:	78:40:1924801
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:19248А:0:24
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Площадь:	136.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Лечебно-санитарное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2093706.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1924801:1441
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1924801:1155, 78:40:1924801:1156
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 03.12.2002	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Верчук Диана Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

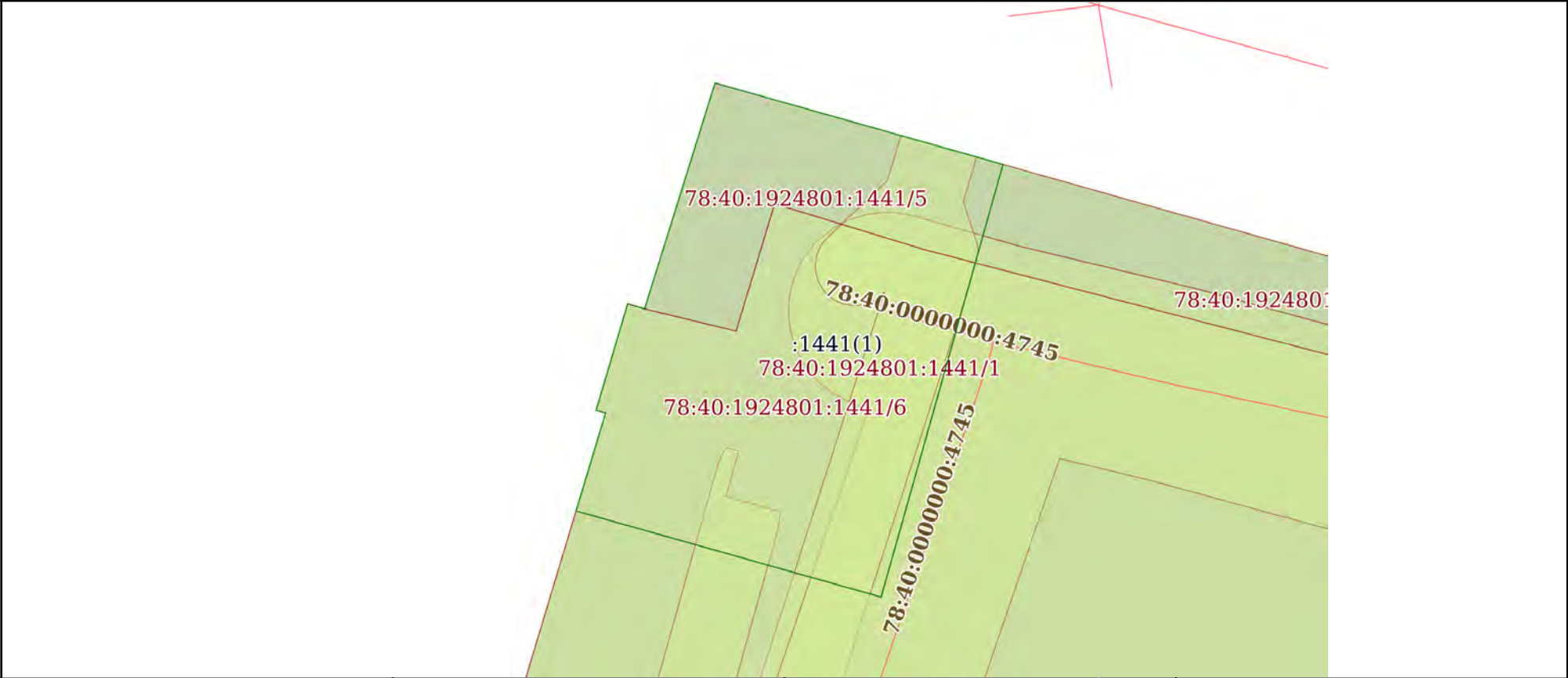
Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942							
Кадастровый номер:				78:40:1924801:1023			
1	Правообладатель (правообладатели):			1.1	Санкт-Петербург		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:			1.1.1	данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:			2.1	Собственность 78-78-05/023/2010-409 24.11.2010 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано			
5	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица			данные отсутствуют			
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют			
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			отсутствуют			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 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 объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1023		

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
---------------	-----------------------	--

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942						
Кадастровый номер:			78:40:1924801:1023			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:40:1924801:1155	1	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	90.1
2	78:40:1924801:1156	2	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	46.8

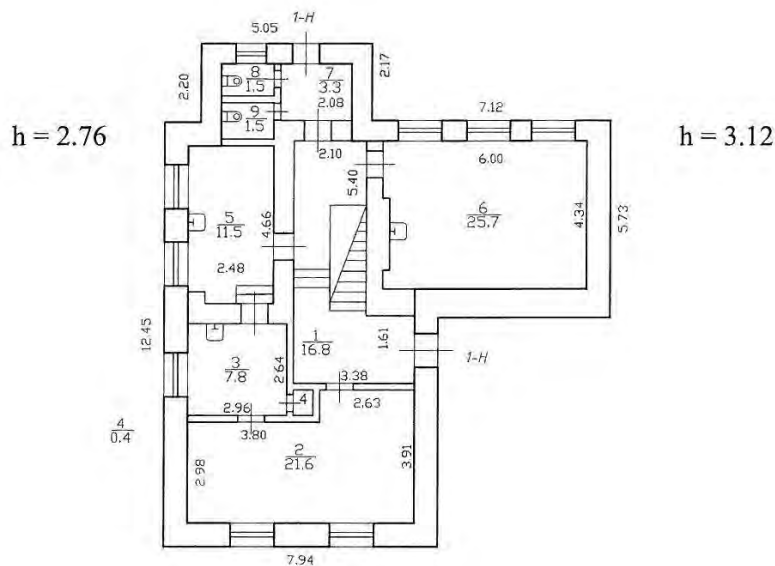
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 1	

План 1 этажа



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

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



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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

11 марта 2025 года

Обследование начато в «11» час. «15» мин.
Обследование окончено в «11» час. «22» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 07 марта 2025 года № 1413 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Верчук Д.Н.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1924801:1023.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0038K002500000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 136.9 кв.м. Этаж: второй, первый. Вход: 2 отдельных с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78-78-05/023/2010-409 от 24.11.2010), обязательственные права: сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Ricoh WG-6 GPS(№ 3401277)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 05.03.2025 № КУВИ-001/2025-58724942 (далее – Выписка).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен

☒ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☐ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

Вид использования Объекта: в связи с отсутствием доступа на Объект определить вид использования не представляется возможным.

Пользователь: в связи с отсутствием доступа на Объект определить пользователя Объекта не представляется возможным.

Перепланировка/переустройство: в связи с отсутствием доступа на Объект определить наличие/отсутствие перепланировки/переустройства не представляется возможным.

Иные лица, использующие Объект: в связи с отсутствием доступа определить иных лиц, использующих Объект, не представляется возможным.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

☐ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☐ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация: по информации, полученной в рабочем порядке от представителя СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга», Объект законсервирован. По визуальным признакам Объект не используется, входная дверь зашита металлическим листом. Фотофиксация внутри Объекта проводилась через оконные проемы. В связи с отсутствием доступа на Объект определить состояние Объект не представилось возможным. Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану из Выписки.

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

☒ Фототаблица

☐ Копии документов технического учета

Иное: -.

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Верчук Д.Н. /

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

/ Бабаенко С.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

ФОТОТАБЛИЦА

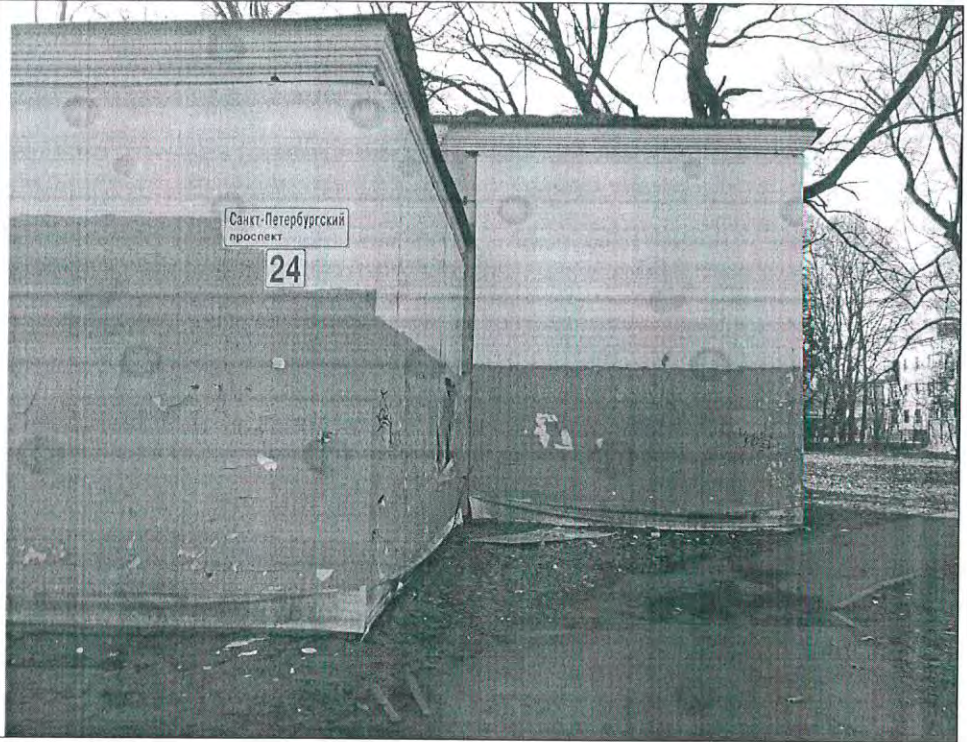
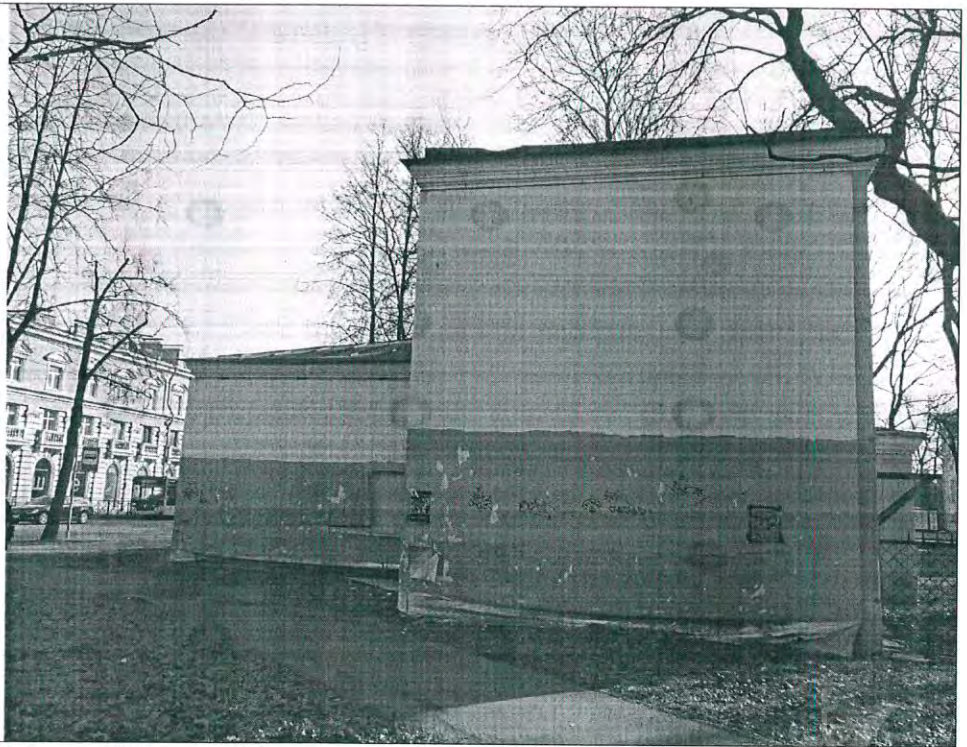
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /

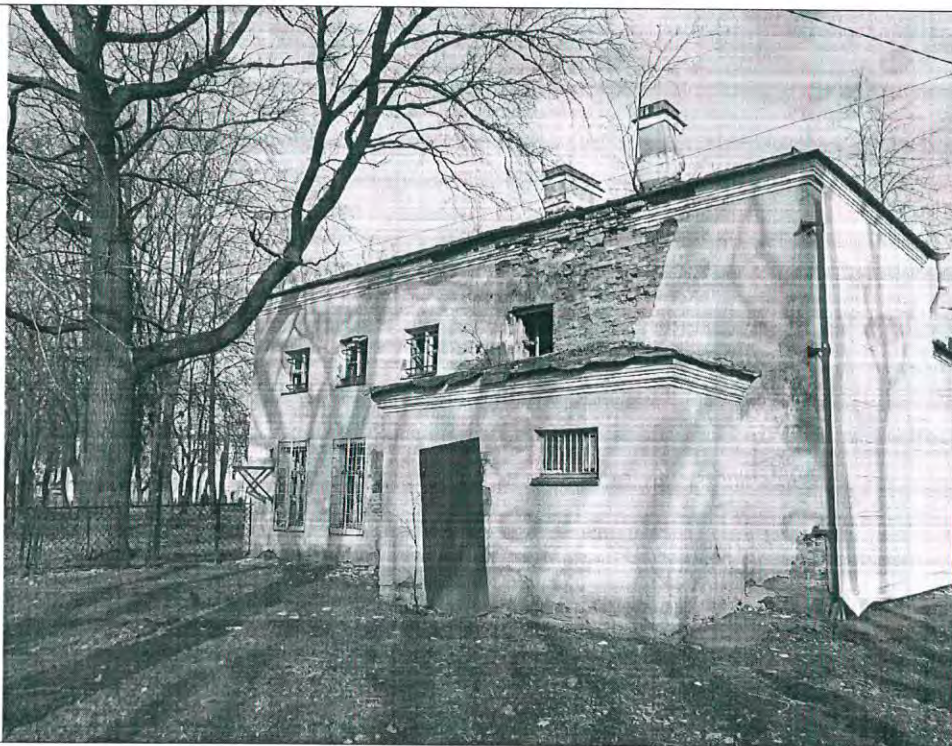
 / Бабаенко С.В. /

Фото 3



Описание: Вид на Объект

Фото 4



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

/ Верчук Д.Н. /

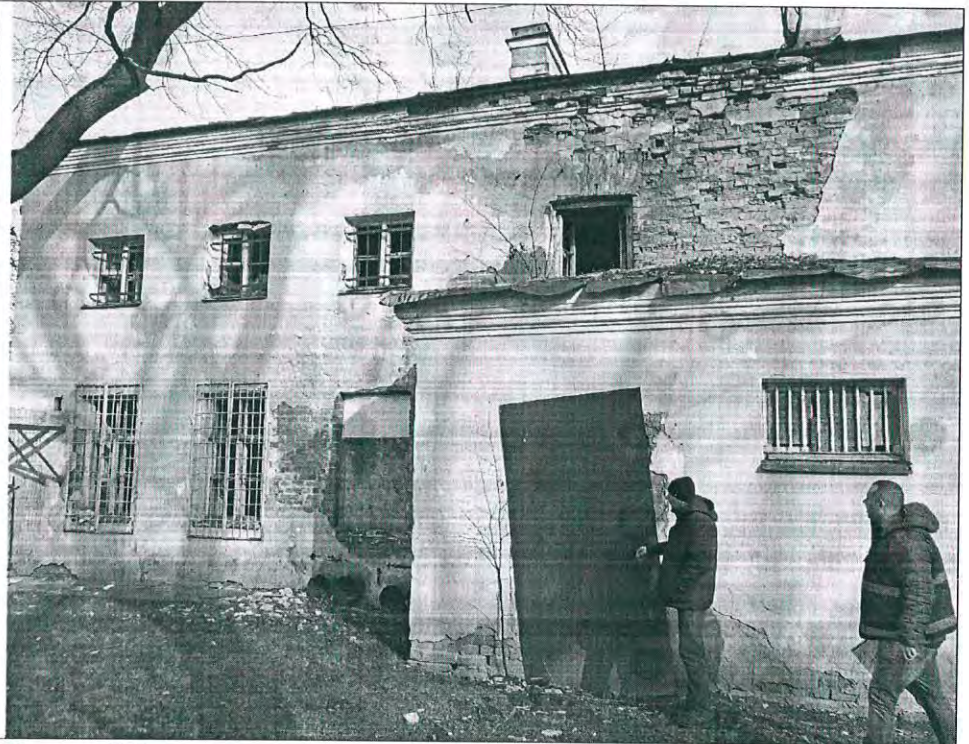
/ Бабаенко С.В. /

Фото 5



Описание: Вид на Объект

Фото 6



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

/ Верчук Д.Н. /

/ Бабаенко С.В. /

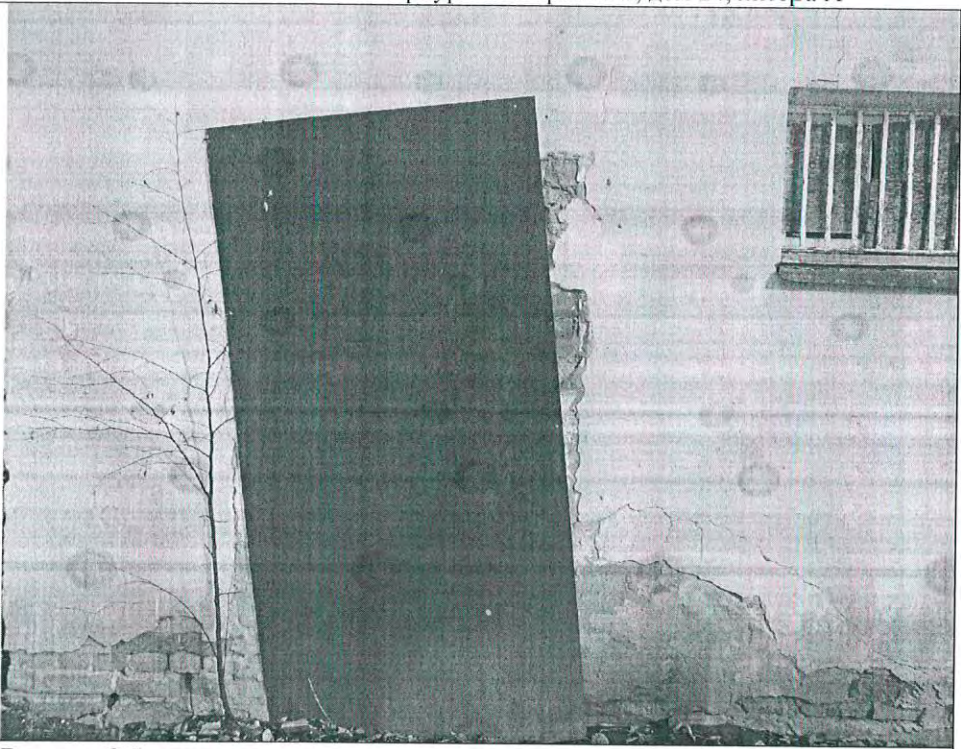
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:



/ Верчук Д.Н. /

/ Бабаенко С.В. /



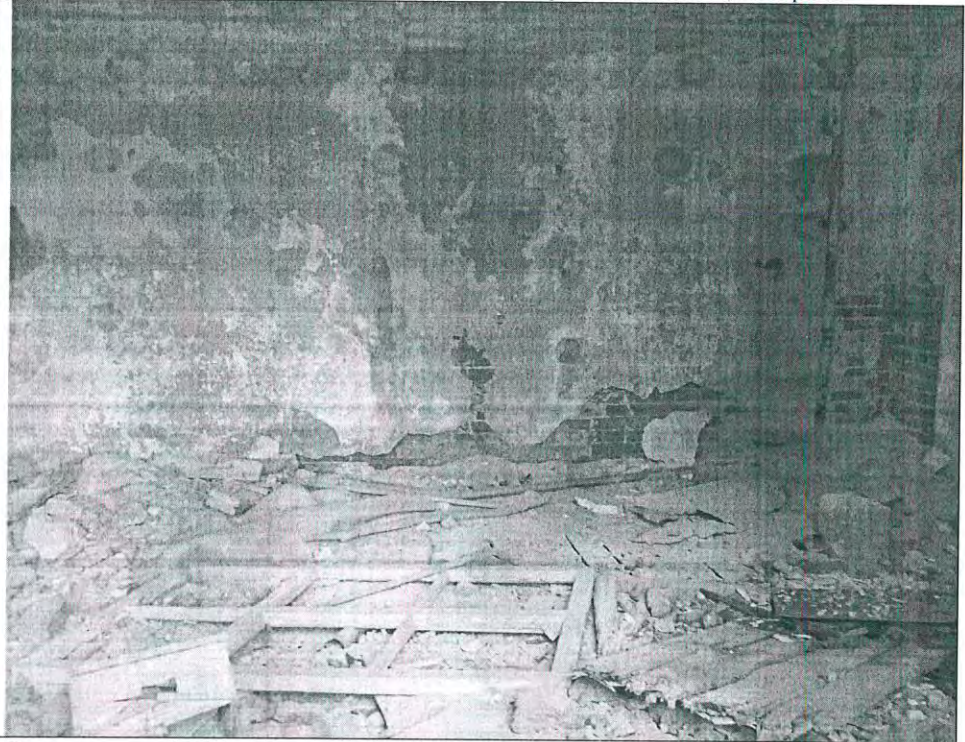
Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:



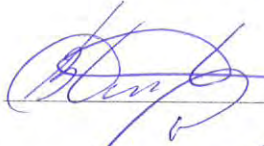
/ Верчук Д.Н. /

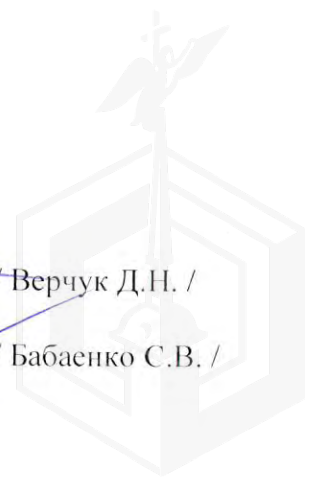
/ Бабаенко С.В. /



Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /
 / Бабаенко С.В. /



ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /

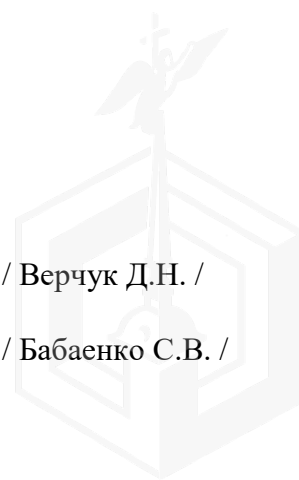


Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /

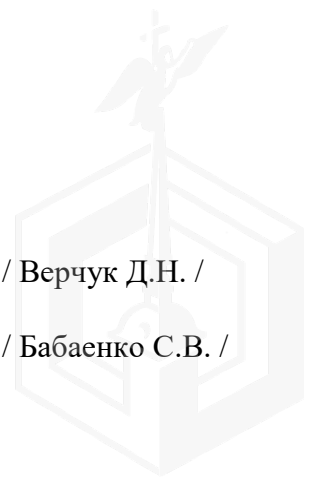


Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /

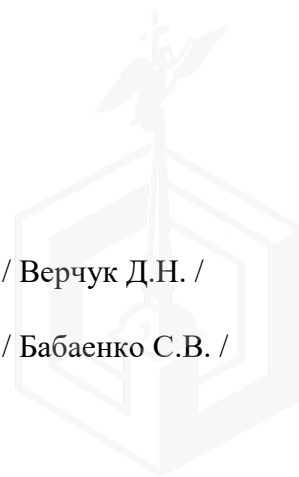


Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /

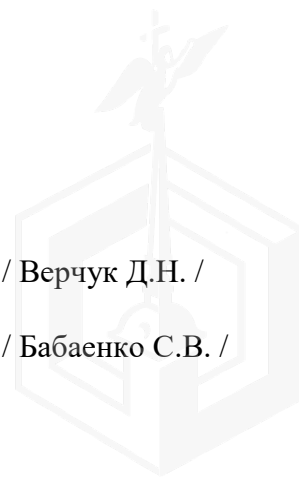
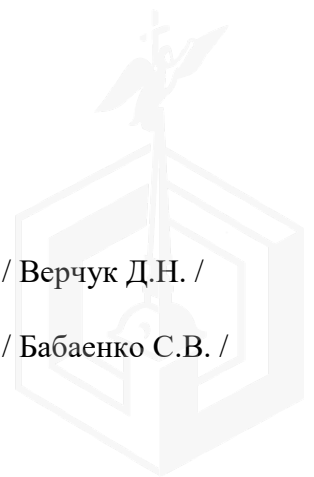


Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015

Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61

E-mail: office@vodokanal.spb.ru

http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254

ИНН/КПП 7830000426/784201001

04.03.2025 № Иск-00204/003

На № 01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

Для подготовки ответа на обращение ГБУ «ГУИОН» № 01-789/25-0-0 от 24.02.2025 (далее – Заявитель) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие), сообщает следующее.

Водоснабжение Объекта ранее осуществлялось посредством одного водопроводного ввода, имеющего подключение к водопроводному вводу до узла учета на патологоанатомический и административный корпуса, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20 лит.Ж и дом 22 лит.А.

В отношении патологоанатомического корпуса и административного корпуса между Предприятием и СПб ГБУЗ «Николаевская больница» заключен договор холодного водоснабжения № 21-162284-Б-ВС от 15.02.2023.

В настоящее время существующий водопроводный ввод на Объект не используется (закрыт). Водоснабжение Объекта не осуществляется. Состояние данного водопроводного ввода не известно, поскольку данный ввод не состоит в хозяйственном ведении и эксплуатации Предприятия.

В случае нового подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения существующий неиспользуемый водопроводный ввод необходимо заглушить, место присоединения демонтировать, сохранив водоснабжение существующих абонентов.

Подключение (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе водоотведения отсутствует.

Подключение (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно осуществить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра с подключением от существующей водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Санкт-Петербургского проспекта, ориентировочной протяженностью 22 метра.

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод с кровли и с прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) возможно осуществить по проектируемому общесплавному выпуску расчетного диаметра с подключением в существующую сеть общесплавной канализации диаметром 300 мм по Санкт-Петербургскому проспекту, ориентировочной протяженностью 10 метров.

Обращений на выдачу технических условий подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения в Предприятие не поступало.

В отношении Объекта у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также действующие на данный момент договоры холодного водоснабжения и водоотведения.

**Первый заместитель
генерального директора**



А.Г. Жукова



от 05 МАР 2025
на 01-20-3816/25-0-1

№ ЛЭ/16-50/427
от 25.02.2025

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. Гаккелевская, 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

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 к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (далее – Объект) с кадастровым номером земельного участка под Объектом 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания Объекта 78:40:1924801:1023, сообщая следующее.

Данный Объект находится в зоне действия ПС 110 кВ Петродворец (ПС 197), открытой для 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.

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.

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов

Головина Анастасия Вадимовна
(812) 494-37-30
Golovina.AV@lenenergo.ru





ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

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

03.03.2025

№ ИБ-2148/25

на №01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

О предоставлении информации

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга

С.А. Мельниковой

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», предполагаемого к размещению по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023, 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 договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

**Начальник департамента
технического развития**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

И.В.Андреев



ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ**

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

Мельниковой С.А.

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60

e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru

ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

28. 02. 2025 № 164
на №01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023 (далее - Объект) сообщая следующее:

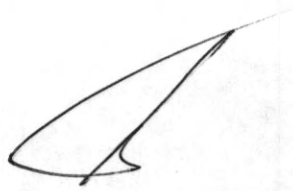
- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);

- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Братьев Горкушенко ул., д. 8, лит. А в количестве 10,744 Гкал/час. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта. При выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к тепловым сетям может быть обеспечена запрашиваемая заявителем тепловая нагрузка для планируемых к размещению объектов с учетом градостроительных ограничений по объему застройки земельного участка;

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

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

- действующий договор теплоснабжения отсутствует.



П.К. Гавриленко

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





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

окуд

21.05.2024

№ 655-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 25.10.2023 рег. № 01-43-25717/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ комплекса Дворцового госпиталя, памятника истории и культуры местного значения, утвержденный КГИОП 18.01.2000, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

3.4. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

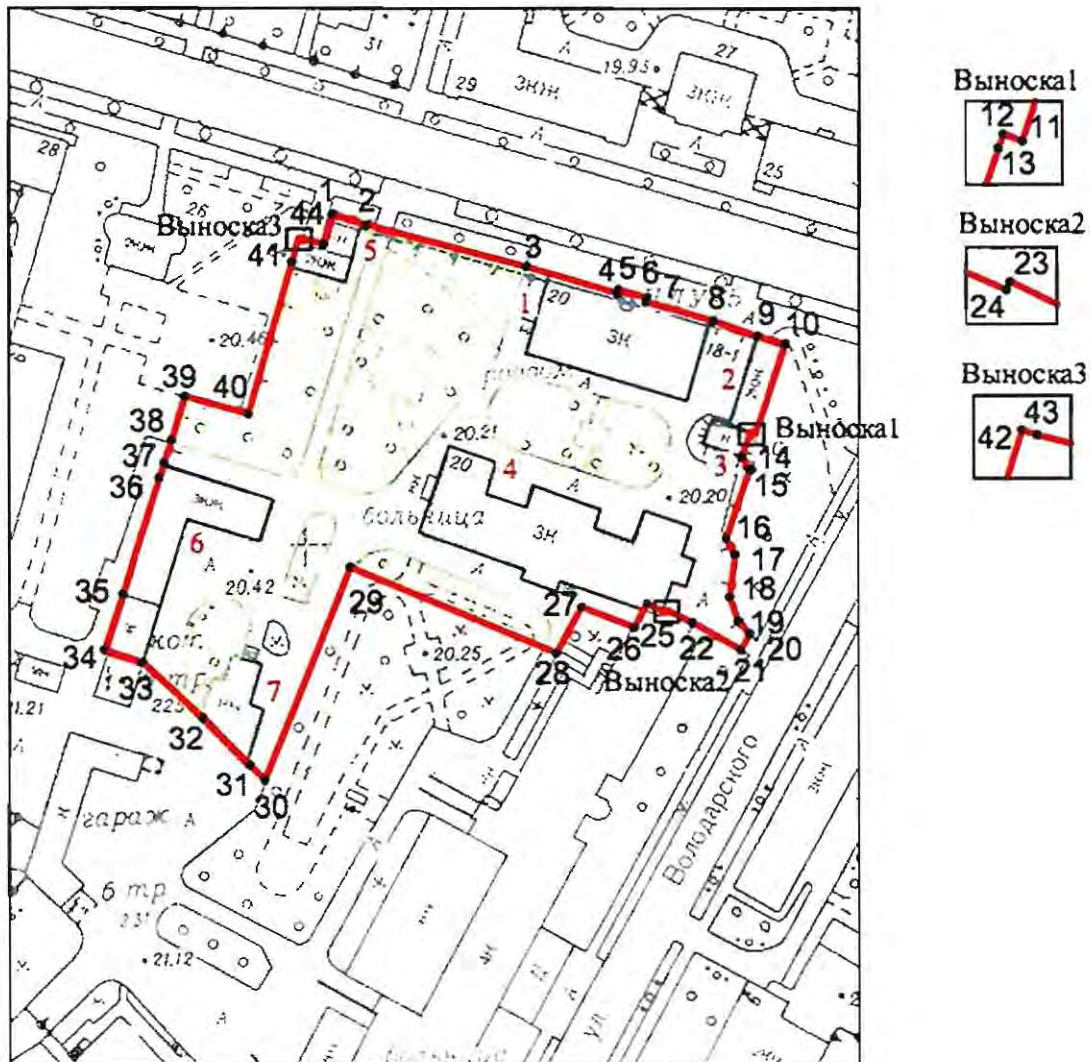


С.В. Макаров



Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект,
18, 20, 24

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- 1 граница объекта культурного наследия
- характеристическая точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Экспликация:

1. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А;
2. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б;
3. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е;
4. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В;
5. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А;
6. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А;
7. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	87870.35	91413.56	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	87861.20	91448.80	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	87855.37	91468.88	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	87856.13	91469.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	87854.29	91475.44	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	87853.52	91475.22	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	87849.20	91490.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	87845.90	91499.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	87844.20	91505.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	87824.38	91499.32	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	87824.75	91498.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	87823.98	91497.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	87819.23	91496.39	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	87816.52	91498.03	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	87801.24	91492.86	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	87797.68	91494.77	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	87788.45	91493.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	87783.26	91495.48	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	87780.44	91498.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	87776.92	91496.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	87782.84	91485.42	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	87785.58	91479.73	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	87785.10	91479.49	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	87786.93	91475.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	87781.77	91472.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

27	87786.18	91460.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	87776.18	91455.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	87794.88	91409.73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	87748.29	91390.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	87751.56	91387.60	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	87762.03	91377.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	87774.27	91363.83	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
34	87776.87	91355.37	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
35	87789.09	91359.43	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
36	87814.61	91367.52	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
37	87817.92	91368.64	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
38	87822.90	91370.33	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
39	87832.40	91373.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
40	87828.60	91387.30	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
41	87862.20	91396.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
42	87867.60	91398.50	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
43	87867.34	91399.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
44	87866.21	91404.01	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—



Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

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





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО 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
СПб ГБУ "Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимого
и движимого имущества" (ГУИОН)

Золотовской И.А.

— №01-43-20735/24-0-1 от 12.09.2024
На № 01-43-20735/24-0-0 от 23.08.2024
Рег. от 23.08.2024 № 01-2557/24-0-0

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что границы объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер: 78:40:1924801:1023, площадью 136,9 кв.м., полностью совпадают с контурами здания, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения Решение исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608.

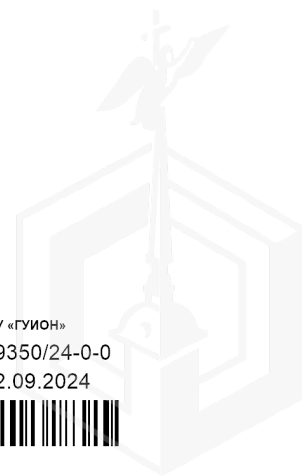
Приложение: электронная копия распоряжения КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп.

**Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

Д.С.Брыков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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>

ОКПО 00086941

ОКОГУ 2300231

ОГРН 1037843025527

ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-43-21340/25-0-1 от 21.08.2025

№ 01-43-21340/25-0-0 от 21.08.2025

На № 05-07-33836/25-0-0 от 21.08.2025

**Заместителю начальника управления по
распоряжению объектами нежилого фонда
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Мокренко Н.А.

ВЫПИСКА

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781721204740005
Наименование объекта культурного наследия	Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1850-е гг., нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Ансамбль
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	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2885346

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	Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам 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 № 655-рп от 21.05.2024
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 214-р от 30.05.2018

**Временно исполняющий
обязанности заместителя
председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00CCD63D84DD80DD5379B0D13DBD566AEA
Владелец **Яковлев Петр Олегович**
Действителен с 03.02.2025 по 29.04.2026

П.О. Яковлев

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

Экземпляр № 1

781721204740005

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



20.06.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)

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

1850-е гг., 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

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

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

- распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 655-рп от 21.05.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное и планировочное решение территории: градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и Константиновской улицы; пространственно-планировочная композиция ансамбля, местоположение входящих в его состав объектов; историческая ограда: историческое местоположение (по Санкт-Петербургскому пр. от дома 20, лит. Б до дома 20,

лит. А; от дома 20, лит. А до дома 24, лит. А; от дома 24, лит. А до дома 22 лит. А), габариты, материал (стойки – чугун, прямоугольные секции – черный металл), рисунок (фигурные стойки и прямоугольные секции с пиками по верхней части и с сетчатым рисунком с перехватами. I. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, прямоугольного в плане здания, с двумя прямыми со стороны западного фасада и крыльцом со стороны северного фасада; конфигурация и габариты крыш, включая слуховые окна; материал окрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); кирпичные своды с распалубками подвала; коробовый свод с распалубками в коридоре 1 этажа; цилиндрический свод в коридоре 2 этажа; лестница в вестибюле, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в северной части здания: маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); лестница в юго-восточной части здания: сдвоенная, материал ступеней – лещадная плита; 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками); исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных и дверных заполнений; профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2 этажей восточного и западного фасадов рустованными пилястрами; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2 этажа; трехчастные всеерные замковые камни над оконными проемами 3 этажа; оформление 1 этажа северного (лицевого фасада) кирпичным рустом, оконных проемов – всеерными замковыми камнями; центральная ось северного (лицевого фасада) в уровне 2 и 3 этажей фланкирована сдвоенными колоннами и завершена треугольным фронтоном; крыльцо со стороны северного (лицевого) фасада, исторический материал облицовки – известняк; дверное заполнение северного лицевого фасада: исторический материал (дерево), рисунок* и цвет; * в настоящее время существующее дверное заполнение не соответствует историческому рисунку; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); оформление парадного вестибюля пилястрами, в том числе угловыми; дверное заполнение: материал (дерево), тип (двухстворчатое полусветлое, с верхней остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); дверное заполнение: материал (дерево), тип (четырёхстворчатое полусветлое, с верхней лучковой по форме остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) двухэтажного здания; две исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; конфигурация и габариты крыши; материал окрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: исторический материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; два дверных заполнения: тип (двухстворчатые), материал (дерево), рисунок (филенчатые, каждая створка на три филенки); междуэтажная тяга, венчающий профилированный карниз. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, сложного в плане здания, с прямыми со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыш; материал окрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажная лестница в восточной части здания: конструкция -

маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в западной части здания: конструкция – маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками) и габариты оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; историческое заполнение оконного проема операционной второго этажа северного фасада – материал (металл), рисунок расстекловки; заполнение дверных проемов по 1 этажу: материал (дерево), тип двухстворчатые, рисунок (по историческим образцам); профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилястрами в уровне 1-2 этажей; треугольный фронтон в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филенки; приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола площадок лестницы в восточной части здания – керамическая плитка с рисунком «соты» в два цвета. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е. 1 Объемно-пространственное Решение и конструктивная система: местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного сооружения; исторические бетонные капитальные стены; исторический продох – наверху. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал окрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающий профилированный карниз; северный фасад фланкирован пилястрами и в центре имеет портал с кубоватыми капителями с изображением креста и четырехлистником над дверным проемом; крыльцо со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: портал входа с северного фасада, завершенный профилированным карнизом. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного, Г-образного в плане здания, с прямыми со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал окрытия (металл). 2 Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; местоположение, габариты и конфигурация в плане двух межэтажных лестниц. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; местоположение, конфигурация (прямоугольная, прямоугольная с луковыми перемычками 2 этажа) и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; заполнение дверных проемов по 1 этажу: тип двухстворчатые, рисунок (филенчатые); профилированные междуэтажные тяги, пояс ов и венчающий профилированный карниз; обработка стен досчатым рустом; ограждение кровли: кирпичные столбы, увенчанные вазами с львиными маскаронами по тулову, балюстрадные ограждения между ними. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал окрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающие профилированные карнизы.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 214-р от 30.05.2018 г.

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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



19 . 03 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



В настоящем документе прошито

и скреплено печатью

листа(ов)

ведущий специалист КГИОП

Синицкий Б.Б.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

28.11.2024

№ 766-сб/24

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)», 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 охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погреб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограда) (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

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

от «28» ноября 2014 г. № 766-СБ/24

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)

(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	7	2	1	2	0	4	7	4	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется

☒ V

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

¹ В соответствии с пунктом 4 статьи 47,6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охрannого 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:

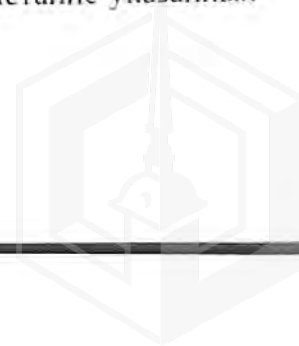
№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

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 охранным обязательствам).

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 60 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 01.10.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 02.09.2024, 03.09.2024, 04.09.2024).



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

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить консервацию части объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы) (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в

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.

			КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
4	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
5	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещений части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0;

	(здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).		№ 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
6	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
7	В установленном законом порядке выполнить ремонт части объекта культурного наследия (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
8	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0.

	(здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж).		3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
9	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
10	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещения 1-Н части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
11	В установленном законом порядке выполнить ремонт, реставрацию ограды объекта культурного	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0.

	наследия, являющейся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.	КГИОП.	2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
12	В установленном законом порядке выполнить ремонт территории объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.

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



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 наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	В интересах сохранения объекта культурного наследия, доступ к объекту культурного наследия (его части), может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП. 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.	1. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 2. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.

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

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

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

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

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

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

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

Экземпляр № 1

781721204740005

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



02.09.2024

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)

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

1850-е гг., 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

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

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

- распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 655-рп от 21.05.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное и планировочное решение территории: градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и Константиновской улицы; пространственно-планировочная композиция ансамбля, местоположение входящих в его состав объектов; историческая ограда; историческое местоположение (по Санкт-Петербургскому пр. от дома 20, лит. Б до дома 20,

лит. А; от дома 20, лит. А до дома 24, лит. А; от дома 24, лит. А до дома 22 лит. А), габариты, материал (стойки – чугун, прямоугольные секции – черный металл), рисунок (фигурные стойки и прямоугольные секции с пиками по верхней части и с сетчатым рисунком с перехватами. I. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, прямоугольного в плане здания, с двумя приямками со стороны западного фасада и крыльцом со стороны северного фасада; конфигурация и габариты крыш, включая слуховые окна; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); кирпичные своды с распалубками подвала; коробовый свод с распалубками в коридоре 1 этажа; цилиндрический свод в коридоре 2 этажа; лестница в вестибюле, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в северной части здания: маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); лестница в юго-восточной части здания средистенная, материал ступеней – лещадная плита; 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками); исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных и дверных заполнений; профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2 этажей восточного и западного фасадов рустованными пилястрами; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2 этажа; трехчастные всерные замковые камни над оконными проемами 3 этажа; оформление 1 этажа северного (лицевого фасада) кирпичным рустом, оконных проемов – всевыми замковыми камнями; центральная ось северного (лицевого фасада) в уровне 2 и 3 этажей фланкирована сдвоенными колоннами и завершена треугольным фронтоном; крыльцо со стороны северного (лицевого) фасада, исторический материал облицовки – известняк; дверное заполнение северного лицевого фасада: исторический материал (дерево), рисунок* и цвет; * в настоящее время существующее дверное заполнение не соответствует историческому рисунку; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); оформление парадного вестибюля пилястрами, в том числе угловыми; дверное заполнение: материал (дерево), тип (двухстворчатое полусветлое, с верхней остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); дверное заполнение: материал (дерево), тип (четырёхстворчатое полусветлое, с верхней лучковой по форме остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) двухэтажного здания; две исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: исторический материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; два дверных заполнения: тип (двухстворчатые), материал (дерево), рисунок (филенчатые, каждая створка на три филенки); междуэтажная тяга, венчающий профилированный карниз. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, сложного в плане здания, с приямками со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыш; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажная лестница в восточной части здания: конструкция -

маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в западной части здания: конструкция – маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками) и габариты оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; историческое заполнение оконного проема операционной второго этажа северного фасада – материал (металл), рисунок расстекловки; заполнение дверных проемов по 1 этажу: материал (дерево), тип двухстворчатые, рисунок (по историческим образцам); профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилястрами в уровне 1-2 этажей; треугольный фронтон в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филенки; приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола площадок лестницы в восточной части здания – керамическая плитка с рисунком «соты» в два цвета. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б. 1 Объемно-пространственное Решение и конструктивная система: местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного сооружения; исторические бетонные капитальные стены; исторический пропуск – наверх. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал окрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающий профилированный карниз; северный фасад фланкирован пилястрами и в центре имеет портал с кубоватыми капителями с изображениями креста и четырехлистником над дверным проемом; крыльцо со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: портал входа с северного фасада, завершенный профилированным карнизом. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного, Г-образного в плане здания, с прямыми со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал окрытия (металл). 2 Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; местоположение, габариты и конфигурация в плане двух межэтажных лестниц. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; местоположение, конфигурация (прямоугольная, прямоугольная с лучковыми перемычками 2 этажа) и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; заполнение дверных проемов по 1 этажу: тип двухстворчатые, рисунок (филенчатые); профилированные междуэтажные тяги, поясы и венчающий профилированный карниз; обработка стен досчатым рустом; ограждение кровли: кирпичные столбы, увенчанные вазами с львиными маскаронами по тулову, балюстрадные ограждения между ними. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал окрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающие профилированные карнизы.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)» № 214-р от 30.05.2018 г.

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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

01 . 10 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погреб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограда) (фотофиксация выполнена 02.09.2024, 03.09.2024, 04.09.2024).

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

1. Общий вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



2. Общий вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



3. Общий вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

4. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



6. Вид на объект культурного наследия юго-восточной стороны.



7. Вид на западный фасад.



8. Вид на восточный фасад.



9. Прямо́к западного фасада.



10. Коридор в уровне подвального помещения.



11, 12. Вестибюль северной части здания.



13. Коридор в уровне 1-го этажа.



14. Коридор в уровне 2-го этажа.



15. Двухмаршевая лестница в северной части здания.



16. Среднестенная двухмаршевая лестница в юго-восточной части здания.



17. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

18. Восточный фасад объекта культурного наследия.



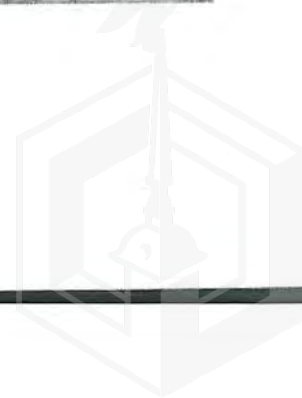
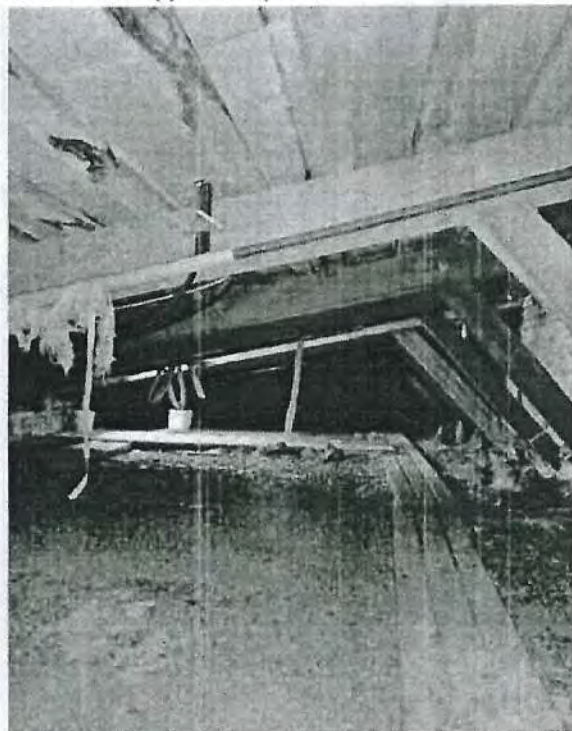
19. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



20. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



21. Двухмаршевая лестница в южной части здания. 22. Конструкции крыши.



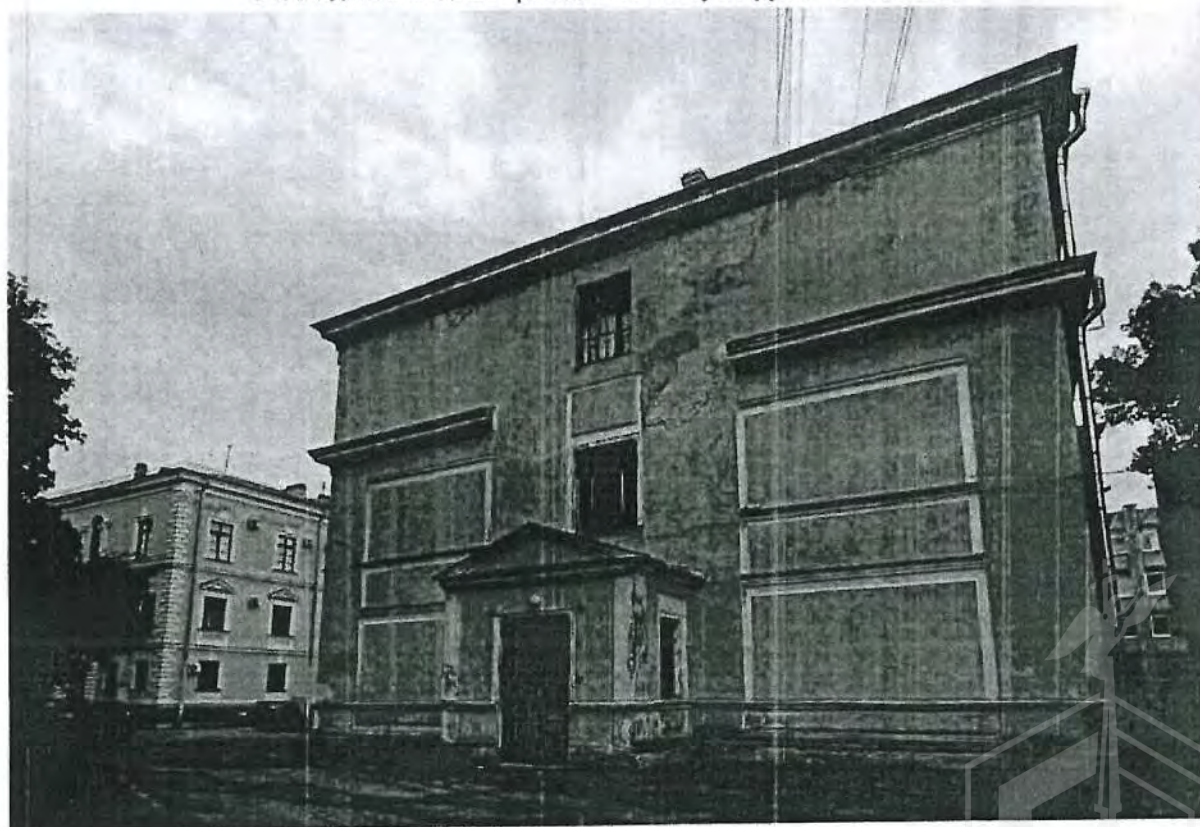
Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

23. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



24. Вид на западный фасад объекта культурного наследия.



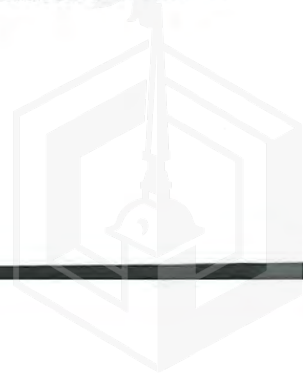
25. Вид на западную часть южного фасада объекта культурного наследия.



26. Прямок северного фасада.



27. Прямок южного фасада.



28. Коридор в уровне 3-го этажа.



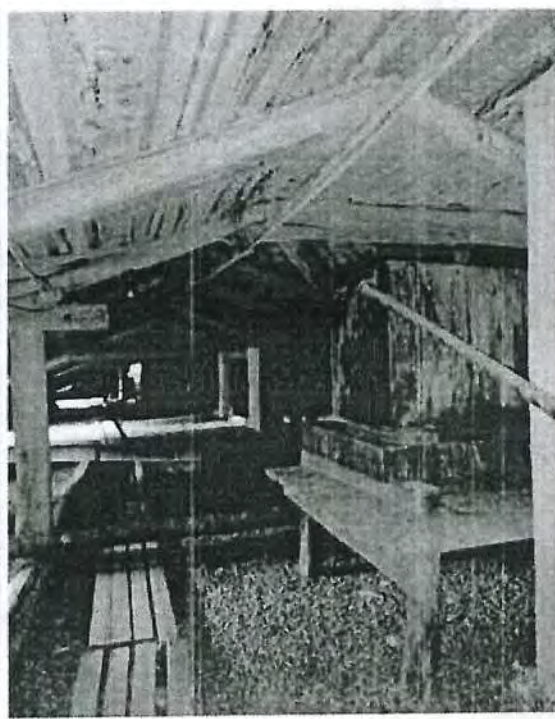
29. Двухмаршевая лестница в восточной части здания.



30. Двухмаршевая лестница в западной части здания.



31. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

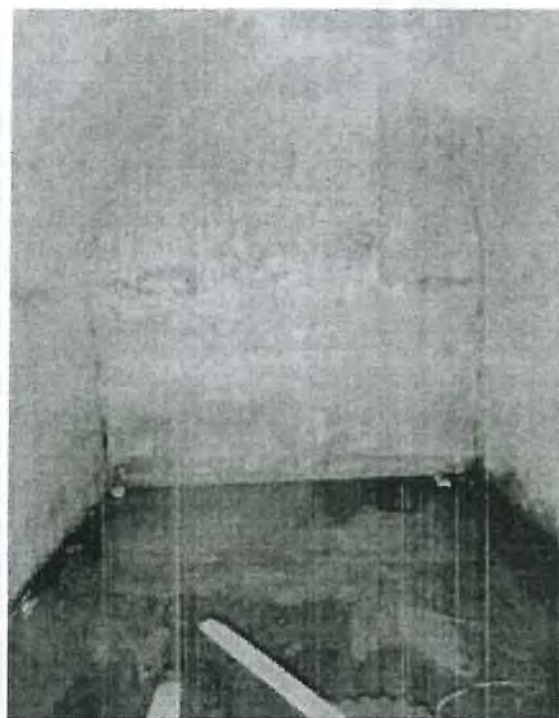
32, 33. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



34, 35. Западный фасад объекта культурного наследия. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



36, 37. Помещение 1-Н, ч.п. 1, 2.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

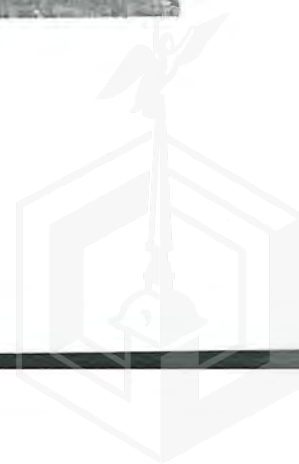
38. Северный фасад объекта культурного наследия.



39. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



40. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



41. Помещение I-Н, ч.п. I. Портал входа.



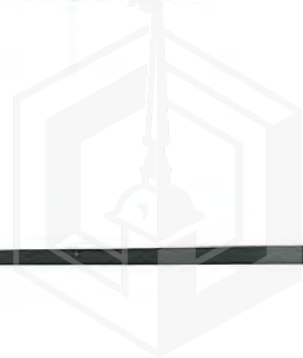
42. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

43. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



44. Вид на объект культурного наследия с северной стороны.



45. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



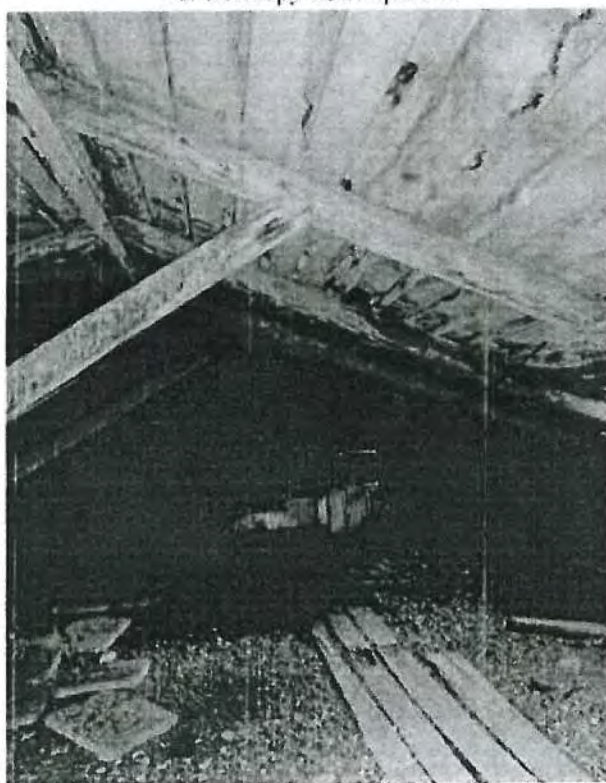
46. Двухмаршевая лестница в восточной
здания.



47. Двухмаршевая лестница в южной
части здания.



48. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

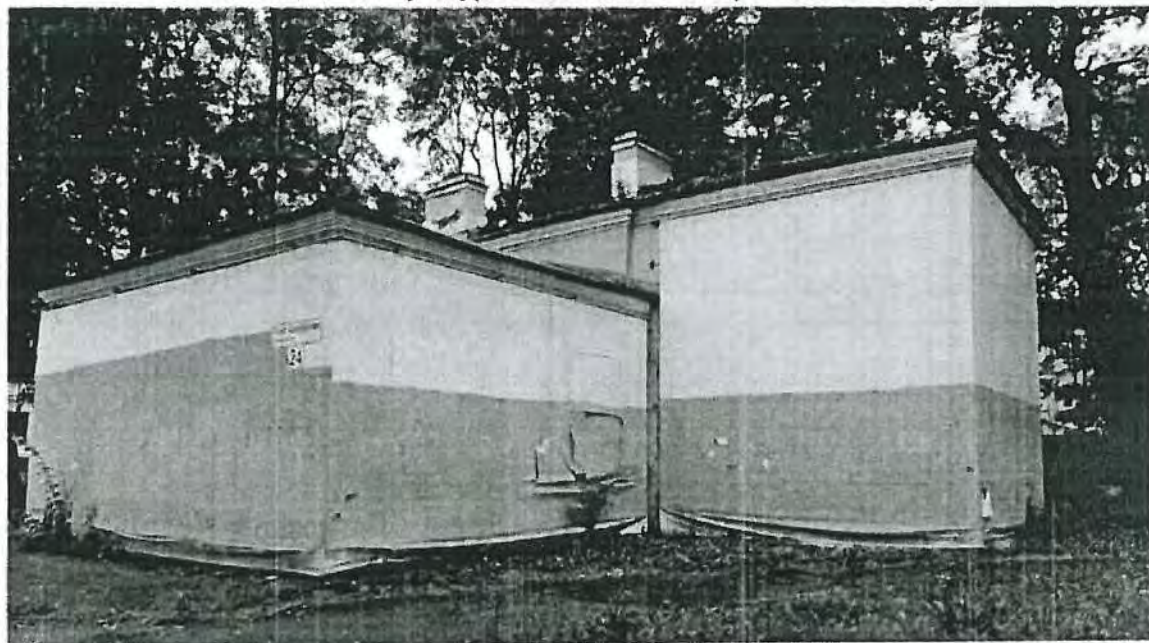
49. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



50. Вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



51. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



52, 53. Помещение 1-Н, ч.п. 1, 6.



Территория объекта культурного наследия.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

54. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



55. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (южная часть).



56. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (юго-восточная часть).



57. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



58. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



59. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



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

Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Санкт-Петербургский пр., д. 24, литера А

(Адрес объекта)

«24» октября 2023 г.

Представитель органа государственной охраны:
Главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашенина Ю.О.,

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

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

«Флигель (аптека)» - часть объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990)

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Санкт-Петербургский

д. 24

литер А

офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Построено в 1857-1860 гг. по проекту архитекторов Н.Л.Бенуа, А.И.Семенова, В.И.Заусской. Вход в здание со стороны северного и южного фасадов. В настоящее время здание не эксплуатируется, закрыто баннером, находится в неудовлетворительном состоянии.

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

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

не 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:

не 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)

Пашенина Юлия Олеговна
(Ф.И.О. полностью)





АКТ
технического состояния
объекта культурного наследия.
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры),
подлежащий составлению при утверждении охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«02» сентября 2024 г.
время 11:00
«03» сентября 2024 г.
время 11:00
«04» сентября 2024 г.
время 11:00

Представитель СПб ГКУ «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» (далее – Учреждение), в лице специалиста I категории отдела подготовки документов в сфере охраны объектов культурного наследия ЦИОООКН Королевой М.Е. и главного специалиста отдела подготовки документов в сфере охраны объектов культурного наследия ЦИОООКН Калининского П.М. произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погреб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограда), 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

781721204740005

Вид объекта культурного наследия: ансамбль/памятник

Исторические сведения (история видоизменений, проведенные перепланировки, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее):

Даты постройки: 1857-1860 гг., начало 20 века. Архитекторы Н.Л. Бенуа, А.И. Семенов, В.И. Заусская.

Объект культурного наследия состоит из семи зданий:

1. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А - прямоугольное 3-х этажное в плане здание на подвале. Архитектурно-художественное решение в приемах классицизма.

2. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б – 2-х этажное прямоугольное в плане здание.

3. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В – 3-х этажное сложное в плане здание на подвалах с прямыми со стороны южного и северного фасадов.

4. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е – одноэтажное бетонное здание со сводом.

5. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж – одноэтажное сложное в плане здание.

6. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А – 3-х этажное Г-образное в плане здание.

7. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А – 2-х этажное сложное в плане здание.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия представлено в распоряжении КГИОП от 30.05.2018 № 214-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)».

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:

1. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

а) основания:

- фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное;
- цоколи: известняковая скоба; на северном лицевом фасаде наблюдаются локальные участки биопоражения (см. фото 1.7-1.9, 1.15);
- отмостки: вымощена булыжником; наблюдаются биопоражения (см. фото 1.1-1.2, 1.7, 1.9, 1.15);

б) несущие конструкции:

- стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.18);
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:

- подвалов: кирпичные своды с распалубками; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.19-1.20);
- межэтажные: плоские; коробовый свод с распалубками в коридоре 1-го этажа; цилиндрический свод в коридоре 2-го этажа; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21-1.25);
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые, полуциркульные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.18);

г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; по периметру крыши установлено металлическое ограждение (см. фото 1.3, 1.33);

- стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.31-1.32);
- обрешетка: недоступна для осмотра;
- кровля: металлическая, окрашена; наблюдается утрата окрасочного слоя, локальные участки коррозии металла (см. фото 1.33);

д) главы, шатры:

- конструкция: отсутствует;
- покрытие: отсутствует;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.8, 1.10, 1.11, 1.13, 1.14, 1.18);

- трубы: металлические, частично окрашены; на северном фасаде локально наблюдаются биопоражения (см. фото 1.7-1.9);
- сливы: металлические, частично окрашены; на северном фасаде наблюдается утрата элементов слива (см. фото 1.1, 1.7, 1.9, 1.15);

Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют;

- ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на северном фасаде: установлены камеры видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (2 шт.) (см. фото 1.16); на южном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (1 шт.); установлены кондиционеры в уровне 1-го этажа (1 шт.), в уровне 2-го этажа между (1 шт.) в уровне 3-го этажа между (4 шт.) (см. фото 1.3, 1.4, 1.10, 1.14); на восточном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го (1 шт.) (см. фото 1.6); на западном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (1 шт.) (см. фото 1.2);
- облицовка стен: штукатурка гладкая; на лицевом фасаде локально наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки (см. фото 1.7, 1.9, 1.15);
 - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, локальные участки биопоражения (см. фото 1.1-1.18);
 - монументальная живопись: отсутствует;
 - декоративные элементы: профилированные междуэтажные тяги; оформление углов здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2-го этажей восточного и западного фасадов рустованными пилястрами; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2-го этажа; трехчастные веерные замковые камни над оконными проемами 3-го этажа; оформление 1-го этажа лицевого фасада кирпичным рустом, оконных проемов – веерными замковыми камнями; центральная ось лицевого фасада в уровне 2-го и 3-го этажей фланкирована сдвоенными колоннами и завершена треугольным фронтоном; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения, локальные участки утрат штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки и биопоражения (см. фото 1.1-1.18);
 - карнизы: профилированный карниз между подвальным и первым этажом; венчающий профилированный карниз; наблюдаются локальные участки биопоражения (см. фото 1.7-1.9); на западном фасаде часть венчающего профилированного карниза закрыта фасадной сеткой (см. фото 1.10, 1.11, 1.13);
 - пилястры: отсутствуют;
 - балконы, лоджии, крыльца: крыльцо в три ступени со стороны лицевого фасада известняковое, укреплено металлическим каркасом; крыльцо южного дворового фасада железобетонное, в восемь ступеней с пандусом с западной стороны и металлическим ограждением, облицовано каменными плитами, современными материалами, с металлическим козырьком над входным проемом; наблюдаются механические повреждения, утрата облицовки, коррозия металла (см. фото 1.16-1.18); примок со стороны западного фасада, облицован известняковыми плитами; со стороны восточного фасада металлический козырек над входными проемами; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.6, 1.17);
 - окна: оконные проемы – прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым и полуциркульным завершениями, оконные заполнения – деревянные, коричневого цвета; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.16, 1.18);
 - двери: дверные проемы – прямоугольной формы; дверные заполнения – деревянные, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.4-1.7, 1.12, 1.16-1.18); дверное заполнение северного лицевого фасада не соответствует историческому рисунку согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 № 214-р;

з) интерьеры:

- полы: линолеум, керамическая плитка, в уровне 1-го этажа облицовка керамической плиткой с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещений; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.19-1.27);
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении подвала локально наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 1.20);
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении подвала локально наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 1.20);
- перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: пилястры, в том числе угловые в оформлении парадного вестибюля; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21, 1.22);
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: одномаршевая лестница вестибюля в шесть ступеней, материал – лещадная плита, с ограждением с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; двухмаршевая лестница в северной части здания, материал ступеней – лещадная плита, с ограждением с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; средистенная лестница в юго-восточной части здания, материал ступеней – лещадная плита; одномаршевая лестница, ведущая в подвал, материал ступеней – лещадная плита; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21, 1.28-1.30);
- двери: дверные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с верхней прямоугольной и лучковой фрамугой; дверные заполнения деревянные, металлопластиковые, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21-1.23, 1.25, 1.26);

и) монументы: отсутствуют;

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

к) инженерные коммуникации:

- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГ ИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).

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

2. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковые; со стороны восточного фасада наблюдаются утраты элементов цоколя (см. фото 2.1, 2.7); - отмостки: асфальтовое покрытие; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.8);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.8); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии; -перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые; локально наблюдается утрата окрасочного слоя (см. фото 2.3);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены (см. фото 2.1, 2.2); - стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.12, 2.13); - обрешетка: деревянная; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.12, 2.13); - кровля: металлическая; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.14);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.5); - трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3, 2.4, 2.6, 2.8); - сливы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3, 2.4, 2.6);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: установлены камеры видеонаблюдения в уровне 1-го этажа: на южном фасаде (1 шт.), на западном фасаде (1 шт.), на северном фасаде (1 шт.) (см. фото 2.2, 2.3, 2.5); на оконных проемах в уровне 1-го этажа установлены металлические решетки (см. фото 2.1-2.4, 2.7, 2.8); - облицовка стен: штукатурка гладкая; локально наблюдается утрата штукатурного слоя (см. фото 2.1-2.8); - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата и шелушение окрасочного слоя, окраска в разные колера (см. фото 2.1-2.8); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: углы здания оформлены рустом; междуэтажная тяга; наблюдаются трещины, локальная утрата окрасочного слоя и элемента тяги (см. фото 2.1-2.8); - карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдается трещины; со стороны западного и южного фасадов карниз закрыт полотном (см. фото 2.1-2.5); - пилястры: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: со стороны северного и западного фасадов – два крыльца из тротуарной плитки, в две ступени, с металлическим козырьком над дверным проемом; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3-2.6);

- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым завершением; оконные заполнения – белого цвета, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.5, 2.7, 2.8); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения – деревянные; локально наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 2.3-2.6);
з) интерьеры: на момент осмотра выявлены перепланировки, не согласованные с КГИОП: в помещении 1-Н (1 этаж), ч.п. 5-7 выполнен демонтаж перегородки, несущей стены (см. фото 2.10); в помещении 1-Н (2 этаж), ч.п. 15 выполнено устройство новой перегородки (см. фото 2.11); - полы: керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.9-2.11); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в удовлетворительном состоянии; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2. 9-2.11); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.10); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: двухмаршевая лестница в южной части здания, железобетонная, ограждение – металлическое с деревянным поручнем; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.9); -двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.10, 2.11);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.



3. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковая скоба; со стороны восточного фасада наблюдаются биопоражения (см. фото 3.2, 3.4 -3.10, 3.12); - отмостки: асфальтовое покрытие; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.12);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.13); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: сводчатые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.16, 3.17); - межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.26, 3.29); -перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые, полуциркульные; локально наблюдается утрата окрасочного и штукатурного слоев (см. фото 3.1-3.13);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены (см. фото 3.32); - стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.30, 3.31); - обрешетка: деревянная; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.30, 3.31); - кровля: металлическая; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.32);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.13); - трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.11, 3.13); - сливы: металлические; частично утрачены (см. фото 3.1, 3.2, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на оконных проемах северного и южного фасадов в уровне 1-го, 3-го этажей установлены металлические решетки (см. фото 3.1-3.3, 3.5-3.10); на южном фасаде установлены воздухопроводы в уровне 1-го этажа по 15-ой световой оси; установлен кондиционер в уровне 1-го этажа между 8-9-ой световыми осями, в уровне 2-го этажа между 13-14-ой световыми осями (см. фото 3.5-3.8); - облицовка стен: штукатурка гладкая; локально наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 3.1-3.13); - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, биопоражения, утрата окрасочного слоя, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 3.1-3.13); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: профилированные междуэтажные тяги; треугольный фронто́н в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филенки; наблюдаются трещины, утрата окрасочного и штукатурных слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 3.1-3.13); - карнизы: профилированный карниз между подвальным и первым этажом; венчающий профилированный карниз; наблюдается трещины, утрата окрасочного и штукатурных слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 3.1-3.13); - пилястры: оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилястрами в уровне 1-2 этажей; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.3, 3.9);

- балконы, лоджии, крыльца: приямок северного фасада железобетонный, с металлическим козырьком; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.14); приямок южного фасада с металлическим козырьком, известняковый; наблюдается частичная утрата известняковых элементов ступеней (см. фото 3.7, 3.15); металлический козырек над входным проемом со стороны северного фасада; металлический козырек над входным проемом со стороны восточного фасада; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1, 3.9, 3.11); - окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым и полуциркульным завершением, оконные заполнения – белого цвета, деревянные, металлические, металлопластиковые; наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.1-3.13); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения – деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.4, 3.12);
з) интерьеры: в часть помещений 1-Н в уровне 2-го этажа доступ не предоставлен; - полы: керамическая плитка, линолеум; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.18-3.25); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении 1-Н, ч.п. 57 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.21); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 1-Н, ч.п. 58, 67 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.22-3.23); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 1-Н, ч.п. 57, 58, 67 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.21-3.23); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: двухмаршевые лестницы в западной и восточной части здания, материал ступеней – лещадная плита, ограждение с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.26-3.29); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.18, 3.19, 3.23-3.25);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

4. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: отсутствует; - отмостки: асфальтовое покрытие, культурный слой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 4.1-4.4);
б) несущие конструкции: - стены: железобетонные; наблюдаются трещины, загрязнения, биопоражения (см. фото 4.1-4.4); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: недоступны для осмотра, частично затоплены (см. фото 4.6); - межэтажные: железобетонные; наблюдается частичная утрата перекрытия (см. фото 4.5); -перемычки оконных и дверных проемов: полуциркульные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 4.2, 4.5);
г) крыша: железобетонный свод (см. фото 4.1-4.4); - стропила: отсутствуют; - обрешетка: отсутствует; - кровля: отсутствует;
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: отсутствуют; - трубы: отсутствуют; - сливы: отсутствуют;
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: - облицовка стен: отсутствует; - окраска стен: отсутствует; - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют; - окна: отсутствуют; - двери: дверной проем закрыт профилированным металлическим листом (см. фото 4.2);
з) интерьеры: помещение 1-Н ч.л. 2 частично затоплено (см. фото 4.8); - полы: напольное покрытие из фрагментов деревянных досок, грунта; наблюдаются загрязнения (см. фото 4.5-4.6); - перекрытия (межэтажные, перемишки оконных и дверных проемов): отсутствует; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): окрашены; наблюдаются загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 4.5, 4.8); - перегородки: окрашены; наблюдаются загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 4.7); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют;

- лестницы: отсутствуют; - двери: дверные проемы – прямоугольное с лучковым завершением, дверное заполнение деревянное; наблюдаются фрагментарные участки облицовки утеплителем, загрязнения (см. фото 4.5);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: отсутствует; - отопление: отсутствует; - водопровод: отсутствует; - канализация: отсутствует;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

5. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковые, частично скрыты культурным слоем; наблюдаются биопоражения (см. фото 5.1-5.3, 5.5-5.7); - отмостки: асфальтовое покрытие, культурный слой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; наблюдается деструкция кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей (см. фото 5.4, 5.7-5.9); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; на южном фасаде наблюдается деструкция кирпичной кладки (см. фото 5.4, 5.5); - стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.12, 5.13); - обрешетка: деревянная, частично недоступна для осмотра; наблюдаются следы намокания (см. фото 5.12, 5.13); - кровля: металлическая (см. фото 5.14); на южном фасаде наблюдается фрагментарная утрата покрытия (см. фото 5.4, 5.5, 5.9);
д) главы, шатры:

- конструкция: отсутствует;

- покрытие: отсутствует;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);

- трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);

- сливы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.5, 5.7, 5.8);

Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют;

ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на части оконных проемах установлены металлические решетки; на северном фасаде установлены камеры видеонаблюдения (3 шт.) (см. фото 5.2, 5.5, 5.6); на южном фасаде установлены камеры видеонаблюдения (3 шт.), установлен кондиционер, закрытый металлическим коробом (см. фото 5.4, 5.5, 5.9); на западном фасаде установлены кондиционеры (2 шт.) (см. фото 5.3, 5.4, 5.8);

- облицовка стен: штукатурка гладкая; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки (см. фото 5.1-5.9);

- окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биопоражения (см. фото 5.1-5.9);

- монументальная живопись: отсутствует;

- декоративные элементы: оформление северного фасада порталом с кубоватыми капителями с изображениями креста и четырехлистником над дверным проемом; наблюдаются трещины, загрязнения, локальные места биопоражения (см. фото 5.1, 5.3);

- карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения (см. фото 5.1-5.8);

- пилястры: фланкирующие пилястры северного фасада; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 5.1, 5.3);

- балконы, лоджии, крыльца: крыльцо со стороны южного фасада в три ступени, облицован известняком; крыльцо со стороны восточного фасада в две ступени с металлическим козырьком над дверным проемом; со стороны южного фасада металлический козырек над дверным проемом; наблюдаются трещины, выбоины, коррозия металла (см. фото 5.1-5.6, 5.9);

- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, оконные заполнения - металлопластиковые (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.2-5.8);

- двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - металлические (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2024 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.2-5.6, 5.9);

з) интерьеры:

- полы: линолеум, керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11);

- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11);

- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11);

- перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.11);

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: портал входа северного фасада, завершенный профилированным карнизом; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10);

- карнизы: отсутствуют;

- лестницы: отсутствуют;

-двери: дверные проемы – прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.11);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

6. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковые, частично скрыты культурным слоем; наблюдаются биопоражения, трещины, вывалы элементов цоколя (см. фото 6.1-6.2, 6.4, 6.6-6.12); - отмостки: асфальтовое покрытие; наблюдается биопоражение (см. фото 6.1-6.2, 6.4, 6.6-6.12);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; локально наблюдается механические повреждения (см. фото 6.1-6.12); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские, прусские; в помещении 3-Н ч.п. 1 наблюдается коррозия металла балок (см. фото 6.15, 6.16); - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1-6.12);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; наблюдается утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки; часть ограждения кровли – металлическое; ограждение кровли согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 №214-р – кирпичные столбы, увенчанные вазами с львиными маскаронами по тулову, балюстрадные ограждения между ними; наблюдается утрата ваз, утрата части ограждения; утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки, механические повреждения (см. фото 6.1-6.3, 6.4, 6.5); - стропила: деревянные; наблюдаются следы намокания древесины (см. фото 6.24-6.26); - обрешетка: деревянная; наблюдаются следы намокания древесины, поражение гнилью (см. фото 6.24-6.26);

- кровля: металлическая; наблюдается коррозия металла, мелкие пробоины в кровле (см. фото 6.27);

д) главы, шатры:

- конструкция: отсутствует;

- покрытие: отсутствует;

е) наружные водоотводные конструкции:

- желоба: металлические; наблюдается коррозия металла (см. фото 6.1-6.6, 6.9, 6.12);

- трубы: металлические, частично окрашены; наблюдается локальное отсутствие элементов труб (см. фото 6.1-6.9, 6.11, 6.12);

- сливы: металлические; наблюдается локальное отсутствие элементов сливов (см. фото 6.1-6.2, 6.6-6.9, 6.12);

Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют;

ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на восточном фасаде установлены кондиционеры в уровне 2-го этажа (3 шт.), металлическая решетка на оконном проеме (1 шт.) (см. фото 6.1, 6.2, 6.12); на южном фасаде установлен кондиционер в уровне 1-го этажа, металлические решетки на оконных проемах (3 шт.) (см. фото 6.1, 6.12); на северном фасаде установлен кондиционер в уровне 2-го этажа (3 шт.), в уровне 3-го этажа (1 шт.), установлены воздуховоды в уровне 1-го этажа по 5-ой световой оси, в уровне 2-го этажа по 6-ой световой оси, металлические решетки на оконных проемах (6 шт.) (см. фото 6.3, 6.8, 6.9); на западном фасаде установлены кондиционеры в уровне 2-го этажа (3 шт.), установлены воздуховоды в уровне 2-го этажа (6 шт.), металлические решетки в уровне 1-2-го этажей на оконных проемах (4 шт.), металлические решетки в уровне 1-го этажа на оконных проемах (10 шт.) (см. фото 6.4, 6.6, 6.7);

- облицовка стен: штукатурка гладкая; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 6.1-6.2, 6.4-6.12);

- окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биопоражения (см. фото 6.1-6.12);

- монументальная живопись: отсутствует;

- декоративные элементы: оформление стен дощатым рустом; профилированные междуэтажные тяги, замковые камни; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного и штукатурного слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 6.1-6.11);

- карнизы: венчающий профилированный карниз на иониках; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения, трещины, утрата элементов карниза (см. фото 6.1-6.9, 6.12);

- пилястры: отсутствуют;

- балконы, лоджии, крыльца: на южном фасаде крыльцо в шесть ступеней, железобетонное, кирпичное с металлическим козырьком над дверным проемом; на восточном фасаде: крыльцо в шесть ступеней, железобетонное, кирпичное с металлическим козырьком над дверным проемом и металлическим ограждением; металлический козырек над дверным проемом по 6-ой световой оси; наблюдаются трещины, выбоины, сколы, коррозия металла (см. фото 6.10, 6.11); на западном фасаде крыльцо в одну ступень из железобетонных плит в удовлетворительном состоянии; на северном фасаде два крыльца с пандусом, облицованным керамической плиткой в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.8, 6.9);

- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым завершением, оконные заполнения - металлопластиковые, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1-6.12);

- двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - металлические (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2024 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1, 6.2, 6.5, 6.10-6.12);
з) интерьеры: на момент осмотра выявлены перепланировки, не согласованные с КГИОП: в помещении 1-Н, ч.п. 8, 9 выполнено устройство новых перегородок, заложен проем в несущей стене, устроен новый дверной проем в несущей стене (см. фото 6.13, 6.14); в помещении 1-Н, ч.п. 42 выполнено устройство новой перегородки (см. фото 6.20); - полы: линолеум, керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.13-6.15, 6.17-6.20); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении 3-Н ч.п. 1-2 наблюдаются следы намокания, шелушение и утрата окрасочного слоя (см. фото 6.15, 6.16); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 3-Н ч.п. 1-2 и на двухмаршевой лестнице в восточной части здания наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 6.15, 6.16, 6.23); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.18); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: две двухмаршевые лестницы в восточной и южной частях здания, известняковые, покрытие - террасо, ограждение металлическое; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.21, 6.22); -двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные: в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.19);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

7. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: скрыты культурным слоем (см. фото 7.1-7.9); - отмостки: асфальтовое покрытие, культурный слой: в удовлетворительном состоянии (см. фото 7.1-7.6);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные, стены со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается механические повреждения, деструкция кирпичной кладки (см. фото 7.1-7.6); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: недоступны для осмотра; - межэтажные: плоские; наблюдается деструкция отделочных слоев, в помещении 1-Н ч.п. 5, 6 наблюдается фрагментарная утрата перекрытия, деформация, гниение, биопоражение деревянных балок перекрытия (см. фото 7.8-7.11); -перекрышки оконных и дверных проемов: прямые, оконные и дверные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается деструкция отделочных слоев (см. фото 7.1, 7.2, 7.6);
г) крыша: скатная (см. фото 7.4, 7.17); - стропила: недоступны для осмотра; - обрешетка: недоступна для осмотра; - кровля: металлическая; наблюдается коррозия металла, деформация кровли, биопоражения (см. фото 7.17);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; наблюдается коррозия металла (см. фото 7.1-7.6); - трубы: недоступны для осмотра, со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; - сливы: недоступны для осмотра, со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном;
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на южном фасаде на оконных проемах установлены металлические решетки; слева от 1-ой световой оси – металлические кронштейны (см. фото 7.1-7.2, 7.6); - облицовка стен: штукатурка гладкая, восточный, западный и северный фасад скрыт полотном; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки, трещины (см. фото 7.1-7.6); - окраска стен: окрашены, восточный, западный и северный фасад скрыт полотном; наблюдаются окраска в разные колера, трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биопоражения (см. фото 7.1-7.6); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: отсутствуют;

- карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдается утрата окрасочного и штукатурного слоев, оголение кирпичной кладки, загрязнения, трещины, утрата элементов карниза (см. фото 7.1-7.6);
- пилястры: отсутствуют;
- балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют; восточный, западный и северный фасад скрыт полотном;
- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, оконные заполнения - деревянные, оконные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается шелушение окрасочного слоя; со стороны южного фасада оконный проем по 3-ей световой оси зашит фанерным листом (см. фото 7.1-7.6);
- двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверной проем со стороны южного фасада зашит металлическим листом; дверные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном (см. фото 7.1-7.6);

з) интерьеры:

- полы: бетонная стяжка, керамическая плитка; наблюдаются загрязнения, частичная утрата напольного покрытия (см. фото 7.7-7.15);
- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены; наблюдается шелушение и утрата отделочных слоев, оголение конструкций перекрытия (см. фото 7.7-7.9, 7.12, 7.13);
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены; наблюдаются шелушение и утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки, трещины, загрязнения (см. фото 7.7-7.15);
- перегородки: оштукатурены, окрашены; наблюдаются шелушение и утрата отделочных слоев, трещины, загрязнения (см. фото 7.7, 7.12-7.14);
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: деревянная одномаршевая лестница, ограждение - деревянное, часть лестницы недоступна для осмотра; наблюдаются загрязнения, шелушение окрасочного слоя ограждения (см. фото 7.15, 7.16);
- двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения деревянные; наблюдаются загрязнения, шелушение окрасочных слоев (см. фото 7.14);

и) монументы: отсутствуют;

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

к) инженерные коммуникации:

- электроснабжение: отключено;
- отопление: отключено;
- водопровод: отключен;
- канализация: отключена;

л) территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» представляет собой участок неправильной формы. Северная граница территории проходит вдоль Санкт-Петербургского проспекта, восточная - вдоль Константиновской ул. В границах территории комплекса расположены следующие здания (являются объектами культурного наследия):

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А

(в северной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б (в северо-восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е (в восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж (в южной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (в северо-западной части территории).

Между зданиями устроены проходы и проезды с асфальтовым покрытием, локально наблюдаются утраты верхнего слоя, выбоины, деформации, трещины, биопоражения (см. Фото 7.18-7.21).

Между зданиями, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А (в северной части территории) и Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б (в северо-восточной части территории); устроена часть газона на котором посажены цветы (многолетники: хоста, лилейники и пр.) произрастает средневозрастный ясень (см. Фото 7.22).

Между зданиями, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А (в северной части территории) и Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории); устроен участок газона, близкий к прямоугольной формы (вытянут по оси «запад – восток»), ограниченный бордюрным камнем. На газоне произрастают средневозрастные липы в рядовой посадке (см. Фото 7.23). Восточнее от участка газона, на асфальтовом покрытии расположен больничный модуль (см. Фото 7.24). Севернее от больничного модуля устроен небольшой участок газона, на котором произрастают средневозрастный клен и вяз (наблюдается усыхание кроны) (см. Фото 7.25).

В северо-западной части территории комплекса устроен участок газона с различными посадками средневозрастных и старовозрастных деревьев (ясень, липа, клен, тополь, яблоня и пр.) (см. Фото 7.26). На некоторых деревьях наблюдается суш ветвей (см. Фото 7.27). На газоне, в западной части, установлены металлические контейнеры, бытовки, складированы различные оборудование и материалы (см. Фото 7.28).

Со стороны южного фасада здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории), на небольшом участке газона произрастает в рядовой посадке средневозрастная липа (см. Фото 7.29). Между зданием и участком газона устроен проезд с асфальтовым покрытием, на котором складированы грунт и железобетонные плиты (см. Фото 7.30).

Со стороны восточного фасада здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории); устроен участок газона, ограниченный бордюрным камнем (см. Фото 7.31).

На территории комплекса установлены позднейшие садовые диваны, бетонные урны, осветительные фонарные столбы (см. Фото 7.22, 7.27).

В целом зеленые насаждения находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют комплексного ухода.

Вдоль северной границы территории комплекса и частично вдоль западной границы территории (от здания расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (в северо-западной части территории); до здания расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории)) расположена историческая ограда (является

предметом охраны) с чугунными стойками и прямоугольными металлическими секциями с пиками по верхней части между ними. На некоторых участках наблюдаются утраты окрасочного слоя, деформации, фрагментарные утраты (см. Фото 7.32, 7.33).

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 выполнить консервацию части объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы) (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
4	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	



5	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещений части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
6	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
7	В установленном законом порядке выполнить ремонт части объекта культурного наследия (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
8	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
9	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

10	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещения 1-Н части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
11	В установленном законом порядке выполнить ремонт, реставрацию ограды объекта культурного наследия, являющейся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
12	В установленном законом порядке выполнить ремонт территории объекта культурного наследия.	В течение 60 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 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	



4. Фотофиксация:

1. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

1.1. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



1.2. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



1.3. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



1.4. Вид на объект культурного наследия юго-восточной стороны.



1.5. Вид на западный фасад.



1.6. Вид на восточный фасад.



1.7. Центральная часть северного фасада.



1.8. Фрагмент центральной части северного фасада. Биопоражения.



1.9. Фрагмент центральной части северного фасада. Биопоражения. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки.



1.10. Вид на западный и часть южного фасадов. Кондиционеры.



1.11, 1.12. Фрагменты западного фасада.



1.13. Фрагмент западного фасада.
Часть карниза скрыта фасадной сеткой.



1.14. Фрагмент южного фасада. Утрата окрасочного слоя. Кондиционеры.



1.15, 1.16. Фрагменты северного фасада, утрата элемента слива, биопоражения. Крыльцо.



1.17. Прямок западного фасада.



1.18. Крыльцо южного фасада.



1.19, 1.20. Коридор в уровне подвального помещения. Следы намокания, шелушение окрасочного слоя.



1.21, 1.22. Вестибюль северной части здания.



1.23. Коридор в уровне 1-го этажа.



1.24. Помещение 1-Н, ч.п. 9.



1.25. Коридор в уровне 2-го этажа.



1.26. Коридор в уровне 3-го этажа.



1.27. Помещение 1-Н, ч.п.70.



1.28. Двухмаршевая лестница в северной части здания.



1.29. Одномаршевая лестница, ведущая в подвал. 1.30. Срединная двухмаршевая лестница в юго-восточной части здания.



1.31, 1.32. Конструкции крыши.



1.33. Кровля. Утрата окрасочного слоя.



2. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

2.1. Восточный фасад объекта культурного наследия.



2.2. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



2.3. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



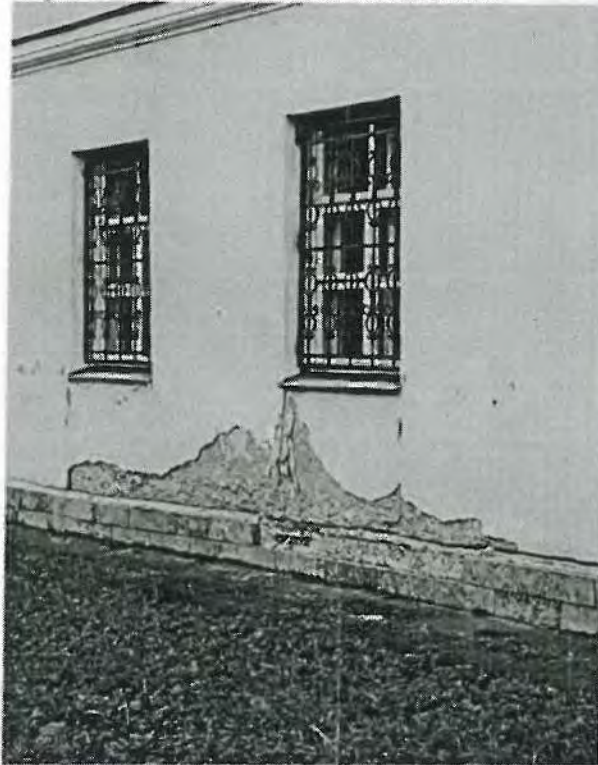
2.4. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



2.5. Северный фасад. Камера видеонаблюдения. 2.6. Крыльцо западного фасада.



2.7. Фрагмент восточного фасада. Утрата окрасочного слоя, элементов цоколя.



2.8. Фрагмент западного фасада. Камера видеонаблюдения.



2.9. Двухмаршевая лестница в южной части здания.



2.10. Помещение 1-Н (1 этаж), ч.п. 5. Демонтаж перегородки, несущей стены.



2.11. Помещение 1-Н (2 этаж), ч.п. 15.
Устройство новой перегородки.



2.12. Конструкции крыши.



2.13. Конструкции крыши.



2.14. Кровля.



3. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

3.1. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



3.3. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



3.3. Вид на восточную часть северного фасада объекта культурного наследия.



3.4. Вид на западный фасад объекта культурного наследия.



3.5. Вид на западную часть южного фасада объекта культурного наследия.



3.6. Вид на западную часть южного фасада. 3.7. Вид на восточную часть южного фасада.



3.8. Вид на западную часть южного фасада.
Кондиционер, металлические решетки.



3.9. Фрагмент северного фасада.



3.10. Фрагмент северного фасада.



3.11. Вид на восточный фасад.



3.13. Фрагмент западного фасада. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки. Биопоражения.



3.13. Фрагмент северного фасада. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки.



3.14. Прямок северного фасада.



3.15. Прямок южного фасада.



3.16. Помещение 2-Н (подвал).
Частично затоплен.



3.17. Помещение 3-Н (подвал).
Частично затоплен.



3.18. Коридор в уровне 1-го этажа.



3.19. Помещение 1-Н, ч.п. 22 (1 этаж).



3.20. Коридор в уровне 2-го этажа.



3.21. Помещение 1-Н, ч.п. 57 (2 этаж).



3.23. Помещение 1-Н, ч.п. 58 (2 этаж).



3.23. Помещение 1-Н, ч.п. 67 (2 этаж).



3.24. Коридор в уровне 3-го этажа.



3.25. Помещение 1-Н, ч.п. 109 (3 этаж).



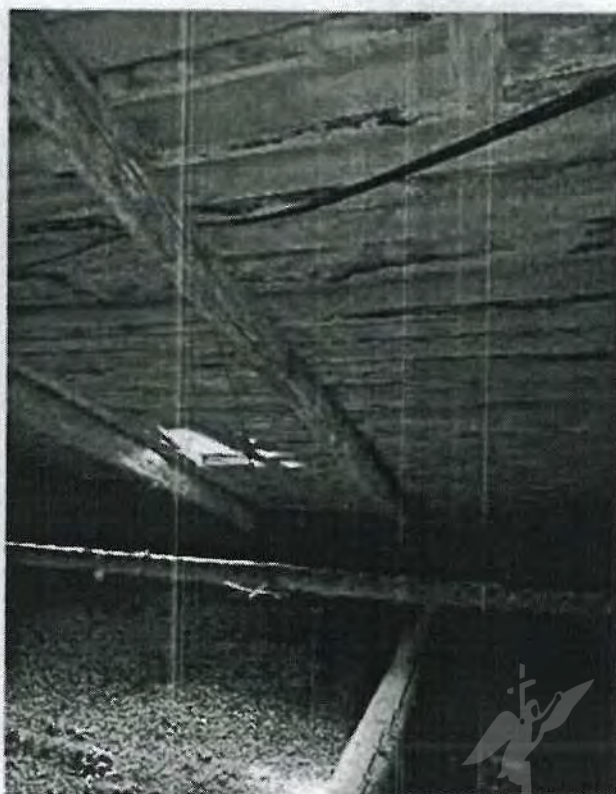
3.26, 3.27. Двухмаршевая лестница в восточной части здания. Следы намокания, вспучивание и шелушение отделочных слоев.



3.28, 3.29. Двухмаршевая лестница в западной части здания



3.30, 3.31. Конструкции крыши.



3.33. Кровля.



4. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

4.1. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



4.2. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



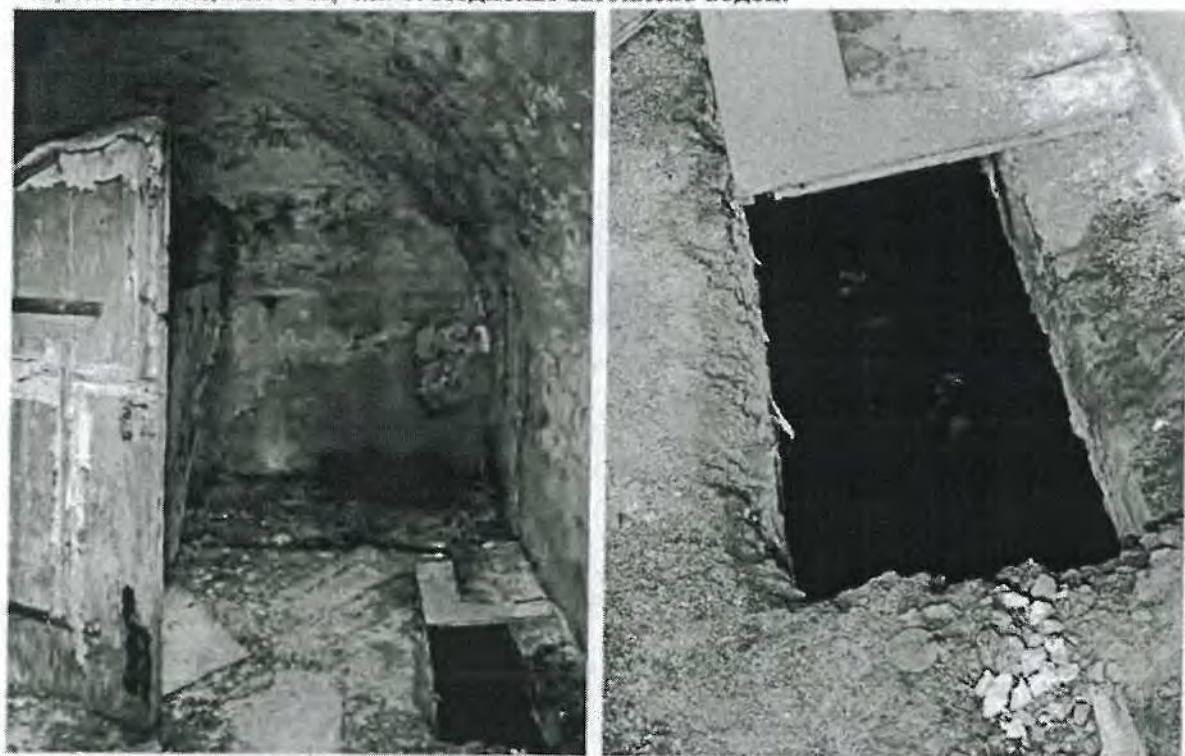
4.3. Западный фасад объекта культурного наследия.



4.4. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



4.5, 4.6. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Подполье затоплено водой.



4.7. Помещение 1-Н, ч.п. 1.



4.8. Помещение 1-Н, ч.п. 2. Частично затоплено.



5. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

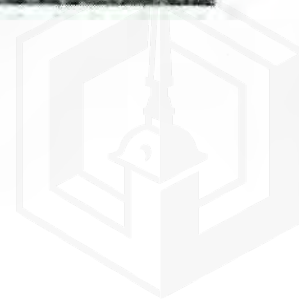
5.1. Северный фасад объекта культурного наследия.



5.2. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



5.3. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



5.4. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



5.5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



5.6. Крыльцо восточного фасада. Решетка. Камеры видеонаблюдения. Биопоражения.



5.7. Фрагмент восточного фасада. Утрата штукатурного и окрасочного слоев. Металлические решетки на оконных проемах. Камера видеонаблюдения.



5.8. Фрагмент западного фасада. Утрата штукатурного и окрасочного слоев. Металлические решетки на оконных проемах. Кондиционер.



5.9. Фрагмент южного фасада. Камеры видеонаблюдения



5.10. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Портал входа.



5.11. Помещение 1-Н, ч.п. 1.



5.12. Конструкции крыши.



5.13. Конструкции крыши.



5.14. Кровля.



6. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

6.1. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



6.2. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



6.3. Вид на объект культурного наследия с северной стороны.



6.4. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



6.5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



6.6. Вид на северную часть западного фасада. Кондиционеры, воздуховоды, решетки на оконных проемах.



6.7. Фрагмент западного фасада. Кондиционеры, воздуховоды, решетки на оконных проемах. 6.8. Вид на северный фасад.



6.9. Фрагмент северного фасада. Кондиционеры, 6.10. Фрагмент южного фасада. Крыльцо, воздухопроводы, решетки на оконных проемах.



6.11. Фрагмент восточного фасада. Крыльцо.



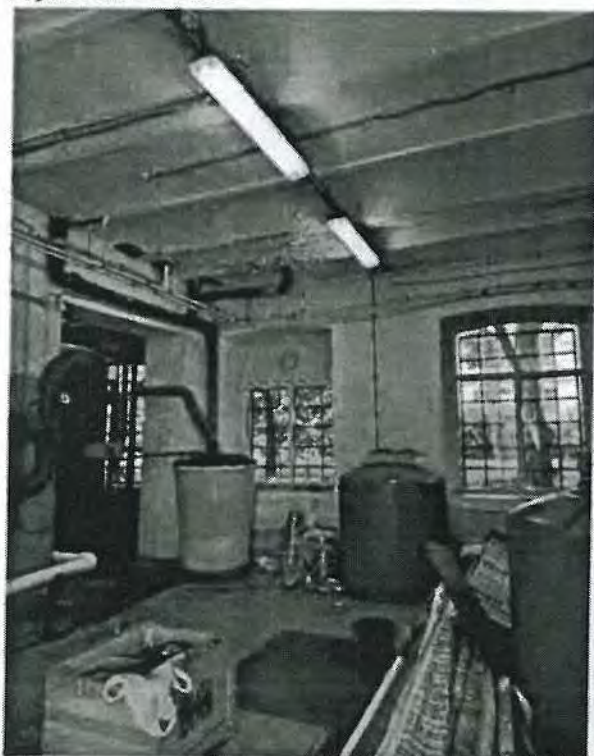
6.12. Фрагмент восточного и южного фасадов. Утраты окрасочного слоя. Кондиционеры.



6.13, 6.14. Помещение 1-Н, ч.п. 4, 9 (1 этаж). Заложен дверной проем в несущей стене. Устроен новый дверной проем в несущей стене. Устройство новых перегородок.



6.15, 6.16. Помещение 3-Н, ч.п. 1 (1 этаж). Коррозия балок, следы намокания, шелушение окрасочного слоя



6.17. Помещение 4-Н (1 этаж).



6.18. Помещение 5-Н (1 этаж).



6.19. Помещение 1-Н, ч.п. 36 (2 этаж).

6.20. Помещение 1-Н, ч.п. 9 (3 этаж).
Устройство новой перегородки.

6.21. Двухмаршевая лестница в восточной части здания.



6.22. Двухмаршевая лестница в южной части здания.



6.23. Двухмаршевая лестница в южной части здания. Следы намокания.



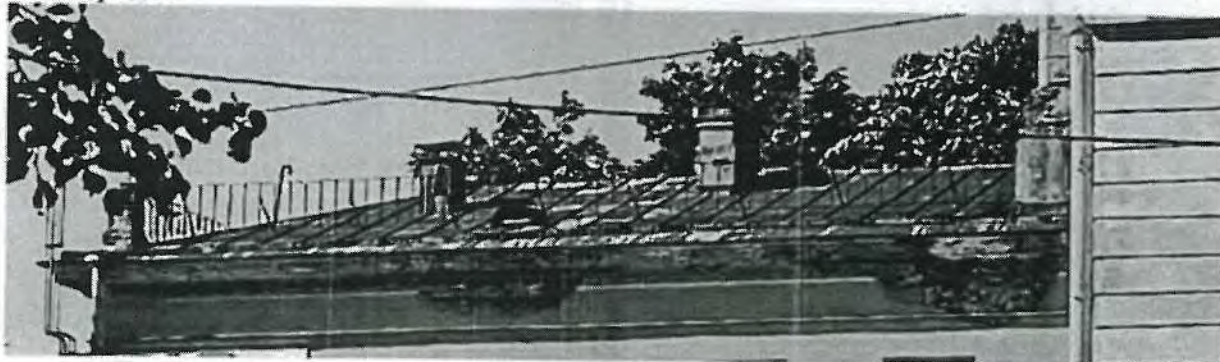
6.24. Конструкции крыши.



6.25, 6.26. Конструкции крыши. Следы намокания, гниения обрешетки. Пробойны в кровле.



6.27. Кровля.



7. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

7.1. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



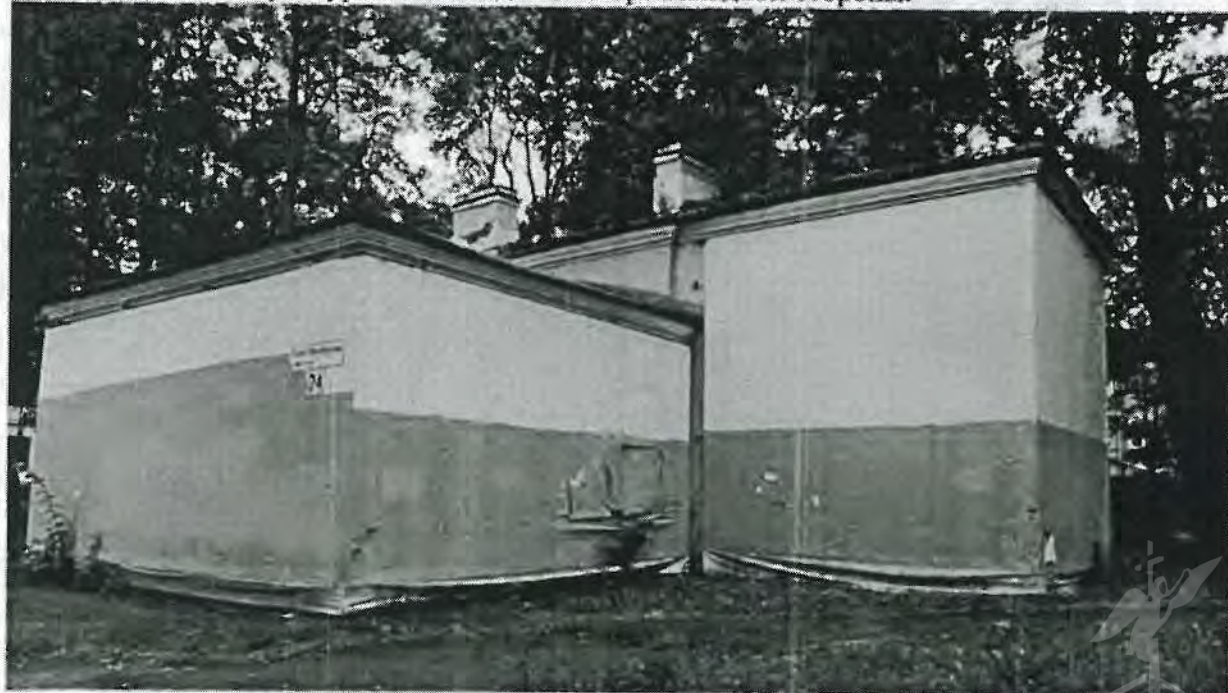
7.2. Южный фасад объекта культурного наследия.



7.3. Вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



7.4. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



7.5. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



7.6. Фрагмент южного фасада.



7.7, 7.8. Помещение 1-Н, ч.п. 1, 6.



7.9, 7.10. Помещение 1-Н, ч.п. 6. Частичная утрата перекрытий, загрязнение, деформация, гниение, биопоражение деревянных балок перекрытия.



7.11, 7.12. Помещение 1-Н, ч.п. 5. Частичная утрата перекрытий, загрязнения, деструкция отделочных слоев.



7.13, 7.14. Помещение 1-Н, ч.п. 5, 7. Загрязнения, деструкция отделочных слоев



7.15. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Утрата перекрытия. 7.16. Одномаршевая лестница.



7.17. Кровля.



Территория объекта культурного наследия.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

7.18. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



7.19. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.20. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



7.21. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (южная часть).



7.22. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-восточная часть).



7.23. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



7.24, 7.25. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



7.26. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



7.27. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



7.28. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.29, 7.30. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (юго-восточная часть).



7.31. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.32. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



7.33. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



Представитель Учреждения

Представитель Учреждения

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

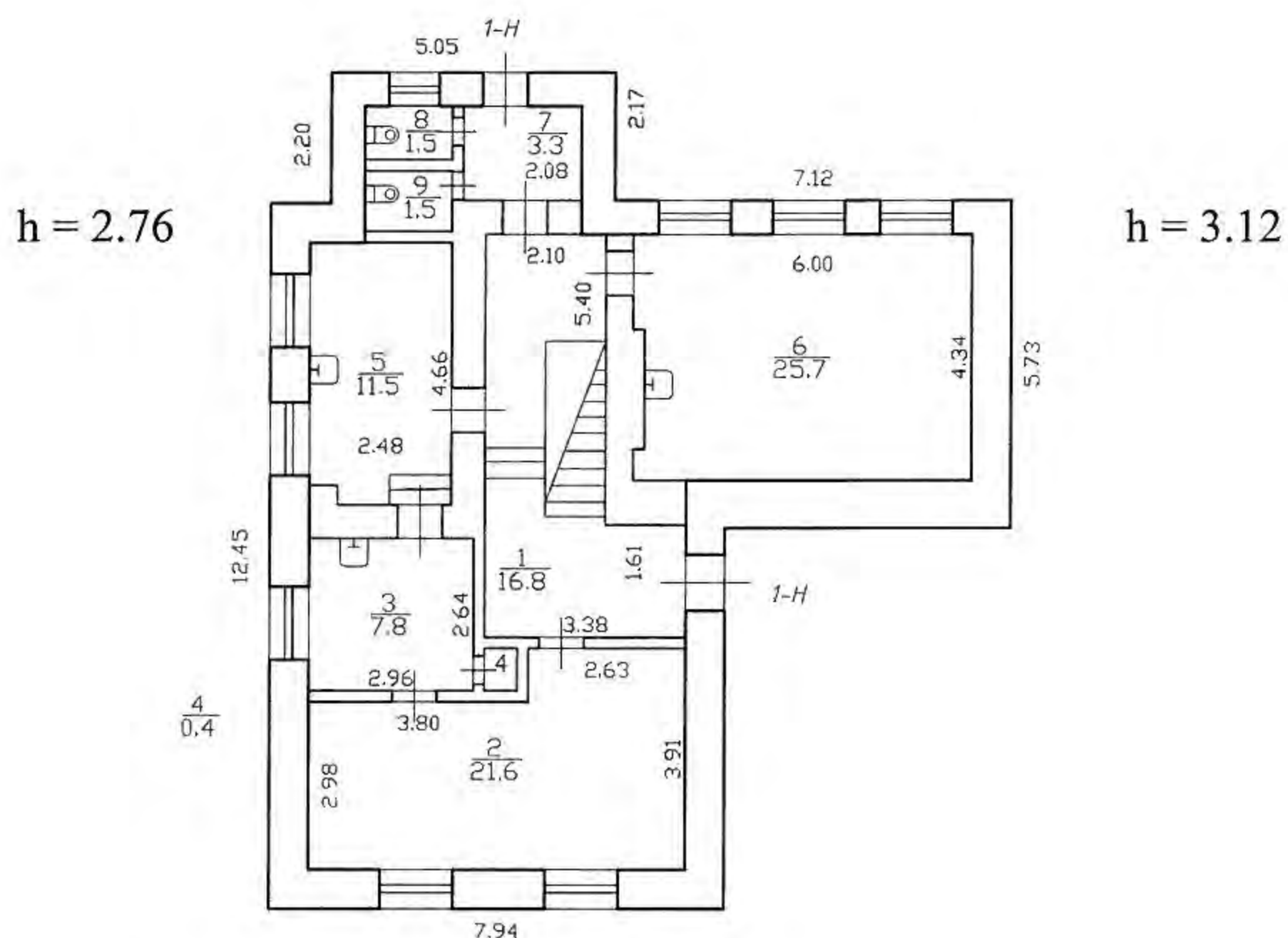
М.Е. Королева

П.М. Калинин



Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект,
дом 24, литера А, помещение 1-Н

План 1 этажа



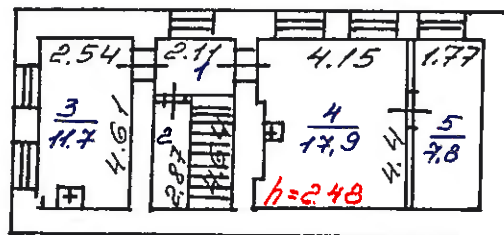
Актуально по состоянию на 29.12.2014

Начальник ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности



М.Д. Ботева

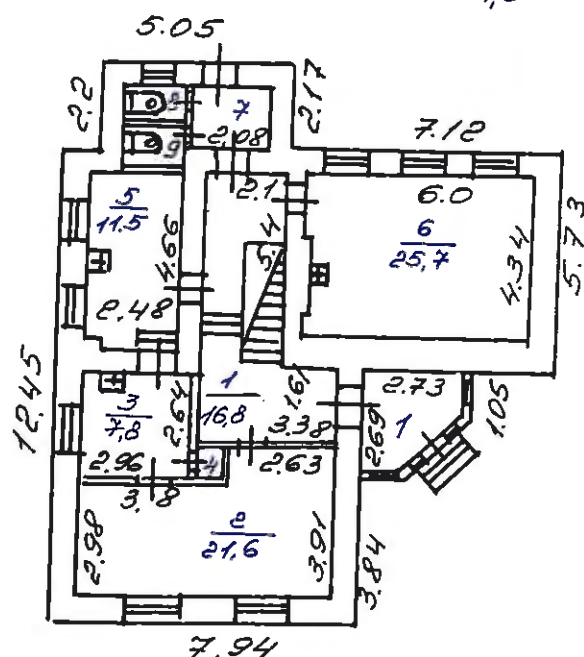




$$\frac{1}{6,8} \quad \frac{2}{2,6}$$



$$\frac{9}{1,5} \quad \frac{8}{1,5} \quad \frac{7}{3,3}$$



$$\frac{h=2,76}{h=3,12}$$

$$\frac{1}{0,4}$$

$$\frac{1}{5,9}$$

521

Поэтажный план строения
литер А по адресу:
1 С-Петербургский пр. д. 24 1:200

05.10.98

Доренцова Е.П.
Дуракова Н.В.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Петрабурск
по улице (пер.) Красный пр-т № 24 лит А

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т. п.)	Номер по плану строения (жилая комната, кухня, коридор и т. п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м. кв., в т. ч.				
						жилая	основная	вспомогательная	итого: по квартире, этажу, строению	высота помещений по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					5,41 11,34					
	1	1-Н	1	коридор	$3,38 \times 1,61 + 5,40 \times 2,10$			16,0		
			2	кабинет	$2,63 \times 3,91 + 2,98 \times 3,80$		21,6			
			3	басс	$2,96 \times 2,64$		7,8			
			4	шхифр	$0,6 \times 0,55$		0,4			
			5	кабинет	$2,46 \times 4,66 - 0,18 \times 0,16$		11,5			
			6	—	$5,0 \times 4,34 - 2,02 \times 0,18$		25,7			
			7	тамбур	$1,58 \times 2,08$			3,3		
			8	туалет	$1,65 \times 0,90$			1,5		
			9	—	$1,65 \times 0,93$			1,5		
					Итого:		67,0	23,1	90,1	
					979 298					
	2	2-Н	1	лестничная	$2,11 \times 4,64 - 1,03 \times 2,90$			6,8		
			2	кладовая	$2,87 \times 0,90$			2,6		
			3	кабинет	$2,54 \times 4,61$		11,7			
			4	—	$4,15 \times 4,40 - 2,20 \times 0,18$		17,9			
			5	—	$1,77 \times 4,40$		7,8			
					Итого по 2-Н		37,4	9,4	46,8	✓
					Всего: 1-й и 2-й		104,4	32,5	136,9	✓
		1Н								
	1	3-Н	19	тамбур	$2,73 \times 1,27 + 2,73 \times 1,0$			5,9		
					Итого по 1-Н		67,0	29,0	96,0	
							104,4	32,5	142,8	
								32,5	136,9	
					Всего по строению:		104,4	38,4	142,8	

Разрушен
ные
помещения

площадь в
м. кв.

КВ. №

9 г.

г.



ОТЧЕТ № DK/100-003/O-25/27

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

02.06.2025

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

17.06.2025

Москва, 2025



Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441.

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».

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

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР ¹ и КП ²	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441	113 844,00	94 870,00

Оценка была проведена по состоянию на 02.06.2025.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

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

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

¹ Эксплуатационные расходы

² Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	7
5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	14
6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	15
7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации	15
7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	21
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.3.1. Купля-продажа	24
7.3.2. Аренда	27
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	29
7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
7.3.5. Основные выводы	32
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
8.1. АНАЛИЗ НЭИ УСЛОВНО-СВОБОДНОГО УЧАСТКА	32
8.2. АНАЛИЗ НЭИ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ	33
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	33
9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	34
9.2.1. Подходы к оценке	34
9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы	36
9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	37
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	37
10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА	40
10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	40
10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	41
10.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	43
10.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	46
10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)	52
10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ	52
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	260
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ	264



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 3
к государственному контракту
№ 24001169 от «20» января 2025 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

info@dekart-group.ru

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

Тел: (812) 576-78-15 Факс: (812) 576-49-10

Е-mail: info@comitn.spb.ru

ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160

ОГРН 1027809244561

ИНН 783200076/КТП 784201001

№05-15-22585/25-0-0 от 27.05.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 27

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флитель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером 78:40:1924801:1441.

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 – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

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

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



8. **Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 20.01.2025 № 24001169.

9. **Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с представленными документами

10. **Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

11. **Указание на форму составления отчета об оценке:** отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.

12. **Ограничения оценки:** не выявлены.

13. **Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки:** Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.

14. **Требования к отчету об оценке:**

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

15. **Прочие условия:**

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;

- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

16. **Лицо, ответственное за обеспечение доступа:** сотрудник отдела технического контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» Лучин Сергей Иванович, тел. 8 (812) 409-72-59, 8-931-326-55-17.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Генеральный директор



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

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

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoy.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170

Показатель	Характеристика
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Контактный телефон	(495) 120-02-40
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

а также со:

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

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, предоставленных заказчиком:

- Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании, материалы фотофиксации от 28.04.2025;
- Ситуационный план участка от 07.08.2012;
- Технический паспорт здания от 17.11.2011;
- Письмо Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга №01-21-749/25-0-1 от 11.03.2025;
- Письмо ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ-130-4162 от 17.03.2025.
- Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2025-58724942 от 05.03.2025;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2025;
- Письмо ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-00204/003 от 04.03.2025;
- Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» №ЛЭ/16-50/407 от 05.03.2025;
- Письмо ГРО «ПетербургГаз» №ИВ-2148/25 от 03.03.2025;
- Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» №1645 от 28.02.2025;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №655-рп от 21.05.2024;
- Письмо КГИОП №01-43-20735/24-0-1 от 12.09.2024;
- Выписка из ЕГРОКН №01-46-518/25-0-0 от 24.02.2025;
- Паспорт объекта культурного наследия от 19.03.2025;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №766-об/24 от 28.11.2024;
- Акт отнесения / не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 24.10.2023;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенных в ЕГРОКН, подлежащий составлению при утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия от 04.09.2024;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-109405368 от 21.05.2025;
- Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2025-107627387 от 19.05.2025;
- поэтажный план от 29.12.2012;
- поэтажный план, экспликация от 05.10.1998.

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

В соответствии с заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право пользования и владения на условиях аренды. 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».

Объект оценки принадлежит на праве собственности городу Санкт-Петербургу. Распоряжение государственным имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентари-

зации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

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

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

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

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

5.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и визуального осмотра.

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:1924801:1023
Общая площадь, кв. м	136,9
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	2
Год постройки	1857-1860
Техническое состояние здания	Ветхое
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта по состоянию на 2011 г.)	Лит. А - 48%, лит. А1 – 46%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтовая дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Стены – кирпичные, перекрытия деревянные
Наличие электроснабжения	Отсутствует
Наличие водоснабжения	Отсутствует
Наличие отопления	Отсутствует
Наличие канализации	Отсутствует
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Наличие доп. улучшений	Отсутствует

Характеристика	Значение
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия регионального значения
Кадастровая стоимость, руб.	2 093 706,74
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с данными Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».³ Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному источнику, представлена ниже.

Таблица №4

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100	87,5

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.


Здание
Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1924801:1023
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Площадь, кв.м	136.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

³ <https://areall.ru/>

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб) 2093706.74

Дата определения 01.01.2023

Дата внесения 16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер 78:19248А:0:24

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность
№ 78-78-05/023/2010-409 от 24.11.2010

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Рисунок 1 – Информация об объекте оценки (нежилое здание)

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А)
Кадастровый номер	78:40:1924801:1441
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению
Общая площадь	360
Кадастровая стоимость, руб.	430 755,59
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Нежилое здание кад. 78:40:1924801:1023
Форма	Приближена к правильной прямоугольной
Рельеф	Ровный
Доп. информация	Участок не огорожен, не имеет твердого покрытия, не охраняется

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.





Земельный участок
 Дата обновления информации: 27.06.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1924801:1441
Дата присвоения кадастрового номера	31.03.2021
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А)
Площадь, кв.м	360
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению

Сведения о кадастровой стоимости

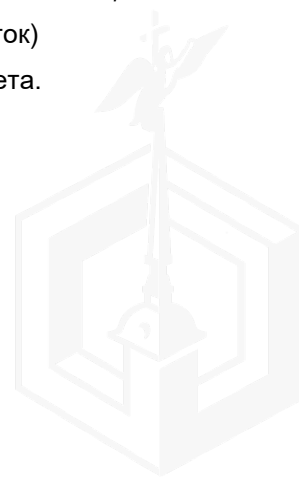
Кадастровая стоимость (руб)	430755.59
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1924801:1441-78/011/2021-1 от 31.03.2021
---	--

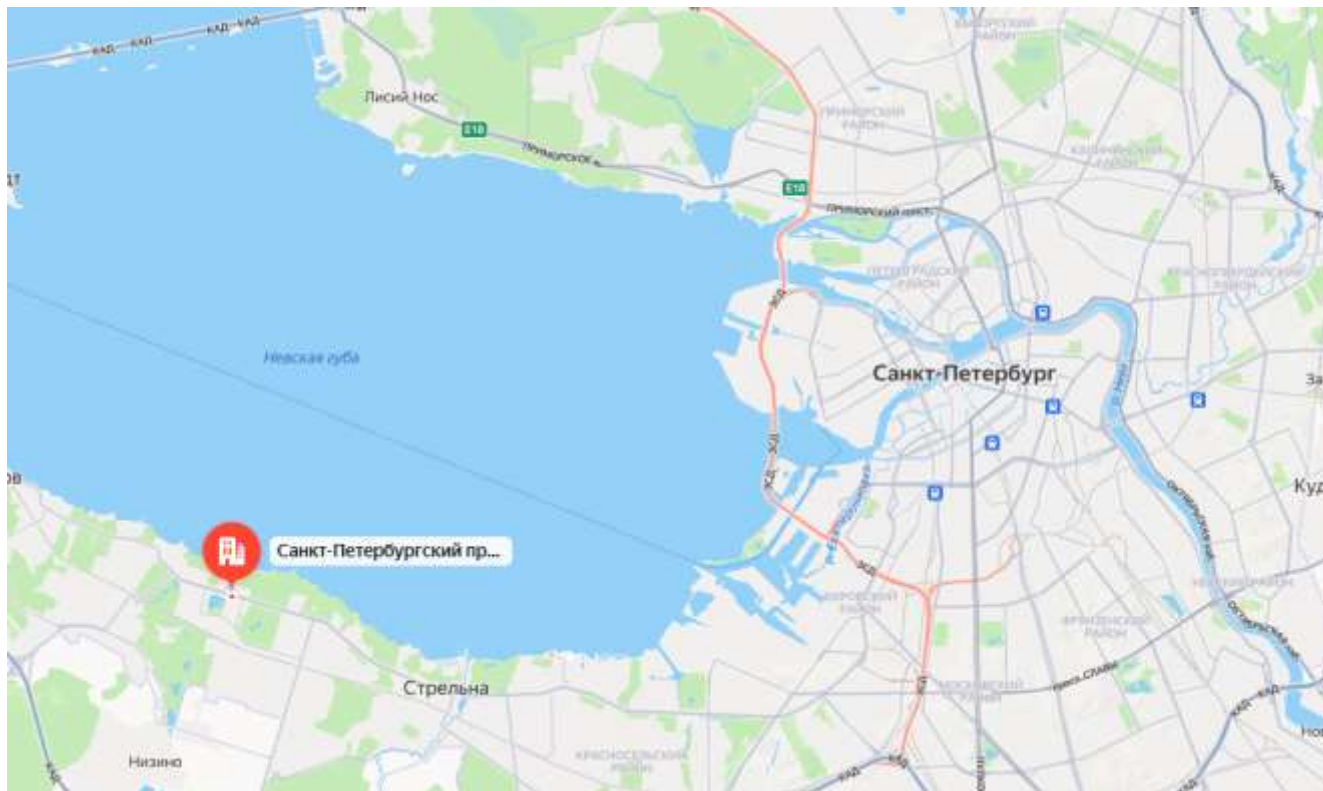
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Рисунок 2 – Информация об объекте оценки (земельный участок)
 Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего отчета.



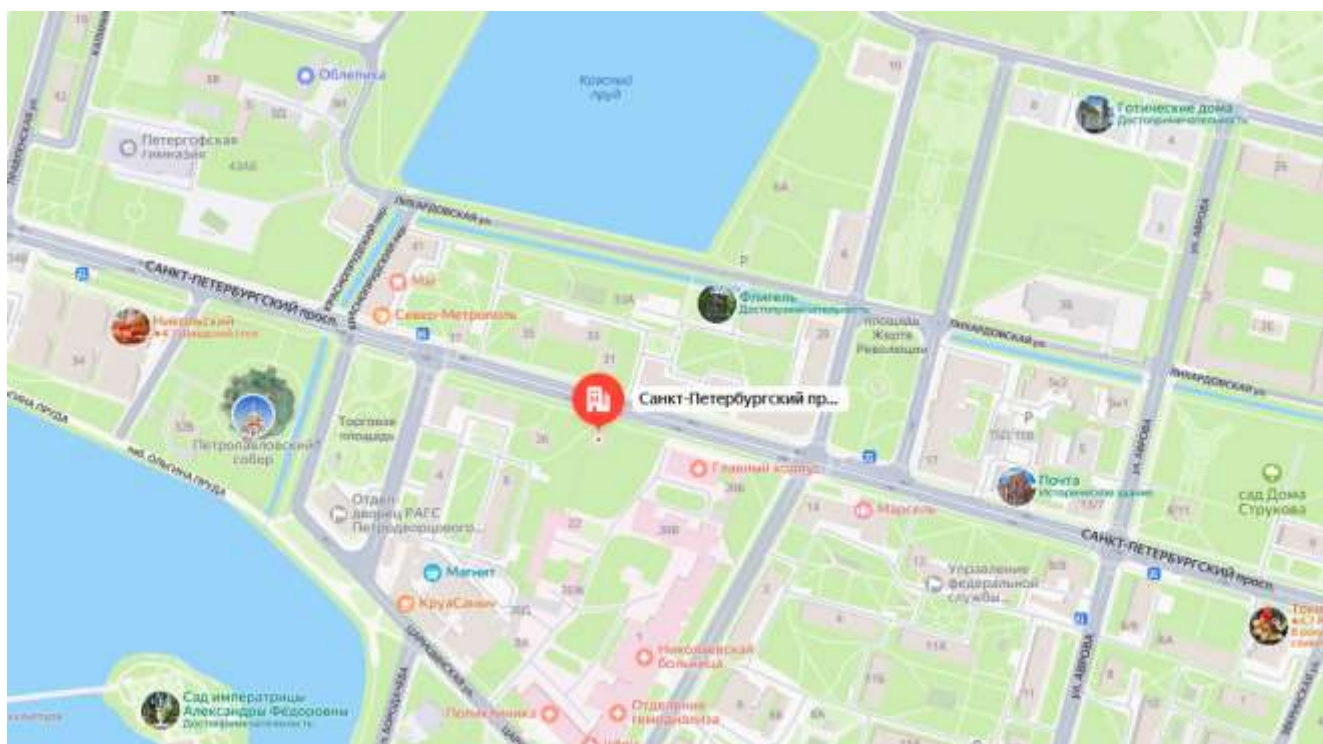
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Константиновская улица / Николаевская больница 42 м Торговая площадь 178 м Улица Аврова 420 м Разводная улица 860 м Константиновская улица 910 м
Расположение относительно красной линии домов	На красной линии
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает среднеэтажная жилая застройка, социальная застройка, парковые территории
Плотность (полнота) застройки	средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	средняя
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Средняя

*Петродворцовый район*⁴ — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города. Население – 134 895 человек (2025).

В границах Петродворцового района Санкт-Петербурга располагаются 3 внутригородских муниципальных образования, в том числе 2 города и 1 посёлок.

Общая протяженность дорог — 243,9 км.

Администрации района подведомственны: 20 школ (в том числе один лицей, две гимназии, одна школа-интернат), 30 детских садов, 3 учреждения дополнительного образования детей. В районе 7 поликлиник (1 ведомственная, 2 для взрослых, 2 детских, 2 стоматологических), одна больница, 2 кинотеатра, 4 детских музыкальных школы, Петергофская школа искусств, детская художественная школа, Центр культуры и досуга «Стрельна», Центр технического творчества, Ломоносовский городской дом культуры, краеведческий музей, Централизованная библиотечная система Петродворцового района (7 библиотек).

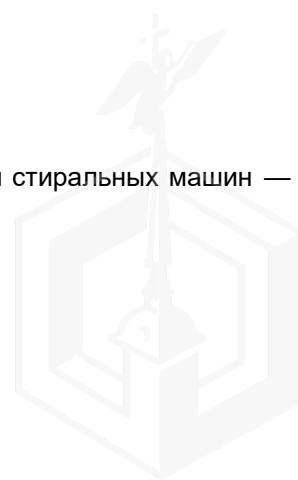
На территории района расположены несколько институтов и факультетов Санкт-Петербургского государственного университета.

Городу Петергофу, входящему в состав Петродворцового района, 23 июля 2005 года присвоен статус наукограда России.

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

- Петродворцовый часовой завод;
- 61-й бронетанковый ремонтный завод;
- 55-й металлообрабатывающий завод;
- Завод «Машрыбпром»;
- Птицефабрика «Красные Зори»;
- завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte.

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петродворцовый_район



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

6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
4. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.
6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
8. Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и, соответственно, включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость не относятся к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не зависит от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости может содержать / не содержать размер НДС в зависимости от системы налогообложения, применяемой правообладателем объекта оценки, данный вопрос находится за пределами компетенции оценщика.

6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристик несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.
2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.
3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.
4. Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответствен-

ности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

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

9. Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

10. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

11. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

13. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации⁵

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82_%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93.pdf

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55193/bulletin_25-02.pdf

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.

4. Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,0	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	5,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	2,1	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,0	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	5,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,6	7,9	7,7	5,2	6,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	8,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,2	2,2	-3,7	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиция в основной капитал	-	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	2,2	4,8	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,8	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 / 10,1 ²	9,5	9,0	9,5	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,9 ¹	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,8	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2024	2024	IV кв. 24	дек.24	нояв.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,8	8,7	11,4	1,0	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	85 582	83 691	86 495	80 582	74 854	63 584	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	6,5	3,3	2,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,6	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,6	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,8	74,8	74,8	74,5	74,2	73,4	73,8	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,8
млн чел.	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,8	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,8	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,9	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,8	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения - оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

* Январь-сентябрь 2024 г.

¹ В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2024	2024	IV кв. 24	дек.24	нояв.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,6	6,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	6,1	6,4	6,2	-0,6	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,6	-1,6	0,6	-1,6	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,6
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	-3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,8	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	7,0	8,6	10,7	14,0	7,1	10,6	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	2,9	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,5
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	3,6	5,9	6,6	5,4	9,2	8,4	5,4	1,1
напитки	0,8	9,4	6,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,5	-3,6	-6,3	-10,0	-21,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-3,4	3,6	4,1	6,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
тканильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	16,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	16,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	1,5	4,9	3,0	0,7	1,5	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,6	12,5	-4,3	-18,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,3	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	-14,1	12,3	6,0	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокша и нефтепродуктов	1,8	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	7,7	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,6	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	8,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,8
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	18,1	18,3	16,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	6,0	9,4	14,6	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 25	2024	IV кв. 24	дек. 24	ноя. 24	окт. 24	III кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	8,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	-3,9	
металлургический комплекс:	8,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	8,6	10,0	14,2	6,4	2,7	
в т.ч.																
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,3	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,0	-0,8	
готовые металлургические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	39,8	33,8	21,5	13,4	
машиностроительный комплекс:	15,5	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9	
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	38,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4	
электрооборудование	2,2	6,8	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1	
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	18,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,8	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,8	17,9	7,7	-2,9	-0,7	
автомобильные, мотоциклы и полуприцепы	-8,3	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	30,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-38,2	-44,2	
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	20,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1	
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0	
в т.ч.																
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7	
прочие готовые изделия	0,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7	
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Состояние экономики

В начале 2025 г. российская экономика сохраняла положительную динамику. Потребительский спрос оставался по-прежнему высоким, несмотря на дальнейшее замедление розничного кредитования и высокую норму сбережений. Дополнительный временный импульс спросу придало смещение выплат годовых премий из I квартала 2025 г. в конец 2024 года. Это транслировалось в сохранение высокого текущего роста потребительских цен. Пока он лишь ненамного замедлился с месячных пиков ноября – декабря (с поправкой на сезонность). Для возвращения к устойчиво низкой инфляции требуется поддержание жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени. Нормализация бюджетной политики с возвратом к параметрам бюджетного правила в этом году также вносит важный вклад в процесс замедления инфляции. Это в большей степени проявится в последующие месяцы, так как в начале года бюджет более активно, чем обычно авансировал расходы по госзаказу.

В январе – феврале сохранялись высокие темпы роста потребительских цен. Хотя их рост несколько замедлился по сравнению со значениями ноября и декабря, устойчивость процесса дальнейшего замедления пока остается под вопросом. Спрос в экономике по-прежнему высокий, несмотря на торможение роста кредитования. Денежная масса пока продолжает быстро расширяться в результате совместного вклада в ее рост кредита и бюджетного дефицита.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Январь 2023	Январь 2024	Ноябрь 2024	Декабрь 2024	Январь 2025
% г/г					
Все товары и услуги	11,8	7,4	8,9	9,5	9,9
Базовая инфляция	13,7	7,2	8,3	8,9	9,3
Продовольственные товары	10,2	8,1	9,8	11,1	11,1
Непродовольственные товары	12,2	6,2	5,7	6,1	6,1
Услуги	13,5	8,1	11,4	11,5	13,0
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	6,8	6,8	13,7	14,0	10,7
Базовая инфляция	2,6	6,3	11,9	14,5	11,0
Продовольственные товары	7,7	6,8	21,1	22,5	7,6
– без плодоовощей	0,7	5,3	14,0	19,3	14,3
Непродовольственные товары	2,8	6,1	5,7	10,3	5,4
– без нефтепродуктов	3,1	6,1	4,3	9,2	5,2
Услуги	11,3	7,5	14,0	7,7	22,1
– без ЖКУ	9,6	10,0	20,2	9,5	21,6

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5

Поступательная динамика экономической активности сохраняется, в частности, в потребительском сегменте. Быстрый рост трудовых доходов по-прежнему обеспечивает и прирост потребления, и прирост сбережений, несмотря на торможение розничного кредитования. Вместе с тем опросные и аналитические показатели рисуют более смешанную картину в разрезе отраслей.

Рисунок 20. Кредитный импульс, % от ВВП



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

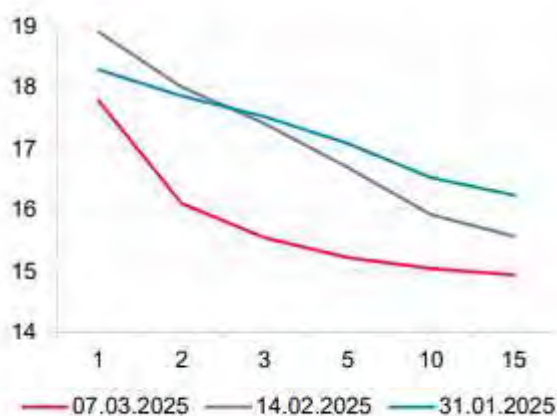
Рисунок 6

Динамика кредитования продолжает оказывать сдерживающее влияние на спрос в экономике: в январе кредитный импульс⁶ продолжил снижение как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Вместе с тем портфель банковских кредитов растет. Это означает, что кредит поддерживает спрос, хотя и существенно меньше, чем в предыдущие годы.

Сохранение ключевой ставки неизменной в феврале и активизация дипломатических контактов России и США поддержали ралли на российских финансовых рынках. В результате продолжилось снижение доходности по государственным и корпоративным облигациям, укрепился рубль, выросли цены российских акций. Высокий спрос со стороны инвесторов позволил в январе – феврале разместить большой объем государственных бумаг с фиксированным купоном и корпоративных облигаций, что позволило частично компенсировать замедление кредитования.

Кривая ОФЗ ушла вниз на 50–198 б.п. относительно конца января. При этом реальные доходности ОФЗ-ИН оставались стабильными, то есть произошло снижение вмененной инфляции.

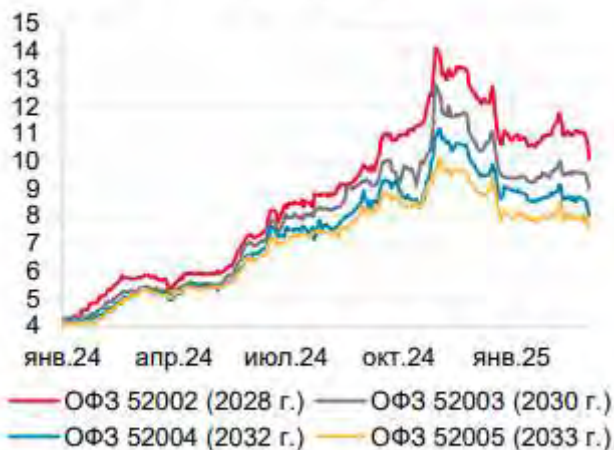
Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

⁶ Рассчитывается как сумма абсолютных приростов кредитного портфеля (скорректированного на валютную переоценку) за скользящий год и аналогичный показатель за предыдущий год. Затем разница между этими показателями делится на ВВП за предыдущий скользящий год.

Рисунок 26. Реальные доходности ОФЗ-ИН, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 27. Вмененная инфляция из ОФЗ-ИН и ОФЗ-ПД, %



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 7

Цены на сырьевые товары на международных товарных рынках в феврале менялись разнонаправленно под влиянием объявленных и ожидаемых изменений во внешнейторговой политике США и других стран. Вместе с тем индекс цен на товары российского экспорта в целом остался без изменений, несмотря на снижение цен на нефть.

Рубль в январе – феврале укрепился благодаря благоприятным сезонным и геополитическим факторам. Последние повысили оптимизм инвесторов и способствовали росту цен активов на российском рынке ценных бумаг. Это означает некоторое смягчение ценовых составляющих денежно-кредитных условий по сравнению с ноябрем – декабрем. С начала года курс доллара США снизился на 12,3% и достиг 89,6 руб., а юань подешевел на 8,5%, до 12,3 рубля.

Рисунок 29. Динамика валютных курсов, руб.



Источник: Банк России.

Рисунок 8



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ					
	млрд рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023
	февраль	январь-февраль	февраль	январь-февраль	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2908,2	5852,9	103,6	105,9	119,9
Индекс промышленного производства, %	x	x	100,5	102,7	114,7
Объем работ по виду деятельности "строительство"	40,0	70,1	100,3	109,4	89,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	139,7	587,9	58,8	73,6	92,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	161,6	326,8	108,5	110,1	124,5
Объем услуг в сфере телекоммуникации (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	15,0	29,5	111,5	108,5	109,9
Оборот оптовой торговли	1896,4	3848,9	87,9	92,2	124,0
Оборот розничной торговли	225,7	455,4	97,4	100,6	109,3
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	91,9	183,8	106,6	108,2	105,8
непродовольственными товарами	133,8	271,6	92,2	96,2	111,4
Оборот общественного питания	27,9	55,4	129,2	128,8	108,3
Объем платных услуг населению	84,4	170,1	103,2	104,2	100,1
Индекс потребительских цен, %	100,5	101,9 ¹⁾	109,7	109,9	101,6 ¹⁾

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года по сравнению с январем–февралем 2024 года составил 102,7%, в феврале 2025 года по сравнению с февралем 2024 года – 100,5%, по сравнению с январем 2025 года – 109,1%.

⁷https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_022025.pdf



**Прирост (снижение) промышленного производства
(нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду
предыдущего года)**

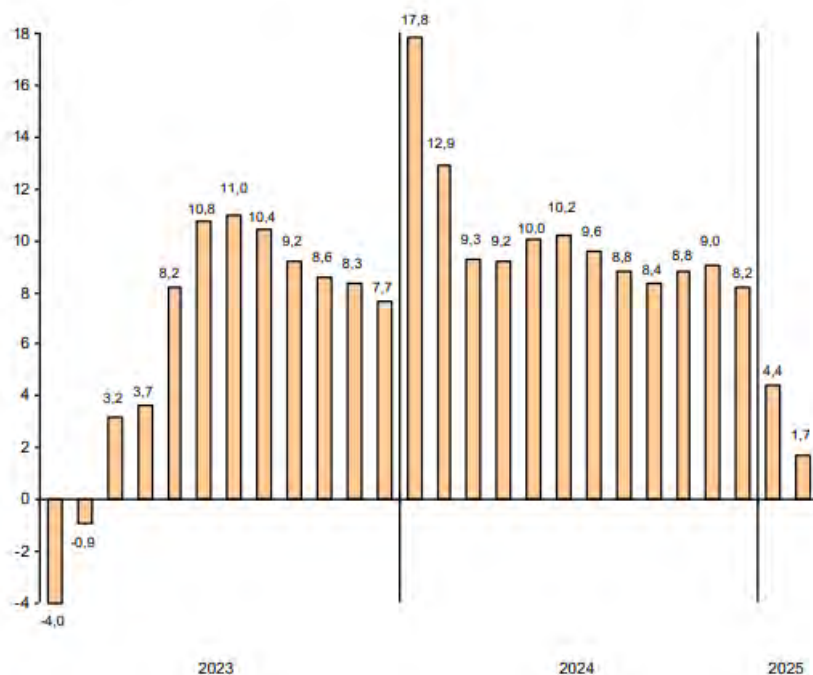


Рисунок 9

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–феврале 2025 года объем работ составил 70,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2024 года – 109,4%.

В январе–феврале 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 17 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Таблица №10

**Ввод в действие производственных мощностей
и объектов социальной инфраструктуры в январе–феврале 2025 года**

	Единицы измерения мощностей	Введено
<i>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>		
Водопроводные сети	км	4,6
Канализационные сети	км	5,2
<i>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</i>		
Торговые предприятия	тыс. м ² торговой площади	0,3
<i>Транспортировка и хранение</i>		
Общехозяйственные склады	тыс. м ² общей площади	7,0
<i>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</i>		
Гостиницы	мест	530
<i>Деятельность в области информации и связи</i>		
Волоконно-оптические линии связи (передачи)	км	19,4
<i>Образование</i>		
Образовательные организации высшего образования	м ² учебно-лабораторных зданий	2692
<i>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</i>		
Амбулаторно-поликлинические организации	посещ./смену	100
<i>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</i>		
Физкультурно-оздоровительный комплекс	ед.	1

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года составил 587,9 тыс. м², что на 26,4% меньше, чем в январе–феврале 2024 года. Введено в эксплуатацию 82 многоквартирных дома, населением построено 280 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. м², Выборгский район – 90,0 тыс. м² и Невский район – 85,1 тыс. м².

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 326,8 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем– февралем 2024 года на 10,1%.

За январь–февраль 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 3,8 млн тонн грузов, что на 16,2% больше, чем в январе–феврале 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 2,8 млн тонн грузов (на 17,9% больше).

За январь–февраль 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 110,9 млн пассажиров, что на 3,1% больше уровня января–февраля 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 5,5% и составил 784,7 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2025 года составил 3848,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2025 года – 1896,4 млрд рублей, что на 12,1% меньше, чем в феврале 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2025 года составил 455,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 225,7 млрд рублей (на 2,6% меньше).

Формирование оборота розничной торговли в январе–феврале 2025 года

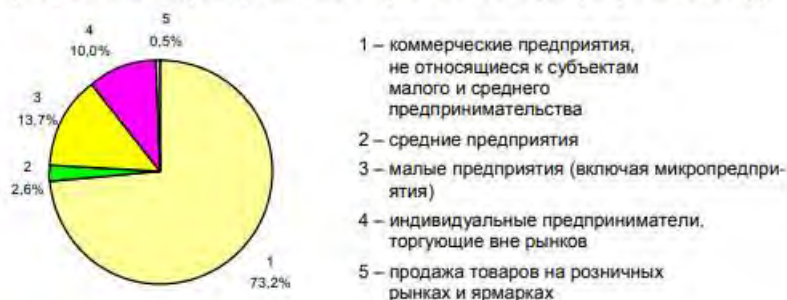


Рисунок 10

Общественное питание

Оборот общественного питания в январе–феврале 2025 года составил 55,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 28,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 27,9 млрд рублей (на 29,2% больше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–феврале 2025 года составил 170,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 4,2%.

Цены

Темпы прироста (снижения) цен и тарифов в феврале (в % к декабрю предыдущего года)

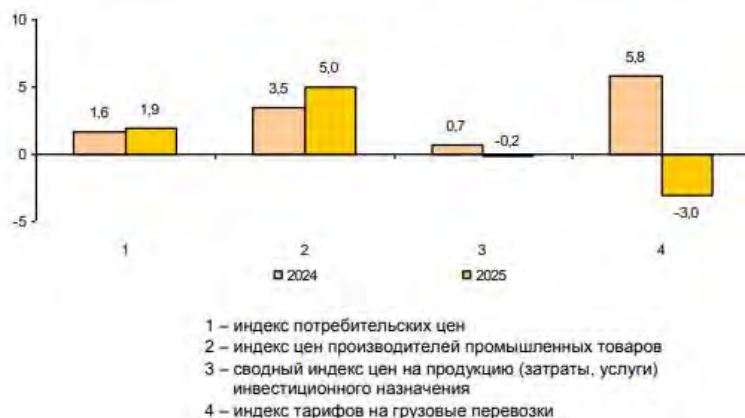


Рисунок 11

Рынок труда

В январе 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1685 тыс. человек. В структуре работающих 92,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 5,5% от общего числа работающих.

К концу февраля 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 13,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 10,2 тыс. человек, в том числе 7,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2025 года, составила 106074 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2025 года составила 67,0% к уровню декабря 2024 года и 101,6% – к уровню января 2024 года.

Финансы

По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга в январе 2025 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 59,8 млрд рублей, что в номинальном выражении на 4,9% меньше, чем в январе 2024 года, расходы консолидированного бюджета составили 65,5 млрд рублей, что в 1,6 раза больше аналогичного периода прошлого года.

На 1 февраля 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 30075,0 млрд рублей, из нее просроченная – 616,3 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 января 2025 года – 2,0%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2025 года составила 15351,6 млрд рублей, из нее просроченная – 1220,2 млрд рублей или 7,9%.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

С учетом приведённого описания объекта оценки настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁸

7.3.1. Купля-продажа

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

Таблица №11

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	87 000	175 100	259 100	270 100	341 500	626 700
Офисные	50 500	150 000	223 300	221 600	289 700	428 300
ПСН	60 000	170 000	240 000	245 800	313 800	485 000
Пром/склад	19 000	71 500	100 000	96 700	121 500	152 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 87 000 до 626 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 259 100 руб., а среднее 270 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 50 500 руб. до 428 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 223 300 руб., среднее значение предложений 221 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁸ Анализ подготовлен на основании следующих данных:
<https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/>

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 60 000 руб. до 485 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 240 000 руб., а среднее значение находится на уровне 245 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 19 000 руб., максимальной 152 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 100 000 руб., а средняя цена предложения 96 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

Таблица №12

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	303 000	224 000	256 600	-
Василеостровский	286 800	280 000	249 200	-
Выборгский	268 600	217 200	243 600	97 400
Калининский	270 500	276 200	239 600	29 700
Кировский	207 500	106 600	145 000	87 100
Колпинский	-	-	122 400	72 700
Красногвардейский	213 400	231 100	219 600	99 100
Красносельский	252 600	143 000	249 100	68 500
Кронштадтский	-	-	161 300	-
Курортный	-	-	211 700	-
Московский	312 500	203 900	264 600	-
Невский	277 100	161 000	237 100	80 700
Петроградский	400 000	265 200	299 300	-
Петродворцовый	125 000	70 800	226 000	68 200
Приморский	278 700	230 000	263 700	-
Пушкинский	172 400	147 600	180 000	105 000
Фрунзенский	302 100	220 000	270 000	139 200
Центральный	321 000	227 300	249 200	-

Источник: расчеты аналитического центра «Максимум». <https://maxto-score.ru/>

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Петроградском районе, медиана составила 400 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Петродворцовом районе, медиана цен находится на уровне 125 000 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м с учетом НДС.

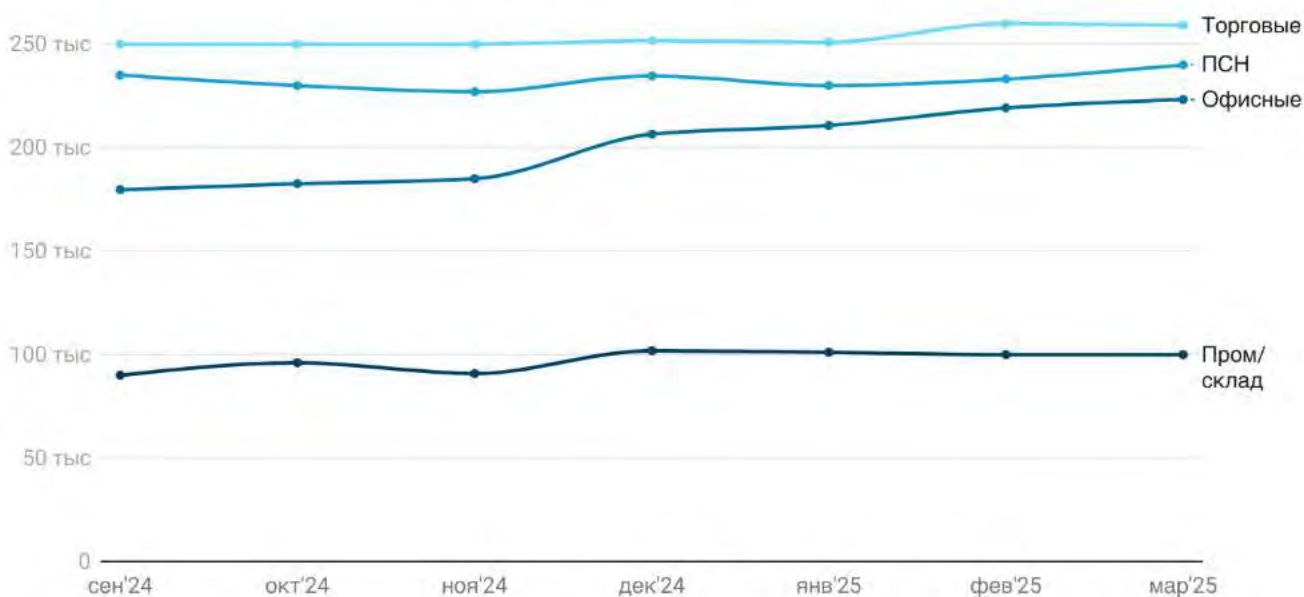
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 299 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 122 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 139 200 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 29 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

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



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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 12

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 260 000 руб./кв.м, с усредненным значением 253 114 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 179 700 до 223 300 руб./кв.м, со средним уровнем 201 000 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 240 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 232 842 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 000 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 97 128 руб./кв.м.

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

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 13

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 – 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС

за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

7.3.2. Аренда

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

Таблица №13

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 300	12 800	20 500	22 900	30 400	70 800
Офисные	7 600	10 800	14 300	16 000	19 800	43 200
ПСН	6 000	13 200	19 100	20 400	25 300	47 900
Пром/склад	4 500	7 500	9 000	9 100	10 800	15 100

Источник: расчеты аналитического сервиса MacroScan. <https://macro-scan.ru/>

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 70 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 500 руб., а среднее значение 22 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 600 руб. до 43 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 300 руб., среднее значение составило 16 000 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 47 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 19 100 руб., а среднее значение составило 20 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 15 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

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

Таблица №14

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 000	13 552	18 118	8 300
Василеостровский	19 950	19 000	21 053	9 600
Выборгский	20 000	16 502	18 240	8 570
Калининский	16 000	11 050	18 000	8 450
Кировский	21 451	10 030	13 844	7 900
Колпинский	25 198	13 000	16 700	9 500
Красногвардейский	21 818	15 600	19 894	11 400
Красносельский	22 032	12 480	19 000	9 180
Кронштадтский	-	-	9 547	-
Курортный	-	-	14 235	9 000
Московский	20 447	13 450	20 000	9 046
Невский	24 000	13 200	16 112	8 400
Петроградский	30 000	19 216	24 000	6 000
Петродворцовый	23 771	-	15 000	7 200
Приморский	22 800	14 620	19 683	10 900
Пушкинский	7 500	8 501	12 542	11 500
Фрунзенский	23 842	11 000	19 045	8 500
Центральный	27 974	21 000	21 438	10 500

Источник: расчеты аналитического сервиса MacroScan. <https://macro-scan.ru/>

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

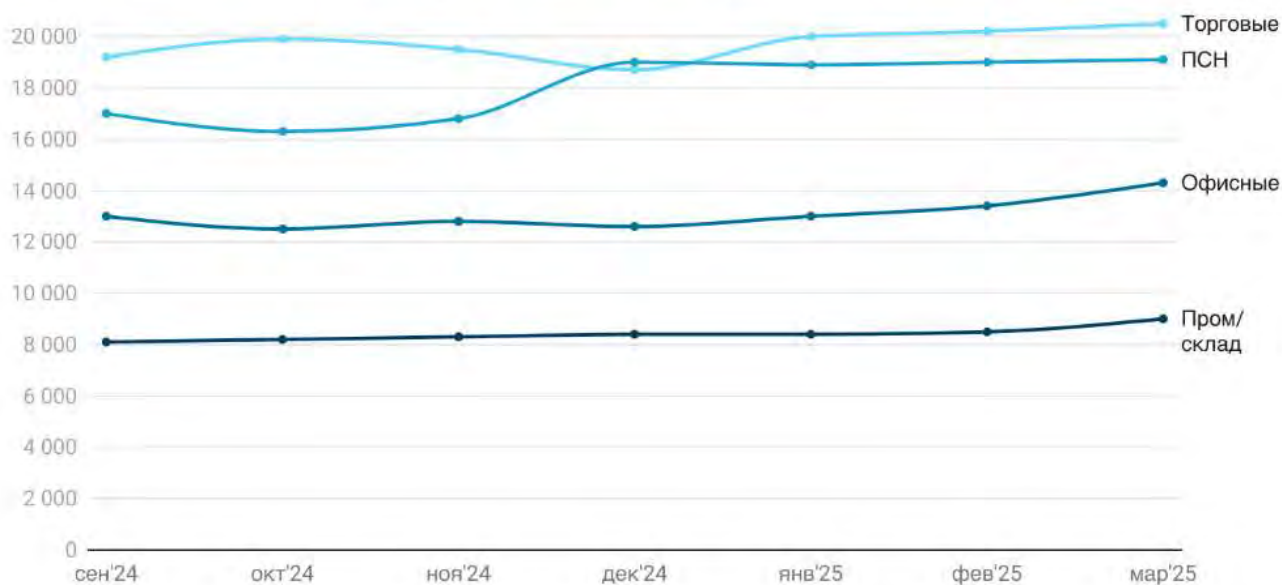
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 547 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 700 до 20 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 714 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 500 до 14 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 085 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 16 300 до 19 100 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 014 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 100 до 9 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 414 руб./кв.м/год.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 14

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



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



Рисунок 15

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 – 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

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

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

В таблице ниже представлена информация о максимально сопоставимых объектах с объектом оценки, выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости в г. Санкт-Петербург.

Таблица №15

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	80	450	440
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	1 843	2 335	1 905
Коэффициент застроенности	7,05	3,76	3,90

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние здания	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	241 500	225 750	132 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	924	364	270
Что включено	-	-	-

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов⁹:

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

⁹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений/зданий являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А,В).

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ/ОКС
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж	0,08	ОКС
6	Характеристики парковки	0,07	ЗУ/ОКС
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07	ЗУ
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06	ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС/ЗУ
10	Материал стен	0,05	ОКС

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Рисунок 16 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

7.3.5. Основные выводы

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

В соответствии с п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

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

Юридическая правомочность. Согласно предоставленным заказчиком документам оцениваемое здание относится к нежилым. В распоряжении оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод

объекта в жилой фонд, кроме того, конструктивные особенности и планировки, оснащенность коммуникациями не позволяют рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая осуществимость. Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого здания, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

Финансовая оправданность. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под любую коммерческую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом объекта у оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом здании.

Следовательно, любые коммерческие варианты использования объекта являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования). Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает среднеэтажная жилая застройка, социальная застройка, парковые территории. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – ветхое. Планировка помещений – смешанная. Оцениваемое здание представляет собой здание бывшей аптеки на территории больницы, обладает исторической ценностью, архитектурно-художественная ценность сомнительна.

На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих объектов, оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здания будет его использование под объект культурно-досугового комплекса после проведения ремонтно-восстановительных работ.

Вывод:

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого здания выступает его использование под объект культурно-досугового комплекса после проведения ремонтно-восстановительных работ.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, 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 июля 1998 г. №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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

9.2.1. Подходы к оценке

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

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и 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.

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.

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

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).

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;

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. 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.

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

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

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

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

Доходный подход к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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.

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

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

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости коммерческого назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

В рамках настоящего отчета применить доходный подход оценщику не представляется возможным ввиду отсутствия достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объекты аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора, подход к оценке не применялся.

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

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

Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости права временного владения и/или пользования зданием применяется сравнительный подход.

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

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 замещения¹⁰.

Основные этапы сравнительного подхода¹¹:

- 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);

¹⁰ п. 4 ФСО V.

¹¹ п. 9 ФСО V.

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. 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.

Элементы сравнения¹²

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

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

Последовательность корректировок¹³

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

¹² Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

¹³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

$$U^{кор} = U(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r \Delta x_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

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

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

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

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

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

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

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

Методы количественного анализа:

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

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.¹⁴

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;
- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

¹⁴ п. 22д ФСО №7.



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

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

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

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.¹⁵

10.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО МЕТОДА РАСЧЕТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу, т.е. применение техник регрессионного анализа и его разновидностей является предпочтительным.

Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных оценщик выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал метод корректировок цен как наиболее адекватный к текущей оценке.

10.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

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

10.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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.

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹⁶.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц.

¹⁵ п. 22д ФСО №7.

¹⁶ п. 22г ФСО №7.

10.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов из сети Интернет.

Оценщиком были проанализированы данные по проведенным торгам на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда из реестра объектов культурного наследия¹⁷.

При проведении анализа применялись следующие правила отбора:

- тип объекта – отдельностоящее здание;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- условия сделки – сделка состоялась;
- период сделки – 2024-2025 гг.
- наличие обременений – объект культурного наследия;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – нежилое;
- состояние объекта – ветхое / неудовлетворительное, согласно градациям источника информации по корректировке на состояние здания (см. ниже).

В результате проведенного анализа оценщик для целей проведения расчетов выбрал 3 объекта-аналога – это все реализованные объекты на торгах за указанный период, по остальным объектам торги признаны не состоявшимися.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводился анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в источнике, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3.

¹⁷ <https://commim.spb.ru/Web/Auctions/List/23?page=0&pageSize=10>



Таблица №16

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка	-	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Июнь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:40:1924801:1023	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:40:1924801:1441	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Петродворцовый	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м ¹⁸	42	80	450	440
Архитектурный облик	обезличенный объект, имеющий историческую ценность, уникальные архитектурные решения отсутствуют	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	136,9	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	360	1 843	2 335	1 905
Коэффициент застроенности	2,63	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	ветхое	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	кирпичные с деревянными перекрытиями	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на прилегающей территории	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	-	241 500	225 750	132 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	924	364	270
Что включено	-	-	-	-



¹⁸ Установлено по данным сервиса «Яндекс.Карты» (<https://yandex.ru/maps/>)

10.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, время совершения сделки) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на состав арендной ставки

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (КП и ЭР). Исходя из рыночной практики и характеристик условий аренды подобранных объектов аналогов, типовые операционные расходы собственника (арендодателя) из арендной ставки не исключались.

У всех аналогов и у объектов оценки состав арендных платежей одинаков, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами сделок корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи производилась по данным Справочника АФОС¹⁹.

Индекс даты для расчета корректировки на время		
Год	Месяц	Индекс даты
2022	Январь	2.90
	Февраль	2.91
	Март	2.95
	Апрель	3.00
	Май	3.04
	Июнь	3.02
	Июль	3.00
	Август	2.98
	Сентябрь	2.96
	Октябрь	2.90
	Ноябрь	2.90
	Декабрь	2.96
2023	Январь	2.98
	Февраль	2.99
	Март	3.00
	Апрель	3.01
	Май	3.03
	Июнь	3.02
	Июль	3.01
	Август	3.00
	Сентябрь	3.00
	Октябрь	3.05
	Ноябрь	3.07
	Декабрь	3.09
2024	Январь	3.14
	Февраль	3.08
	Март	3.07
	Апрель	3.04
	Май	2.99
	Июнь	2.98
	Июль	2.97
	Август	2.95
	Сентябрь	2.93
	Октябрь	2.95
	Ноябрь	2.97
	Декабрь	3.01

¹⁹ https://cepes-invest.com/handbook/comev25/time_adjustment_2025

2025	Январь	3.05
	Февраль	3.08
	Март	3.11
	Апрель	3.14
	Май	
	Июнь	
	Июль	
	Август	
	Сентябрь	
	Октябрь	
	Ноябрь	
	Декабрь	

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$Kв = (И_{оо} / И_{оа} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

И_{оо} – коэффициент, соответствующий дате оценки объекта исследования;

И_{оа} – коэффициент, соответствующий дате (публикации, обновления, внесения в базу данных и пр.) объекта аналога.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.



Таблица №17

Корректировки по первой группе				
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв.м/мес		924	364	270
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС, КП, ЭР		924	364	270
Передаваемые права на улучшения	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия рынка (дата сделки)	Июнь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Индекс даты	3,14	3,05	3,05	3,01
Корректировка, %		2,95%	2,95%	4,32%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	сделка	сделка	сделка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282



10.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

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

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на местоположение

Местоположение – это наиболее важная характеристика при выборе объекта недвижимости, являющееся ключевым фактором его ценообразования. Экономический потенциал местоположения объекта исследования является обобщенным фактором, учитывающим в ценности локации расположения, в том числе и такие характеристики, как потенциал населенного пункта, экологическое состояние района и степень развитости населенного пункта и как следствие ценовые характеристики рынка внутри него.

Корректировка вводилась согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁰

На практике применяется комбинированное использование нескольких характеристик при расчёте корректировки на «Местоположение» с расчётом индекса ценности территории на основе ценности, функционала и престижности. Согласно приведенному источнику, индекс качества местоположения определяется по формуле:

$$I_{\text{место}} = I_{\text{ценность}} * I_{\text{функционал}} * I_{\text{престижность}}$$

Где, индекс ценности территории определяется следующим данным:

Таблица 48. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,00
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,78 (0,70-0,85)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,67 (0,60-0,75)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,55 (0,47-0,63)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта занятые полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны)	0,44 (0,38-0,50)

Рисунок 18 – Копия страницы справочника

Индекс функционала территории, согласно следующим данным:

²⁰ <https://areall.ru/>



Таблица 50. Отношение цен земельных участков, расположенных в различных функциональных зонах

№	Наименование зоны	Значения (минимальное-максимальное)
1	Общественно-деловые (ОД)	1,47 (1,30-1,55)
2	Общественно-социальные зоны (ОС)	1,38 (1,20-1,50)
3	Жилые зоны мало и среднетажной застройки (МЖДМС)	1,30 (1,20-1,40)
4	Жилые зоны многоэтажной и высотной застройки (МЖДМВ)	1,23 (1,15-1,30)
5	Жилые зоны индивидуальной и блокированной застройки (ИЖС)	1,00
6	Зоны дач, садов и огородов (СОД)	0,89 (0,85-0,95)
7	Производственные (П)	0,64 (0,58-0,80)
8	Инженерный транспорт (ИТ)	0,59 (0,50-0,70)
9	Сельскохозяйственные (СХ)	0,54 (0,40-0,67)
10	Рекреационные и особо охраняемые (РО)	0,52 (0,30-0,75)
11	Специального назначения (СН)	0,50 (0,27-0,70)

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Индекс престижности территории, согласно следующим данным:

Таблица 51. Дифференциация районов населенного пункта по уровню престижности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Престижные районы	Районы расположения объектов высоко престижных: популярных торговых, деловых, а также исторических, культурных, спортивных и развлекательных объектов, гостиниц, элитных жилых комплексов, премиальной коттеджной застройки и т.п. Пешеходных улиц с высоким трафиком и туристических маршрутов и пр.	1,07 (1,04-1,11)
2	Стандартные (типовые) районы	Наиболее распространенные районы среднего статуса престижности или не имеющие значимых признаков престижности	1,00
3	Депрессивные районы	Непопулярные районы с низким социальным и экономическим статусом, т.н. районы "трущобы", "гетто", "фавеллы" и т.п.	0,94 (0,87-0,97)

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

В результате перемножения трех коэффициентов, получаем итоговый показатель качества местоположения.

Кроме того, согласно данным источника корректировки, здесь также необходимо учитывать долю стоимости земельного участка в составе единого объекта, соответственно, итоговая формула расчета корректировки выглядит так:

$$K = (I_{\text{место(ОО)}}/I_{\text{место(ОА)}} - 1) * d_{\text{з}} * 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{место(ОО)}}$ – индекс качества местоположения объекта оценки, рассчитанный согласно алгоритму выше;

$I_{\text{место(ОА)}}$ – индекс качества местоположения объекта аналога, рассчитанный согласно алгоритму выше.

$d_{\text{з}}$ – доля стоимости земельного участка в составе ЕОН, согласно данным ниже.

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоэтажная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

Итоговый расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица №18

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ценность	0,67	0,67	0,67	0,67
функционал	1,30	1,00	1,00	1,00
престижность	1,00	1,07	1,07	1,07
итого, индекс качества местоположения	0,87	0,72	0,72	0,72
доля ЗУ	0,65			
корректировка на местоположение		14,0%	14,0%	14,0%

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния до остановок общественного транспорта.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²¹

Таблица 57. Отношение цен объектов в зависимости от удаления остановок общественного транспорта в зависимости от интервала «В шаговой доступности (5-7 мин)»

Более 15 мин (от 1200 м)	10-15 мин (700-1200 м)	5-7 мин (400-700 м)	2-5 мин (до 400 м)	До 2 мин (до 100 м)
0,91 (0,80-0,94)	0,95 (0,90-0,98)	1,00	1,09 (1,02-1,14)	1,16 (1,09-1,30)

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на площадь

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» удельная стоимость объекта снижается по мере увеличения общей площади.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт²².

²¹ <https://areall.ru/>

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Данный документ является частью информационного ресурса «Справочник по оценке недвижимости» (1.04.2025)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету факторы, удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, типичность, состояние) ипотечных объектов

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

$$C = S^a \cdot b$$

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

a – 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 учитыва «аналогичность» сравниваемых объектов

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

наименование	К. тренда (a)	R ² коэффициент детерминации
Объекты с общей площадью до 100 кв.м.	-0,17	0,75
Помещения, расположенные в многоквартирных домах и помещениях	-0,25	0,81

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

$$K = ((S_0/S_a)^{-0,17} - 1) \cdot 100\%$$

K – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.

a – коэффициент торможения

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения k = -0,17. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$K = ((S_0/S_a)^{-0,17} - 1) \cdot 100\%$$

S₀ – Площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a – Площадь объекта-аналога, кв.м.

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

Корректировка на архитектурный облик здания

Архитектурный облик, как культурно-градостроительный образ здания, представляет собой комплексную художественно-строительную реализацию пространственных архитектурно-композиционных и объемно-планировочных, цветовых (колористических) и световых решений, а также применяемых материалов и технологий, которыми определяются эстетические, функциональные и конструктивные особенности объекта.

Как правило, на рынке представлены объекты типовых (серийных) проектов, которые относятся к зданиям среднего и низкого классов качества, в то время как объекты повышенного и высокого классов качества, в основном возводятся по уникальным архитектурным проектам, но возможны и исключения. Обезличенные объекты представляют собой результаты строительства без проработанных архитектурно-дизайнерских проектных решений и низменной архитектурной эстетикой.

Исторически сформировавшиеся архитектурные стили и практика строительства, как объектов с уникальным архитектурным обликом, так и типовых и даже «безликих» зданий, лишённых эстетики архитектурного проекта, оказывают влияние на экономические характеристики объектов недвижимости и определяют следующую шкалу ценообразующего фактора «Архитектурный облик здания».

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²³

Таблица 62. Отношение цен объектов в зависимости от архитектурного облика здания, относительно типового проекта

Обезличенный объект	Типовой проект	Индивидуальный архитектурный проект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
0,91 (0,75-0,95)	1,00	1,07 (1,02-1,10)	1,13 (1,07-1,20)

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Для объекта оценки применялся коэффициент корректировки 0,95 – на уровне верхнего значения

²³ <https://areall.ru/>

диапазона для обезличенного объекта, с учетом того факта, что здания в архитектурном смысле абсолютно тривиальное, но имеет историческую ценность.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на материал стен

Материал стен здания и капитальность объекта – это фактор, учитывающий влияние на стоимость объекта его долговечности службы, капитальности, конструктивной схемы, теплотехнических характеристик, особенностей планировочных решений, а также экологичности.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁴

Таблица 63. Отношение цен объектов в зависимости от материалов стен здания, относительно объектов из Ж/б панелей

Низкокапитальные облегченные	Деревянные	Кирпичные с деревянными перекрытиями	Каркасные облегченные	Железобетонные панели	Кирпичные, каменные	Каркасные высококапитальные
0.40	0.73	0.81	0.92	1.00	1.02	1.05

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Состояние здания

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка части помещений может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая». В ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих, долгоживущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов здания и влияние данного состояния на стоимость объекта. Ниже представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости, согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁵

²⁴ <https://areall.ru/>

²⁵ <https://areall.ru/>



Таблица 68. «Оценка технического состояния»

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %	Отношение стоимости объекта с износом к объекту без износа, мин-макс
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5	0,98 (0,96-1,00)
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0	0,92 (0,87-0,96)
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5	0,84 (0,77-0,87)
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0	0,72 (0,62-0,77)
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5	0,55 (0,44-0,62)
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5	0,32 (0,22-0,44)

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{ОО}/K_{ОА} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на излишек / недостаток земельного участка на единицу площади улучшений объектов-аналогов относительно объекта оценки

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (коэффициент застроенности) по формуле:

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o / S'ai$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{zy}$$

где: D_{zy} – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определялась по данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».²⁶

²⁶ <https://areall.ru/>

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоквартирная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Рисунок 27 – Копия страницы справочника

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетных таблиц в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

10.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\bar{X}$ – среднее значение.

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

Рассчитанный коэффициент вариации свидетельствует о выравнивании исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

10.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

Согласно проведенным расчетам, суммарные корректировки второй группы имеют большие значения. Это обусловлено спецификой каждого из объектов (объекты культурного наследия являются уникальными с точки зрения исторической и архитектурной ценности), их состояния, различий в характеристиках их местоположения, в том числе с точки зрения исторического контекста, что неизбежно приводит в рамках расчетов к необходимости их сравнения по большому количеству показателей. Соответственно, имея ввиду уникальность каждого из объектов, мы получаем большое количество корректировок с целью получения наиболее достоверной оценки ставки аренды оцениваемого объекта.

Таким образом, с учетом особенностей рынка оцениваемого имущества оценщик считает возможным проведение расчетов с большим количеством поправок.

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

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



Таблица №19

Корректировки по второй группе				
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	951	374	282
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Корректировка, %		13,97%	13,97%	13,97%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 084	427	321
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 084	427	321
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	42	80	450	440
Коэффициент	1,16	1,16	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 084	495	373
Общая площадь, кв.м.	136,9	261,3	620,6	488,7
Корректировка, %		11,62%	29,30%	24,15%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 210	640	462
Архитектурный облик	обезличенный объект, имеющий историческую ценность, уникальные архитектурные решения отсутствуют	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Коэффициент	0,95	1,13	1,13	1,13
Корректировка, %		-15,93%	-15,93%	-15,93%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 018	538	389
Материал стен	кирпичные с деревянными перекрытиями	деревянные	деревянные	деревянные
Коэффициент	0,81	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %		10,96%	10,96%	10,96%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 129	597	431
Состояние здания	ветхое	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Коэффициент	0,55	0,55	0,32	0,32
Корректировка, %		0,00%	71,88%	71,88%

Корректировки по второй группе				
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 129	1 026	742
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 129	1 026	742
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 129	1 026	742
Парковка	на прилегающей территории	на участке	на участке	на участке
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 129	1 026	742
Коэффициент застроенности	2,63	7,05	3,76	3,90
Корректировка, %		-40,77%	-19,57%	-21,15%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		669	826	585
Суммарная корректировка, %		-4,22%	122,53%	99,88%
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>17,6%</i>			
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Доля, руб./кв.м		223	275	195
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	693			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	94 872			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	94 870			



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 02.06.2025, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441	94 870,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 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 ФСО V. 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.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный арендатор за представленную к аренде недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном отчете при реализации сравнительного подхода оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход наиболее точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем при применении других подходов к оценке.

Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №20

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441	94 870,00	Не применялся	Не применялся	94 870,00
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 02.06.2025 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 136,9 кв.м, кадастровый номер 78:40:1924801:1023, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящее в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:40:1924801:1441	113 844,00	94 870,00

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данченко А.И.

Данилов П.В.

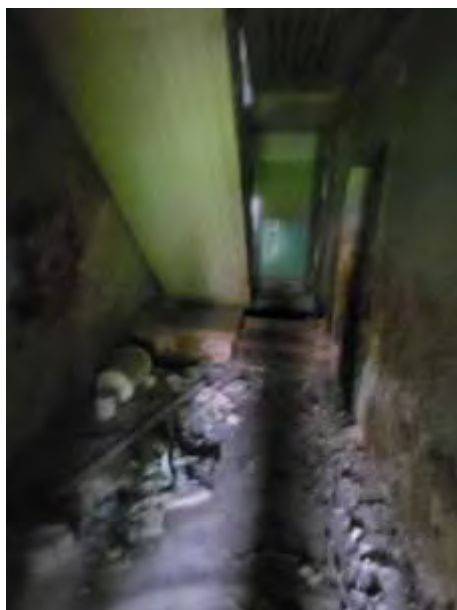


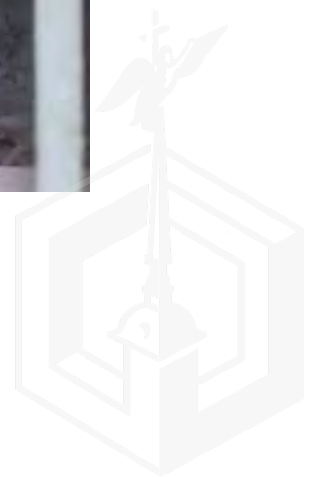
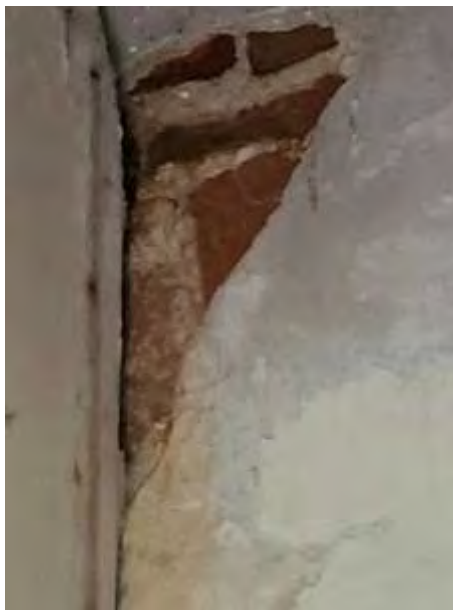
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки













ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком





**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

28 апреля 2025 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Рассматриваемый объект нежилого фонда входит в состав Объекта культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения (далее – РЗ) «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (далее – Ансамбль).

Наименование объекта нежилого фонда: **Здание, входящее в состав ОКН регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»** (далее – Объект) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А.**

Регистрационный номер ОКН – Ансамбля в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781721204740005.**

Основание для включения Ансамбля в ЕГРОКН: Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 16.07.1990 № 608 «О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского и Петродворцового районов и г. Ломоносова».



Фото 1. Вид на Объект со стороны Санкт-Петербургского проспекта (на северо-западный угол здания)

Санкт-Петербург
2025



Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой 2-х этажное, сложное в плане, нежилое здание.

Даты постройки Объекта:

- 1857-1860 гг., начало XX века по проекту Николая Леонтьевича Бенуа, А.И. Семенова. Первоначальная постройка появилась из дерева.
- 1890-е гг. – перестройка здания в камне;
- Начало 1950-х гг. – реконструкция после Великой Отечественной войны.

Объект расположен юго-западнее (на расстоянии около 1,2 км) от Большого Петергофского дворца, в МО «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

- Ближайшие остановки наземного общественного транспорта: около 50 / 250 метров ходьбы до остановки «Константиновская улица – Николаевская больница» множества автобусных маршрутов в зависимости от направления (в / из центральной части Санкт-Петербурга;



Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Административные районы: Петродворцовый (РГИС)

ГБУ «ГУИОН»
Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОКН РЗ «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



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



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

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании (Объекте), земельном участке под Объектом и территории ОКН (Ансамбля)

2.1. Сведения о территории ОКН (Ансамбля)

Согласно распоряжению КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН (Ансамбля) выглядят следующим образом (см. Рис. 7, 8, 9):

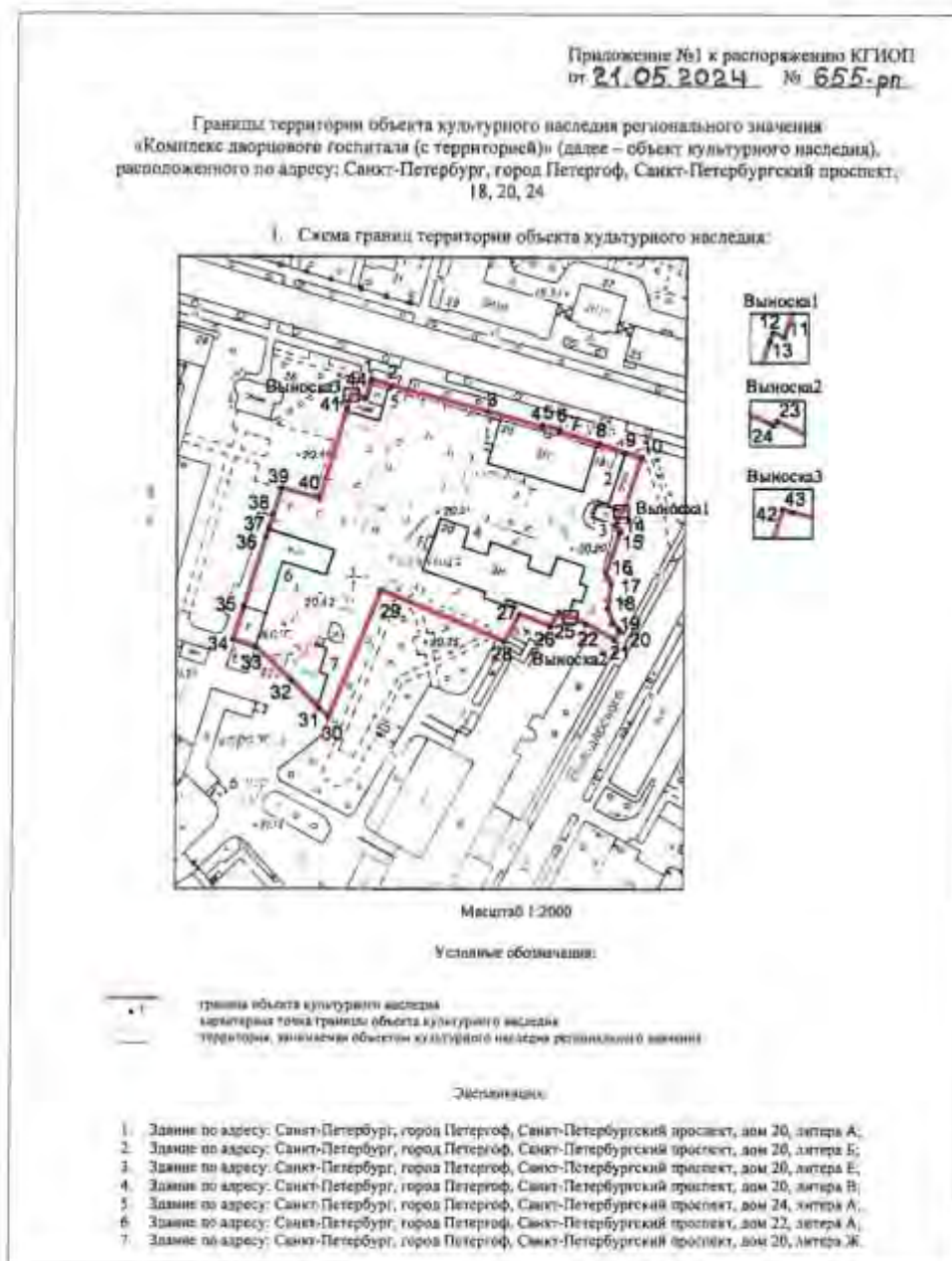


Рис. 7. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 1

Перечень координат характерных точек границ территории
 объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	87870.35	91413.56	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	87861.20	91448.80	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	87855.37	91468.88	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	87856.13	91469.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	87854.29	91475.44	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	87853.52	91475.22	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	87849.20	91490.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	87845.90	91499.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	87844.20	91505.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	87824.38	91499.32	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	87824.75	91498.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	87823.98	91497.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	87819.23	91496.39	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	87816.52	91498.03	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	87801.24	91492.86	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	87797.68	91494.77	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	87788.45	91493.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	87783.26	91495.48	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	87780.44	91498.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	87776.92	91496.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	87782.84	91485.42	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	87785.58	91479.73	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	87785.10	91479.49	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	87786.93	91475.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	87781.77	91472.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

Рис. 8. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 2

3

27	87786.18	91460.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	87776.18	91455.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	87794.88	91409.73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	87748.29	91390.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	87751.56	91387.60	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	87762.03	91377.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	87774.27	91363.83	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
34	87776.87	91355.37	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
35	87789.09	91359.43	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
36	87814.61	91367.52	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
37	87817.92	91368.64	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
38	87822.90	91370.33	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
39	87832.40	91373.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
40	87828.60	91387.30	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
41	87862.20	91396.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
42	87867.60	91398.50	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
43	87867.34	91399.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
44	87866.21	91404.01	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

Рис. 9. План границ территории ОКН (Ансамбля). Лист 3

Согласно РГИС, границы территории ОКН (Ансамбля) (см. Рис. 10)



2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1924801:1441 (дата присвоения 31.03.2021)
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1924801:1441-78/011/2021-1 от 31.03.2021

- Площадь, кв. м: 360 +/- 7

- Кадастровая стоимость, руб.: 430755,59

- Категория земель: земли населенных пунктов

- Виды разрешенного использования: для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.

- В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельный участок, расположенный в границах территории ОКН.

- Земельный участок полностью расположен в границах территории ОКН, утвержденной распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп, в соответствии с которым на территории ОКН:

1. Запрещается:

- строительство ОКС;

- увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН.

2. Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях.

Планы (чертежи, схемы) расположения земельного участка под Объектом выглядят следующим образом (см. Рис. 5, 6).



Рис. 5. План (чертеж, схема) земельного участка под Объектом
(согласно выписке ЕГРН от 28.04.2025)

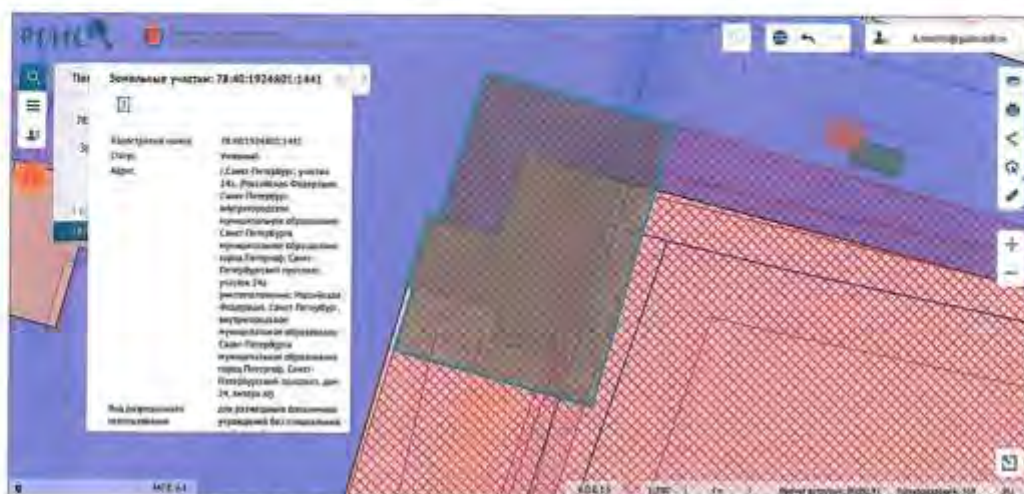


Рис. 6. Схема расположения земельного участка (по данным РГИС)

2.3. Сведения о здании (Объекте)

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 28.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023 (дата присвоения 29.08.2012)
- Площадь, кв. м: 136,9
- Назначение: нежилое
- Количество этажей: 2, в том числе подземных 0
- Материал наружных стен: Кирпичные
- Год завершения строительства: данные отсутствуют
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917
- Кадастровая стоимость, руб.: 2093706.74
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78-05/023/2010-409 от 24.11.2010.

Согласно РГИС, схема расположения здания Объекта (см. Рис. 4) выглядит следующим образом.



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

3. Историческая справка

Согласно информации КГИОП, приведённой в письме от 20.03.2025 № 01-46-518/25-0-1, об Объекте, а также публикациям^{1,2,3,4,5,6,7}, размещенным в сети Интернет, известно следующее.

В Ансамбль входит множество зданий, построек, которые перечислены в соответствующих распоряжениях КГИОП. Опишем лишь «Главный корпус» Петергофского дворцового госпиталя (Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).

1850-1860 - архитектор Бенуа Николай Леопольдович проектирует в строгом классическом стиле придворный лазарет, при нем часовню для отпевания и каменную прачечную.

– цитата из одной из публикаций: «...в 1858 г., когда велось строительство каменного лазарета по проекту архитектора Н.Л.Бенуа на другой стороне С.-Петербургской улицы, то подсчитано было, что строительство его обойдется казне в 100 т. руб., а ежегодное содержание в 25 т. руб.; министр императорского двора В.Ф.Адлерберг 5 октября предложил императору «упразднить Петергофский Дворцовый Лазарет и аптеку, оставив только двух докторов и фельдшера, а больных помещать в Петергофском военном госпитале, медикаменты же брать из вольной аптеки» (1*). В это время на содержание больных по-прежнему отводилось 714 руб. 25 коп., а на оплату медперсонала и прислуги 2651 руб. сер. в год. 12 декабря начальник Петергофского дворцового правления ген.-м. Н.И.Бларамберг направил министру императорского двора рапорт, с просьбой «об окончании постройки и устройства нового Дворцового Лазарета». Его решительно поддержал управляющий придворной медицинской частью лейб-медик М.А.Маркус. В своей обширной записке на имя министра императорского двора Маркус, в частности, писал: «Придворный Лазарет по положению своему в самом центре города представляет надлежащие тому способы и удобство и при том содержание в нем больных обходится гораздо дешевле, чем в военном госпитале... По сем причинам я бы признавал существование в Петергофе Придворного Лазарета весьма полезным и для города крайне необходимым». Император Александр II согласился с доводами своего лейб-медика, и строительство нового лазарета было продолжено. Летом 1860 г. строительство закончили и больных перевели из старого помещения, которое затем переоборудовали под квартиры служащим Петергофского дворцового правления. По описи 1882 г. на участке бывшего лазарета находились: «Каменная двухэтажная прачешная, при ней деревянное двухэтажное сушило, сарай, конюшня, ледники, дом с мезонином и флигель». Позже деревянный дом с мезонином был перестроен в двухэтажный, до нашего времени он не сохранился...».

1909 г. – цитата из одной из публикаций: «...Следя далее по Петербургской улице, замечаем на левой стороне её каменное двухэтажное здание дворцового госпиталя, построенное в 1857 году. Несколько лет тому назад во дворе выстроен второй обширный каменный корпус для терапевтического и хирургического отделений; в старом здании помещаются амбулаторное и акушерское отделения. Госпиталь великолепно оборудован всем необходимым и содержится образцово. Цель его – служить потребностям больных служащих в дворцовом ведомстве...».

1950-1959 гг. – здание подверглось реконструкции с надстройкой третьим этажом (арх. Заусская В.И.).

К 1988 г. – городская больница № 37 (Петродворец, Красный пр., 20).

¹ <https://www.citywalls.ru/house20081.html>

² <https://www.citywalls.ru/house19489.html>

³ Список абонентов ЛПТС: Телефоны учреждений, предприятий, организаций. 1988. — Л., 1988

⁴ РГИА ф.472 оп.14 д.1944. 19. Материалы о городах придворного ведомства. Город Петергоф. СПб., 1882.

⁵ Материалы о городах придворного ведомства. Город Петергоф. СПб., 1882.

⁶ Юхнёва Е.Д. Из Петергофа в Стрельну ... С. 74

⁷ М.И., «Путеводитель по Петергофу», СПб, 1909, с. 72

В настоящее время – корпус СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

– цитата из одной из публикаций: «...в советские времена здесь размещалось родильное отделение больницы, а в начале 1990-х гг. здание передали в долгосрочное пользование ЗАО «Медвенчур». Как удалось выяснить корреспонденту «Карповки», фирма с таким названием существует только юридически – фактически обнаружить её не удалось. Возможно, поэтому полученное ею историческое здание на протяжении длительного времени не эксплуатировалось. В конце 2009 г. здание возвратили петергофской Николаевской больнице под отделение реабилитации, восстановительного лечения и отделение ортопедической стоматологии...».



Фото 2. Санкт-Петербургский проспект, д.20, литера А.
«Главный корпус» Госпиталя (1920-е гг.)



Фото 3. Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.
«Главный корпус» Николаевской больницы (10.03.2021)

Здание Объекта:

- Даты постройки: 1857-1860 гг., начало XX века по проекту Николая Леонтьевича Бенуа, А.И. Семенова. Первоначальная постройка появилась из дерева.
- 1890-е гг. – перестройка здания в камне;
- 1909 г. – цитата из одной из публикаций: «...При госпитале имеется аптека, откуда бесплатно отпускаются лекарства всем служащим в этом же ведомстве...».
- 1951-1953-е гг. – реконструкция (восстановление) после Великой Отечественной войны.

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

К предмету охраны Объекта, как неотъемлемой части Ансамбля, утвержденному распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 30.05.2018 № 214-р относятся:

1. Объемно-пространственное решение:
 - местоположение, габариты и конфигурация здания;
 - конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;
 - исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы;
 - материал покрытия кровли – металл.
2. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены.
3. Архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе:
 - материал отделки цоколя – известняк;
 - материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;
 - историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов;
 - исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений;
 - материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений;
 - венчающие профилированные карнизы.

Ввиду того, что фасады здания, за исключением южного, завешены баннером, а большая часть конструктивных элементов Объекта, находятся в неудовлетворительном состоянии и имеется необходимость выполнения комплекса противоаварийных работ, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» при осуществлении выездных мероприятий произведен осмотр только доступных частей фасадов и малой части помещений аварийного здания.

Информация, содержащаяся в подготовленных КГИОП и приложенных к настоящим Сведениям об Объекте актах технического состояния ОКН (от 22.10.2024) и отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (от 24.10.2023), актуальна и подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» по результатам проведенного выезда на Объект от 28.03.2025.

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

Текущее состояние Объекта отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих Сведений.

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 28.03.2025 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), Объект инженерными коммуникациями не оборудован.

В ответе КЭиНО от 06.03.2025 № 01-20-3816/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «ПетербургТеплоЭнерго», ПАО «Россети Ленэнерго» и ООО «ПетербургГаз», сообщается следующее (выдержки, детальная информация представлена в соответствующих приложениях):

1. Водоснабжение ранее осуществлялось, но прекращено. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

2. Централизованное водоотведение – отсутствует. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

3. Технологическое присоединение Объекта к электрическим сетям возможно при условии заключения договора с ПАО «Россети Ленэнерго».

4. Договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта к газораспределительной сети заключено не было. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ООО «ПетербургГаз».

5. Подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям теплоснабжения отсутствует. Подключение (технологическое присоединение) Объекта возможно при условии заключения договора с ООО «ПетербургТеплоЭнерго».

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), Объект ранее использовался СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 17.03.2025 № ИВ-130-4162, защитных сооружений гражданской обороны по адресу Объекта не числится.

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

Согласно письму администрации Петродворцового района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 11.03.2025 № 01-21-749/25-0-01), сведениями о перепланировке Объекта и изменении его внешних границ не обладают.

Согласно акту обследования Объекта от 11.03.2025, ККИ не выявлено перепланировок (переустройства).

4.5. Входы в Объект

Вход на Объект осуществляется с территории СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Свободный доступ в здание ограничен, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 (см. Рис. 11). Вход со стороны северного фасада закрыт баннером, а с южного – защит металлическим листом.

Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану. Объект имеет два входа: со стороны южного и северного фасадов здания.



4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 28.03.2025

На Фото 4 – 32 представлены виды доступных к осмотру фасадов, помещений и территории Объекта.



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОКН РЗ «Козьмаське дворянского госпиталя (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



Фото 9



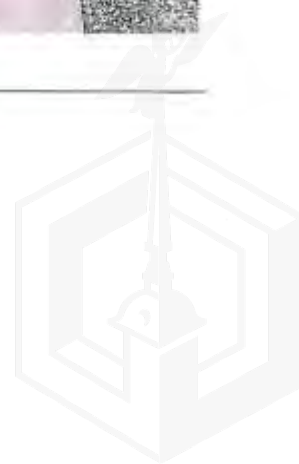
Фото 10



Фото 11



Фото 12



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОКН РЗ «Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОКН РЗ «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОЖН РЗ «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



Фото 21



Фото 22



Фото 23



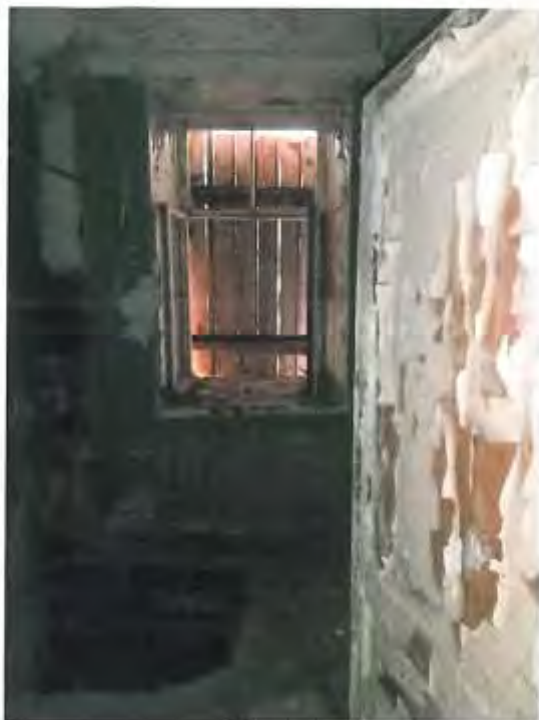


Фото 24

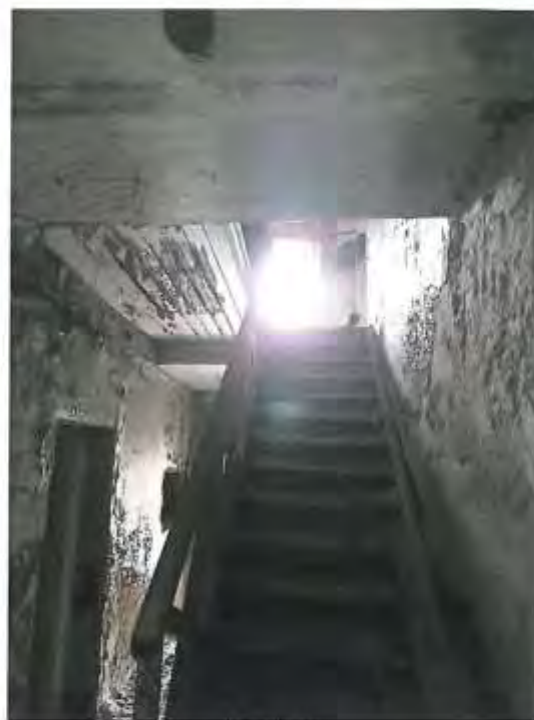


Фото 25



Фото 26



Фото 27



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте недвижимого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
Здание, входящее в состав ОКН РЗ «Комплекс дворцового госпитали (с территорией)»
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А



Фото 28



Фото 29



Фото 30





Фото 31



Фото 32

Начальник отдела формирования проектов

И.В.Девятко

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

А.Л.Инешин

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов

С.Д.Андреева

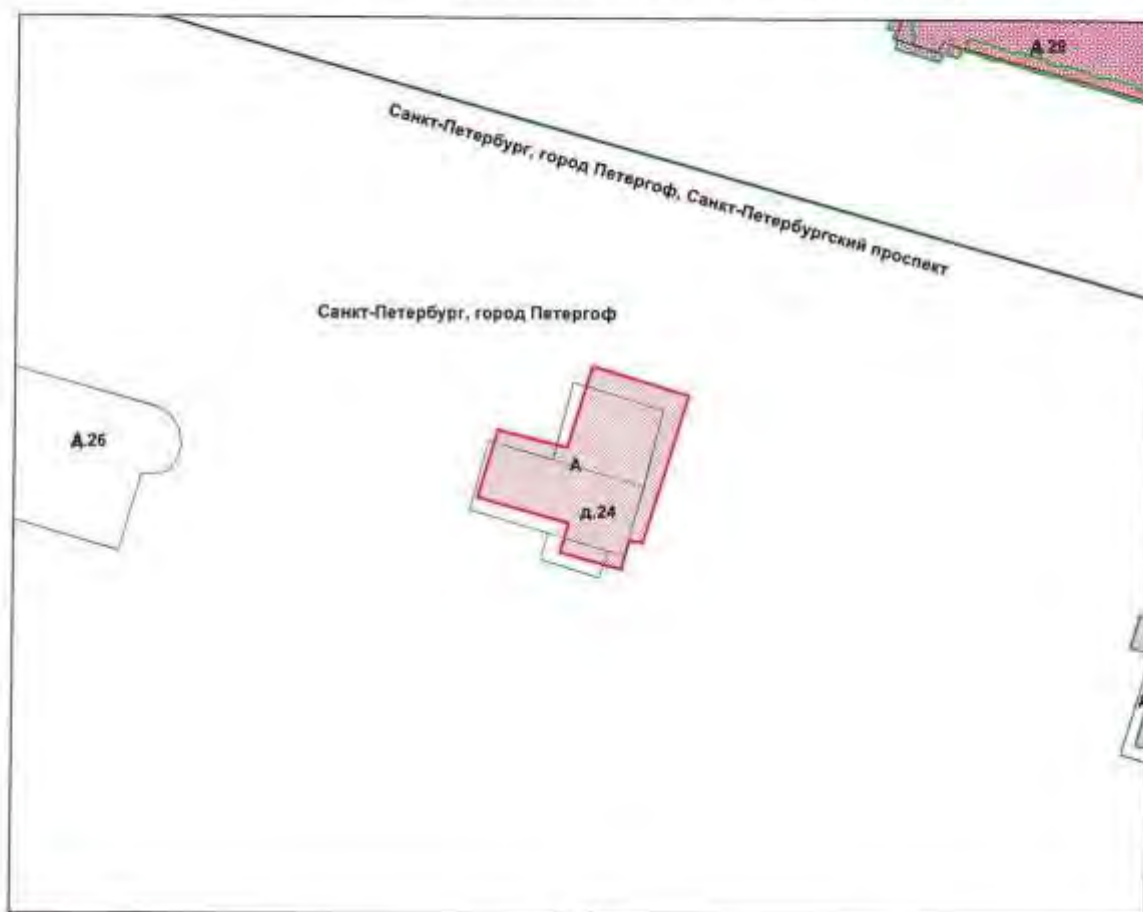
Юрисконсульт 2 категории отдела формирования проектов

Т.К.Гаджиев



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24



Условные обозначения
— граница строения

Начальник филиала ГУП «ТУИОН»
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

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



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Лечебно-санитарное
район	Петродворцовый
город	Санкт-Петербург, город Петергоф
улица (пер.)	Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Квартал №
Инвентарный № 12/01ПТ-1422

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500



I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

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

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		140,4					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	иное	с централиз. горячим водоснабжением	с газовой колонкой	с пропановой колонкой	централизованное	жилищный газ		насосно-компрессорные	грузовые		
136,9	136,9	-	136,9	-	-	-	-	-	-	136,9	-	136,9	-	-	136,9	



IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование	Лечебно-санитарное
---------------	--------------------

Количество мест (мощность)

д) Общая площадь 136,9 кв.м

6) _____

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

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А

Год постройки: до 1917

Число этажей: 2

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструкций с поправкой	Износ в %	Приведенный к 100 вес элементов по уд. весу конструкций здания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	скрытые трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	9		8	45	4,05
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Скрытые трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость, отслаивание штукатурки местами, трещины, 75% шпатель окрашено, в докладе сырость.	21	+0	21	45	9,45
		окраска стен фасада, штукатурка цементным раствором		8	+2,8	10,8	45	4,86
	б. Перегородки	деревянные оштукатуренные	Оштукатуренная сырость				40	
3	Перегородки	чердачные						
		междуквартирные	деревянные утепленные по балкам	14		14	45	6,30
		надподвальными						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянному обрешетке, окрашенная	Массивные протеки, сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, большое количество заплыл на кровле.	4		4	65	2,60
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	Прогнибы и просадки, некоторые доски утрачены	8		8	50	4,00
6	Примы	Оконные	двойные створчатые, деревянные				60	
		Дверные	фасончатые, окрашены	10		10	60	6,00
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	Массивные пятна, отслаивания, отслаивания окрасочного слоя со штукатуркой	8		8	65	5,20
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от грунтовой (квартирной) котельной на газе	9	+4,1	9,9	35	3,47
		Водопровод	от городской центральной сети		+0,8		0	
		Канализация	сбор в городскую сеть		+0,7		0	
		Горячее водоснабжение	от газовых колонки				0	
		Водяны						
		Электроснабжение	скрытая проводка				0	
		Радио	открытая проводка				0	
		Телефон	открытая проводка				0	
		Вентиляция	естественная				0	
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электрелифты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы	отметка, асфальт, железобетонные по стальным косякам	выкатность ступеней, гниль, трещины	9		8	45	4,05
Итого				100,0		103,7		49,98

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{49,98 \times 100}{103,7} = 48,0\%$$



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А1

Год постройки:

Число этажей: 1

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Привнесенный по уд. весу износ конструкт. элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	слабые трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	4		4	45	1,80
2	а. Стены и их наружная отделка	каменные	Сильные трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость отсыревание штукатурки местами, трещины	35	40	35	45	15,75
		окраска, штукатурка		4	+2,8	6,8	50	3,4
	б. Перегородки							
3	Перегородки	керамичные						
		междуплиточные	деревянные утеплители по балкам	24		24	45	10,80
		надплиточные						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ослабление примыканий местами, проветры	2		2	40	0,80
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	Прогнибы и просадки	6		6	50	3,00
6	Двери	Окна:	двойные створчатые; деревянные				60	
		Двери:	филенчатые, окрашены	7		7	60	4,20
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	Масляные пятна, отслоения, отпадения окрасочного слоя со штукатурки	4		4	65	2,60
8	Санитарно-технические устройства	Отопление:	от грунтовой (квартирной) котельной на газе	11		11	35	3,85
		Водопровод	от городской центральной сети				0	
		Канализация	сброс в городскую сеть				0	
		Горячее водоснабжение	от городских колонок				0	
		Ванна						
		Электроосвещение	скрытая проводка				0	
		Радио	открытая проводка				0	
		Телефон	открытая проводка				0	
		Вентиляция	естественная				0	
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электрощиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смешанная вода						
9	Прочие работы	отметка	трещины в отмостке	3		3	45	1,35
Итого				100,0		102,8		47,55

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{47,55 \times 100}{102,8} = 46,0\%$$



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А2

Год постройки:

Число этажей: 1

Группа капитальности: III

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гнили и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведен. % от веса конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	сколотые трещины, нарушение гидроизоляции, сырость	4		4	45	1,80
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	Сколотые трещины, выпадение кирпичей, промерзание стен, сырость при простукивании глухой звук, трещины, отслаивание	35	+40	35	45	15,75
		окраска, штукатурка		4	+2,8	6,8	40	2,72
	б. Перегородки							
3	Перегородки	карданное						
		междуэтажные	деревянные утепленные по балкам	24		24	45	10,80
		надподвальное						
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	ослабление опирающих местами; просветы	2		2	40	0,80
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	Прогнибы и провалы	6		6	50	3,00
6	Двери	Окнастые	двойные створчатые; деревянные				60	
		Дверные	дощатые, окрашены	7		7	60	4,20
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска	Массовые пятна, отслоения, отслаивания окрасочного слоя со штукатуркой	4		4	65	2,60
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе	11		11	35	3,85
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сбор в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от газовой колонки					
		Ванна						
		Электроснабжение	скрытая проводка					
		Радио	открытая проводка					
		Телефон	открытая проводка					
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электрощиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смартовая яма						
9	Прочие работы	отсутствие	трещины в откосах	3		3	45	1,35
Итого				100,0		102,8		46,87

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{46,87 \times 100}{102,8} = 46,0\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Наименов.	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости и коэфф.										Стоимость сд. измвр. с поправками	Объем нап. площадь	Восстановительная стоимость	в кв. метрах	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На увеличение объема	На откл. от группы кап.	На оборудование, подвал	На этажность	На материал	на полы	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	Основное строение	28	85 а	куб. м	19,10	1,04				0,86				0,87	0,78	14,9	451	6720	48	3494
А1	Основное строение 1 эт.п.	28	84 а	куб. м	23,10	1,03				0,86				0,87	0,77	17,79	33	623	46	136
А2	Основное строение 1 эт.п.	28	84 а	куб. м	23,10	1,03				0,86				0,87	0,77	17,79	185	3291	46	1777
																Всего:		10630		5607
Стоимости в ценах 2011 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856																		1381888		724679

XI. Техническое описание служебных построек

[illegible]

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

ХП. Исчисление стоимости служебных построек

Интервал по плану	Наименов. здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость из сметы с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	%, износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу зданий	Климатический район	На оборуд. пола			Удельный вес после поправки					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Элементы	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	М. сборника	Материалы	Площадь	Стоимость, руб	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	10634	5607					10634	5607
2011	1381888	728629					1381888	728629

« 17 » ноября 2011 г.

Исполнил _____ (Иванова О.Е.)

« » ноября 2011 г.

Проверил _____ (Иваненко Т.В.)

« » ноября 2011 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» ЛИБ Петродворцового района
_____ (Л.Г. Рыбалкина)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

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

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1097041000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№ 01-21-749/25-0-1 от 11.03.2025

На № _____ от _____

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

Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 24.02.2025 № 01-790/25-0-0 по вопросу обеспечения доступа на объект нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 24, литера А (далее – Объект), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга сообщает.

Сведениями о перепланировке Объекта и изменении его внешних границ не обладаем, документы технического учета отсутствуют. Ранее объект использовался СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Объект выведен из эксплуатации, инженерными коммуникациями не оборудован, фасад здания завешен баннером, ключи не передавались, вход с территории СПб ГБУЗ «Николаевская больница».

Контактное лицо по обеспечению доступа от СПб ГБУЗ «Николаевская больница» заместитель главного врача по хозяйственной части Макаренко Юрий Леонидович, мобильный телефон +7-911-799-50-45, от СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга» сотрудники отдела технического контроля, контактные телефоны: 409-72-59, 8-931-326-55-17, по письменному запросу в согласованные заранее сроки.

Заместитель
главы администрации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 66C736075A05385A4FB41CED308470889
Владелец Сальман Ктара Владиславовна
Действителен с 23.01.2025 по 18.04.2026

Е.В. Сальман

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

№ 01-2755/25-0-0
от 11.03.2025





МЧС РОССИИ

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

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-55-34

17.03.2025 № ИВ-130-4162

На № 01-797/25-0-0 от 25.02.2025

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

Золотовской И.А.

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

О предоставлении учетных данных:

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 № 926, по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д. 24, литера А, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

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

Е.В. Цыганов



Сенюк Александр Александрович
8 (812) 247-09-36

№ 01-3220/25-0-0
от 24.03.2025



© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 103–110

Создание и заборочивания объекта недвижимости

Решено (Дост.)

 **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ**
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТЫ	ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТЫ	ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТЫ	ПОСМОТРЕТЬ ДОКУМЕНТЫ
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

				Лист 2
Этап:				
из объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7	
03.03.2025г. № КУВН-001/2025-58724942				
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023		
Сведения о исполнении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:		дата завершения кадастровых работ: 03.12.2002		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подготовительный материал:		Верчук Диана Николаевна, действующий(ий) на основании документа " КОМПЕТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА		

 МІНІСТЕРСТВО ВНЕШНИХ СВОБОД ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА		ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА		ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА	
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА		ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА		ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ІШІ АТҚА	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Занятие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 78-78-05-023/2010-409 24.11.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона (записи третьих лиц, органа):	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Закладание в судебном порядке права залога:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц:	данные отсутствуют	
8	Сведения о залогах и отягощениях зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопреемство и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), признания права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи удостоверяющего центра Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Действительна с 05.03.2025 по 05.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Занятие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи удостоверяющего центра Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Действительна с 05.03.2025 по 05.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вкл. объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7
ИД БЗ 2025г. № КЗ-ИИ-ИИ/2025-58724942						
Кадастровый номер:		78-40-1924801-1023				
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	78-40-1924801-1155	1	1-П	Нежилое	данные отсутствуют	90,1
2	78-40-1924801-1156	2	2-П	Нежилое	данные отсутствуют	46,8

ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА	ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДОКУМЕНТ ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА	ИЗДАНИЕ ИЛИ ИСПРАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТА
--	--	--

Платиця із Єдиного державного реєстра підприємств та організацій України

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов плана: 7
05.03.2025г., № КУВИ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 1	
План 1 этажа			
Масштаб 1			

				ДОКУМЕНТ ВЫДАЮЩЕГО			
				ОБЩЕСТВЕННОГО ПУБЛИЧНОГО			
				АДМИНИСТРАЦИОННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО			
				ДЕПАРТАМЕНТА			
				АДМИНИСТРАЦИИ АКМОЛЫНСКОЙ ОБЛАСТИ			
				АДМИНИСТРАЦИИ АКМОЛЫНСКОГО РАЙОНА			
				АДМИНИСТРАЦИИ АКМОЛЫНСКОГО РАЙОНА			
				АДМИНИСТРАЦИИ АКМОЛЫНСКОГО РАЙОНА			
личное идентификационное удостоверение						ИННОВАЦИИ, ФИЗИЧЕСКИЕ	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВМ-001/2025-58724942			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1025		Номер этажа (этажей): 2	
			
Машин 1			

подпись и наименование должности	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (РОССТАНДАРТ)		подпись, фамилия





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

11 марта 2025 года

Обследование начато в «11» час. «15» мин.
Обследование окончено в «11» час. «22» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 07 марта 2025 года № 1413 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Верчук Д.Н.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1924801:1023.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0038K002500000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 136.9 кв.м. Этаж: второй, первый. Вход: 2 отдельных с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

Основание пользования (при наличии): право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78-78-05/023/2010-409 от 24.11.2010), обязательственные права: сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Ricoh WG-6 GPS(№ 3401277)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 05.03.2025 № КУВИ-001/2025-58724942 (далее – Выписка).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен

☒ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☐ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

Вид использования Объекта: в связи с отсутствием доступа на Объект определить вид использования не представляется возможным.

Пользователь: в связи с отсутствием доступа на Объект определить пользователя Объекта не представляется возможным.

Перепланировка/переустройство: в связи с отсутствием доступа на Объект определить наличие/отсутствие перепланировки/переустройства не представляется возможным.

Иные лица, использующие Объект: в связи с отсутствием доступа определить иных лиц, использующих Объект, не представляется возможным.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

☐ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☐ теплоснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация: по информации, полученной в рабочем порядке от представителя СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга», Объект законсервирован. По визуальным признакам Объект не используется, входная дверь зашита металлическим листом. Фотофиксация внутри Объекта проводилась через оконные проемы. В связи с отсутствием доступа на Объект определить состояние Объекта не представилось возможным. Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану из Выписки.

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

☒ Фототаблица

☐ Копии документов технического учета

Иное: -.

Ведущий специалист

(должность лица, проводящего обследование)

Главный специалист

(должность лица, проводящего обследование)

(подпись)

(подпись)

/ Верчук Д.Н. /

(фамилия, имя, отчество)

/ Бабаенко С.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена***

(ФИО правообладателя (наименование) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется на экземпляру подписи правообладателя (наименование) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект
Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /
 / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 3



Описание: Вид на Объект

Фото 4



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Вергук Д.Н. /
 / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 5



Описание: Вид на Объект

Фото 6



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /
/ Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 7



Описание: Вид на Объект

Фото 8



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /
 / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 10



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D.N. Verchuk'.

/ Верчук Д.Н. /

/ Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Верчук Д.Н. /
 / Бабаенко С.В. /

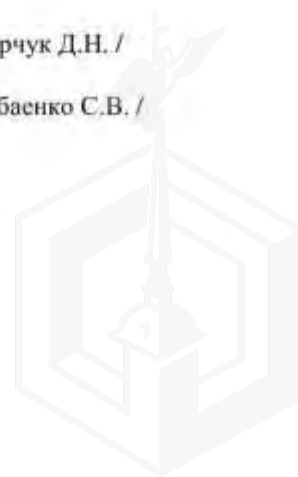


Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект
Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /
_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 3



Описание: Вид на Объект

Фото 4



Описание: Вид на Объект

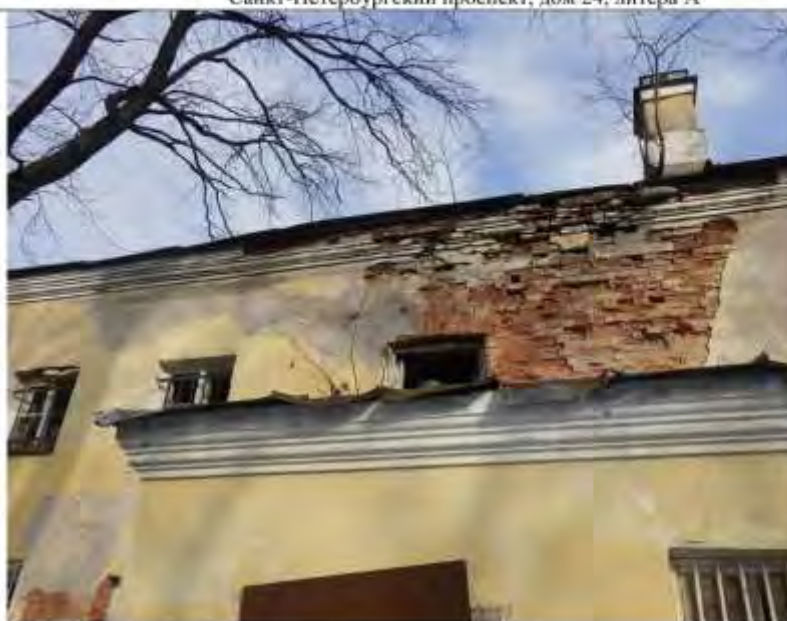
Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 5



Описание: Вид на Объект

Фото 6



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 7



Описание: Вид на Объект

Фото 8



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /
 _____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 10



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /



Приложение к акту обследования от 11 марта 2025 года
в соответствии с заданием № 1413 от 07 марта 2025 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А

Фото 11



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Верчук Д.Н. /

_____ / Бабаенко С.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015

Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61

E-mail: office@vodokanal.spb.ru

http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 00323809 ОГРН 1027809256254

ИНН/КПП 783000/426784201001

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

04.03.2025 № Иск-00204/003

На № 01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

Уважаемая Светлана Анатольевна!

Для подготовки ответа на обращение ГБУ «ГУИОН» № 01-789/25-0-0 от 24.02.2025 (далее – Заявитель) по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023 (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие), сообщает следующее.

Водоснабжение Объекта ранее осуществлялось посредством одного водопроводного ввода, имеющего подключение к водопроводному вводу до узла учета на патологоанатомический и административный корпуса, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20 лит.Ж и дом 22 лит.А.

В отношении патологоанатомического корпуса и административного корпуса между Предприятием и СПб ГБУЗ «Николаевская больница» заключен договор холодного водоснабжения № 21-162284-Б-ВС от 15.02.2023.

В настоящее время существующий водопроводный ввод на Объект не используется (закрыт). Водоснабжение Объекта не осуществляется. Состояние данного водопроводного ввода не известно, поскольку данный ввод не состоит в хозяйственном ведении и эксплуатации Предприятия.

В случае нового подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения существующий неиспользуемый водопроводный ввод необходимо заглушить, место присоединения демонтировать, сохранив водоснабжение существующих абонентов.

Подключение (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе водоотведения отсутствует.



Подключение (технологическое присоединение) Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно осуществить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра с подключением от существующей водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Санкт-Петербургского проспекта, ориентировочной протяженностью 22 метра.

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод с кровли и с прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) возможно осуществить по проектируемому общесплавному выпуску расчетного диаметра с подключением в существующую сеть общесплавной канализации диаметром 300 мм по Санкт-Петербургскому проспекту, ориентировочной протяженностью 10 метров.

Обращений на выдачу технических условий подключения (технологического присоединения) Объекта к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения в Предприятие не поступало.

В отношении Объекта у Предприятия отсутствуют ранее заключенные и действующие на данный момент договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также действующие на данный момент договоры холодного водоснабжения и водоотведения.

Первый заместитель
генерального директора



А.Г. Жукова





от 05 МАЯ 2025 № ЛЗ/16-50/1Р7
на 01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

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

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197349, г. Санкт-Петербург,
ин. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаврилевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 781401001, ОГРН 40325000,
ИНН 780300209, 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

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 к электрическим сетям
ПАО «Россети Ленэнерго» объекта культурного наследия, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект,
дом 24, литера А (далее – Объект) с кадастровым номером земельного участка
под Объектом 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания Объекта
78:40:1924801:1023, сообщая следующее.

Данный Объект находится в зоне действия ПС 110 кВ Петродворец
(ПС 197), открытой для 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.

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.

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП



В.А. Лобанов

Головина Анастасия Вадимовна
(812) 494-37-30
Golovina.A.V@rosseti.ru





Общество с ограниченной ответственностью
ул. Горюховая, 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

03.03.2025 № 188-2148/25
на №01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025
О предоставлении информации

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга

С.А. Мельниковой

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», предполагаемого к размещению по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023, 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 договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

**Начальник департамента
технического развития**

К.С. Карасева
414-99-84, доб.3619

И.В.Андреев

2 000011 837389

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ**

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

Мельниковой С.А.

пр-кт Ланской, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.138
интер-г, муниципальный округ Московский м-стад.
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 199008
телефон: +7 (812) 304-50-60

е-мэйл: office@petroenergy.ru, www.petroenergy.ru

ОКПО 72472234, ОГРН 1047803000008, ИНН 7808024302, КПП 7808030001

28.02.2025 № 1641
на №01-20-3816/25-0-1 от 25.02.2025

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта культурного наследия регионального значения «Флигель (аптека)», входящего в состав ансамбля «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А с кадастровым номером земельного участка 78:40:1924801:1441 и кадастровым номером здания 78:40:1924801:1023 (далее - Объект) сообщая следующее:

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Братьев Горкушенко ул., д. 8, лит. А в количестве 10,744 Гкал/час. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта. При выполнении мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к тепловым сетям может быть обеспечена запрашиваемая заявителем тепловая нагрузка для планируемых к размещению объектов с учетом градостроительных ограничений по объему застройки земельного участка;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

- действующий договор теплоснабжения отсутствует.



П.К. Гавриленко

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





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

окуд

21.05.2024

№ 655-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Петрокарта» (от 25.10.2023 рег. № 01-43-25717/23-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ комплекса Дворцового госпиталя, памятника истории и культуры местного значения, утвержденный КГИОП 18.01.2000, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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



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

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

3.4. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП

С.В. Макаров



Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект,
18, 20, 24

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характеристическая точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Экспликация:

1. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А;
2. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б;
3. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В;
4. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Г;
5. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А;
6. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А;
7. Здание по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

**Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	87870.35	91413.56	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	87861.20	91448.80	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	87855.37	91468.88	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	87856.13	91469.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	87854.29	91475.44	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	87853.52	91475.22	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
8	87849.20	91490.10	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
9	87845.90	91499.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
10	87844.20	91505.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
11	87824.38	91499.32	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
12	87824.75	91498.23	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
13	87823.98	91497.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
14	87819.23	91496.39	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
15	87816.52	91498.03	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
16	87801.24	91492.86	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
17	87797.68	91494.77	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
18	87788.45	91493.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
19	87783.26	91495.48	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
20	87780.44	91498.00	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
21	87776.92	91496.08	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
22	87782.84	91485.42	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
23	87785.58	91479.73	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
24	87785.10	91479.49	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
25	87786.93	91475.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
26	87781.77	91472.62	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—

27	87786.18	91460.89	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
28	87776.18	91455.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
29	87794.88	91409.73	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
30	87748.29	91390.85	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
31	87751.56	91387.60	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
32	87762.03	91377.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
33	87774.27	91363.83	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
34	87776.87	91355.37	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
35	87789.09	91359.43	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
36	87814.61	91367.52	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
37	87817.92	91368.64	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
38	87822.90	91370.33	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
39	87832.40	91373.20	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
40	87828.60	91387.30	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
41	87862.20	91396.90	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
42	87867.60	91398.50	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
43	87867.34	91399.36	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
44	87866.21	91404.01	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	87872.67	91405.97	Метод геодезических измерений (определений)	0.10	—



Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

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

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





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

ул. Зоднего Россия, 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
СПб ГБУ "Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимого
и движимого имущества" (ГУИОН)

Золотовской И.А.

— №01-43-20735/24-0-1 от 12.09.2024
На № 01-43-20735/24-0-0 от 23.08.2024
Per. от 23.08.2024 № 01-2557/24-0-0

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что границы объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А, кадастровый номер: 78/40/1924801/1023, площадью 136,9 кв.м., полностью совпадают с контурами здания, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения Решение исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608.

Приложение: электронная копия распоряжения КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп.

Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0005EE9A303CEBF48C06B31440F7FA (E3)
Владелец: Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

Д.С.Брыков

Итого: Сопроводит И.Б., 710-47-42.

ГУИОН-
№ 01-9350/24-0-0
от 12.09.2024





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Золочего Россия, 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>

ОКПО 00086941 ОКГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-46-518/25-0-0 от 24.02.2025

На № 01-788/25-0-0 от 24.02.2025

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

Золотовской И.А.

ВЫПИСКА

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781721204740005
Наименование объекта культурного наследия	Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1850-е гг., нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Ансамбль
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	отсутствуют
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2885346

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	Решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и т. Домоносца" № 608 от 16.07.1990
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам 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 № 655-рп от 21.05.2024
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 214-рп от 30.05.2018

Начальник Управления
государственного реестра объектов
культурного наследия

 П.О. Яковлев

Гильфанова Е.И. (812) 417-43-46



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа(ов)

ведущий специалист КГИОП
Станицкий Б.Б.



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

Экземпляр № 1

781721204740005

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



20.06.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)

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

1850-е гг., 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

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

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

- распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 655-рп от 21.05.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное и планировочное решение территории: градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и Константиновской улицы; пространственно-планировочная композиция ансамбля, местоположение входящих в его состав объектов; историческая ограда; историческое местоположение (по Санкт-Петербургскому пр. от дома 20, лит. Б до дома 20,

лит. А; от дома 20, лит. А до дома 24, лит. А; от дома 24, лит. А до дома 22 лит. А), габариты, материал (стойки – чугун, прямоугольные секции – черный металл), рисунок (фигурные стойки и прямоугольные секции с пиками по верхней части и с сетчатым рисунком с перехватами). I. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А. I Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, прямоугольного в плане здания, с двумя прямыми со стороны западного фасада и крыльцом со стороны северного фасада; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); кирпичные своды с распалубками подвала; коробовый свод с распалубками в коридоре 1 этажа; цилиндрический свод в коридоре 2 этажа; лестница в вестибюле, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в северной части здания: маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); лестница в юго-восточной части здания: средистенная, материал ступеней – лещадная плита; 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полуциркульными перемычками); исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных и дверных заполнений; профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление угла здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2 этажей восточного и западного фасадов рустванными пилястрами; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2 этажа; трехчастные верные замковые камни над оконными проемами 3 этажа; оформление 1 этажа северного (лицевого фасада) кирпичным рустом, оконных проемов – верными замковыми камнями; центральная ось северного (лицевого фасада) в уровне 2 и 3 этажей фланкирована двойными колоннами и завершена треугольным фронтоном; крыльцо со стороны северного (лицевого) фасада, исторический материал облицовки – известняк; дверное заполнение северного лицевого фасада: исторические материал (дерево), рисунок* и цвет; * в настоящее время существующее дверное заполнение не соответствует историческому рисунку; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; 5. Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полихромным бордюром по периметру помещения (воссоздана); оформление парадного вестибюля пилястрами, в том числе угловыми; дверное заполнение: материал (дерево), тип (двухстворчатое полусветлое, с верхней остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); дверное заполнение: материал (дерево), тип (четырёхстворчатое полусветлое, с верхней лучковой по форме остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В I Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) двухэтажного здания; две исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: исторический материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; два дверных заполнения: тип (двухстворчатые), материал (дерево), рисунок (филенчатые, каждая створка на три филенки); междуэтажная тяга, венчающий профилированный карниз. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В I Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, сложного в плане здания, с прямыми со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажная лестница в восточной части здания: конструкция –

маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в западной части здания: конструкция – маршевая, по косоурам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полукруглыми перемычками) и габариты оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; историческое заполнение оконного проема операционной второго этажа северного фасада – материал (металл), рисунок расстекловки; заполнение дверных проемов по 1 этажу: материал (дерево), тип двухстворчатые, рисунок (по историческим образцам); профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилястрами в уровне 1-2 этажей; треугольный фронтон в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филенки; приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); приемок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола площадок лестницы в восточной части здания – керамическая плитка с рисунком «соты» в два цвета. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проект, дом 20, литера Е. 1 Объемно-пространственное Решение и конструктивная система: местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного сооружения; исторические бетонные капитальные стены; исторический пропуск – навешные. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающий профилированный карниз; северный фасад фланкирован пилястрами и в центре имеет портал с кубоватыми капителями с изображениями креста и четырехлистником над дверным проемом; крыльцо со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: портал входа с северного фасада, завершенный профилированным карнизом. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного, Г-образного в плане здания, с прямыми со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; местоположение, габариты и конфигурация в плане двух межэтажных лестниц. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; местоположение, конфигурация (прямоугольная, прямоугольная с лучковыми перемычками 2 этажа) и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнений; заполнение дверных проемов по 1 этажу: тип двухстворчатые, рисунок (филенчатые); профилированные междуэтажные тяги, пояс и венчающий профилированный карниз; обработка стен досчатым рустом; ограждение кровли: кирпичные столбы, увенчанные вазами с лавинными маскаронами по тулову, балюстрадные ограждения между ними. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные оштукатуренные дымовые трубы; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнений; венчающие профилированные карнизы.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 214-р от 30.05.2018 г.

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

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	Подпись для документов № 11	инициалы, фамилия



19 . 03 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
ведущий специалист КГИОП
Синицкий Б.Б.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

18.11.2024

№ 766-05/24

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», 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 охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погрeб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограда) (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за исполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Е.Р.

Заместитель председателя Комитета

Е.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

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

от «28» сентября 2014 г. № 766-сб/24

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)

(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	7	2	1	2	0	4	7	4	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

имеется

☒ V

отсутствует

☐

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

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

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)



1.7. Сведения о границах территорий 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 информации 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 60 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.

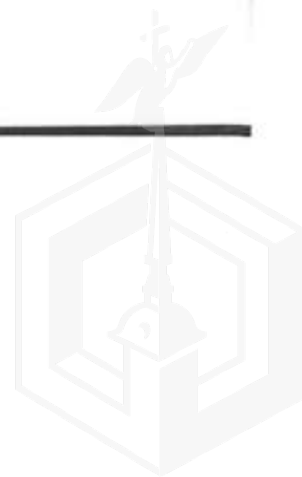
7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

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 01.10.2024;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 02.09.2024, 03.09.2024, 04.09.2024).



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

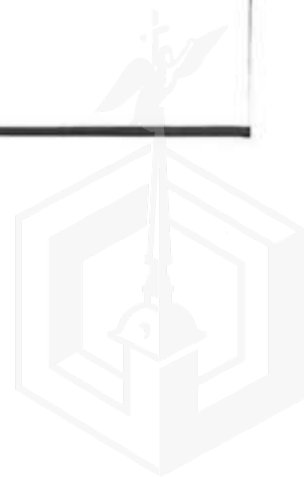
№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке выполнить консервацию части объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы) (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0; 2. Письма КГИОП от 22.10.2024 № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0; 3. Письма КГИОП от 24.10.2024 № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0; 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0; 2. Письма КГИОП от 22.10.2024 № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0; 3. Письма КГИОП от 24.10.2024 № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0; 4. Мнение, поступившее в

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.

			КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
4	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
5	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещений части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0;

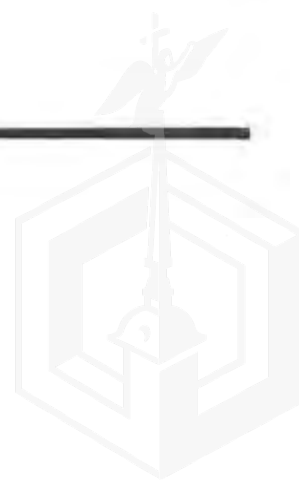
	(здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).		№ 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
6	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
7	В установленном законом порядке выполнить ремонт части объекта культурного наследия (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
8	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0.

	(здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж).		3. Письма КГИОП от 24.10.2024; № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
9	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024; № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024; № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
10	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещения 1-й части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0. 2. Письма КГИОП от 22.10.2024; № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 3. Письма КГИОП от 24.10.2024; № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
11	В установленном законом порядке выполнить ремонт, реставрацию ограды объекта культурного	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0.



	наследия, являющейся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.	КГИОП.	2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0; 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0; 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.
12	В установленном законом порядке выполнить ремонт территории объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	1. Акт технического состояния от 22.10.2024 № 06-12-97/23-7-0; 2. Письма КГИОП от 22.10.2024: № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0; 3. Письма КГИОП от 24.10.2024: № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0; 4. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.

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



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 наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1.	В интересах сохранения объекта культурного наследия, доступ к объекту культурного наследия (его части), может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП. 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.	1. Письма КГИОП от 22.10.2024 № 06-12-97/23-8-0; № 06-12-97/23-9-0. 2. Письма КГИОП от 24.10.2024 № 06-12-97/23-10-0; № 06-12-97/23-11-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 11.11.2024 № 01-43-27671/24-0-0.

³ Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом статуса собственности или иного законного владельца такого объекта, а там месте, предусмотренного в качестве жилого помещения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

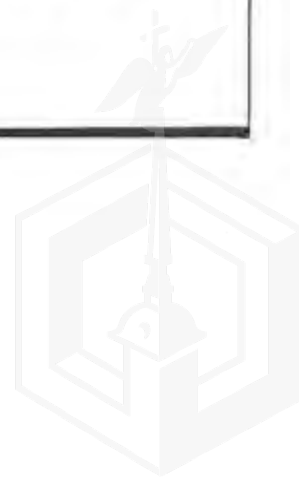
⁴ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

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

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

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



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

Экземпляр № 1

781721204740005

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



02.09.2024

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Комплексе дворцового госпиталя (с территорией)

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

1850-е гг., 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

- решение Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Лешинского, Петродворцового районов и г. Ломоносова" № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24

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

- распоряжение КГИОП «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 655-рп от 21.05.2024 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное и планировочное решение территории: градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и Константиновской улицы; пространственно-планировочная композиция ансамбля, местонахождение входящих в его состав объектов; историческая ограда; историческое местоположение (по Санкт-Петербургскому пр. от дома 20, лит. Б до дома 20,

лит. А; от дома 20, лит. А до дома 24, лит. А; от дома 24, лит. А до дома 22, лит. А), габариты, материал (стойки – чугун, прямоугольные секции – черный металл), рисунок (фигурные стойки и прямоугольные секции с пиками по верхней части и с сетчатым рисунком с перехватами). 1. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, прямоугольного в плане здания, с двумя примками со стороны западного фасада и крыльцом со стороны северного фасада; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); кирпичные своды с распалубками подката; коробовый свод с распалубками в коридоре 1 этажа; цилиндрический свод в коридоре 2 этажа; лестница в вестибюле, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в северной части здания: маршевая, по косякам, материал ступеней – лещадная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); лестница в юго-восточной части здания: среднеступенная, материал ступеней – лещадная плита. 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа. 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты оконных и дверных проемов (прямоугольные, прямоугольные с лучковыми и полукруглыми перемычками); исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных и дверных заполнений; профилированные междуэтажные тяги, венчающий профилированный карниз; оформление углов здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2 этажей восточного и западного фасадов рустованными подоконниками; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2 этажа; трехчастные верхние тамбовые камни над оконными проемами 3 этажа; оформление 1 этажа северного (лицевого фасада) кирпичным рустом, оконных проемов – верхними тамбовыми камнями; центральная ось северного (лицевого фасада) в уровне 2 и 3 этажей фланкирована двойными колонами и завершена треугольным фронтоном; крыльцо со стороны северного (лицевого) фасада, исторический материал облицовки – известняк; дверное заполнение северного лицевого фасада: исторический материал (дерево), рисунок* и цвет; * в настоящее время существующее дверное заполнение не соответствует историческому рисунку; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами; крыльцо со стороны западного фасада со ступенями, стенами и нижней площадкой облицованной известняковыми плитами. 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полнотонным бордюром по периметру помещения (воссоздана); покрытие пола – керамическая плитка с рисунком соты в два цвета и полнотонным бордюром по периметру помещения (воссоздана); оформление парадного вестибюля подоконниками, в том числе угловыми; дверное заполнение: материал (дерево), тип (двухстворчатое полустворчатое, с верхней остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый); дверное заполнение: материал (дерево), тип (четырёхстворчатое полустворчатое, с верхней лучковой по форме остекленной фрамугой), рисунок (филенчатый). II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) двухэтажного здания; две исторические кирпичные штукатуренные дымовые трубы; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: исторический материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; два дверных заполнения: тип (двухстворчатые), материал (дерево), рисунок (филенчатые, каждая створка на три филенки); междуэтажная тяга, венчающий профилированный карниз. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного на подвалах, сложного в плане здания, с примками со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажная лестница в восточной части здания; конструкция -

маршевая, по косогорам, материал ступеней – лепидная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); междуэтажная лестница в западной части здания: конструкция – маршевая, по косогорам, материал ступеней – лепидная плита, с ограждениями с рисунком из вертикальных прутьев (материал, рисунок), а также деревянным поручнем (материал, профиль); 3 Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение коридорного типа; 4 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; профилированный карниз между подвальным и первым этажом, материал – исторический; материал и характер отделки фасадов: окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные, прямоугольная с лучковыми и полукруглыми перемычками) и габариты оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнения; историческое заполнение оконного проема операционной второго этажа северного фасада – материал (металл), рисунок расстекловки; заполнение дверных проемов по 1 этажу: материал (дерево), тип двухстворчатые, рисунок (по историческим образцам); профилированные междуэтажные тиги, венчающий профилированный карниз; оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилястрами и уровне 1-2 этажей; треугольный фронтон в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филленки; примок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); примок со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки стен и ступеней (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: покрытие пола площадок лестницы в восточной части здания – керамическая плитка с рисунком «соты» в два цвета. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е. 1 Объемно-пространственное Решение и конструктивная система: местоположение, габариты и конфигурация одноэтажного сооружения; исторические бетонные капитальные стены; исторический кровль – наверх. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные опускательные дымовые трубы; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки цоколя – известняк; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнения; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнения; венчающий профилированный карниз; северный фасад фланкирован пилястрами и в центре имеет портал с кубоватыми капителями с изображениями креста и четырехлестничным над дверным проемом; крыльцо со стороны южного фасада – местоположение, габариты, конфигурация, исторический материал облицовки (известняковая скоба); 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: портал входа с северного фасада, завершенный профилированным карнизом. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация трехэтажного, Г-образного в плане здания, с примками со стороны северного и южного фасадов и тамбуром со стороны западного фасада; конфигурация и габариты крыши; материал покрытия (металл). 2 Конструктивная система: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; местоположение, габариты и конфигурация в плане двух межэтажных лестниц. 3 Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение в приемах классицизма, в том числе: материал и характер отделки цоколя: исторический; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка; местоположение, конфигурация (прямоугольная, прямоугольная с лучковыми перемычками 2 этажа) и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический рисунок и цвет оконных заполнения; заполнение дверных проемов по 1 этажу: тип двухстворчатые, рисунок (филленчатые); профилированные междуэтажные тиги, пояс и венчающий профилированный карниз; обработка стен досчатым рустом; ограждение кровли: кирпичные столбы, увенчанные пазлами с лавинными маскаронами по тулову, балястрыные ограждения между ними. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А. 1 Объемно-пространственное решение: местоположение, габариты и конфигурация здания; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; исторические кирпичные опускательные дымовые трубы; материал покрытия кровли – металл. 2 Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены. 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе: материал отделки потолка — известняк; материал отделки фасада — окрашенная штукатурка; историческое местоположение, конфигурация и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнения; материал (дерево) и рисунок (по историческим образцам) дверных заполнения; венчающие профилированные карнтны.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» № 214-р от 30.05.2018 г.

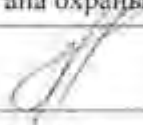
9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

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

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

01.10.2029

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Комплексе дворянского госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24, (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погреб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограды) (фотофиксация выполнена 02.09.2024, 03.09.2024, 04.09.2024).

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

1. Общий вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



2. Общий вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



3. Общий вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

4. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



6. Вид на объект культурного наследия юго-восточной стороны.



7. Вид на западный фасад.



8. Вид на восточный фасад.



9. Приямок западного фасада.



10. Коридор в уровне подвального помещения.



11, 12. Вестибюль северной части здания.



13. Коридор в уровне 1-го этажа.



14. Коридор в уровне 2-го этажа.



15. Двухмаршевая лестница в северной части здания.



16. Средистенная двухмаршевая лестница в юго-восточной части здания.



17. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

Фотофиксация выполнена 03.09.2024г.

18. Восточный фасад объекта культурного наследия.



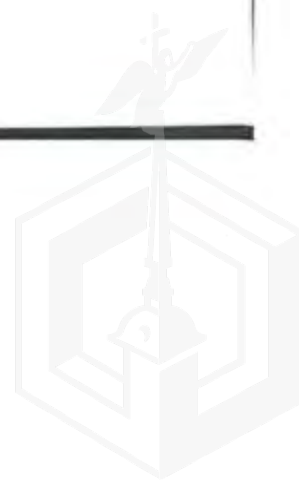
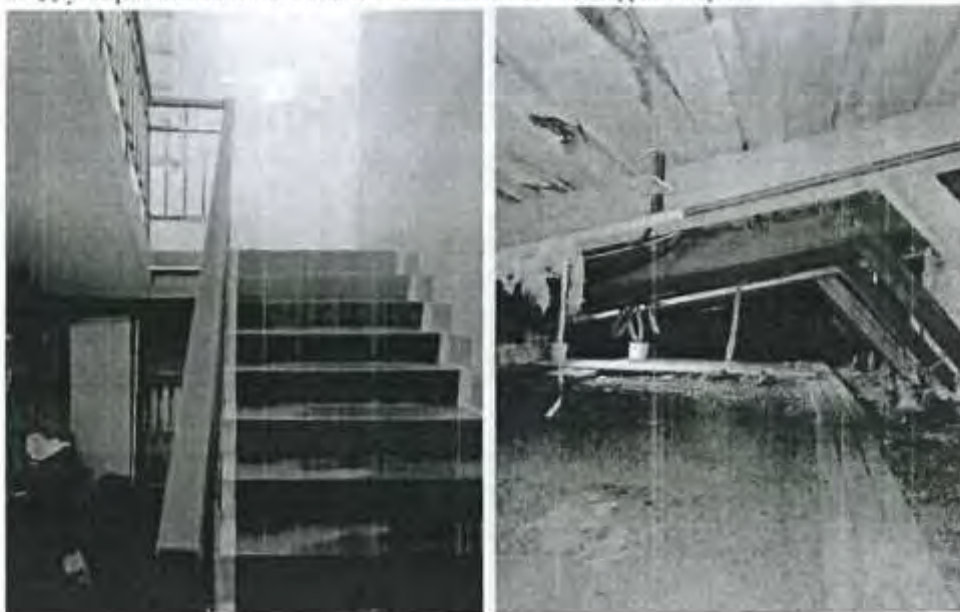
19. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



20. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



21. Двухмаршевая лестница в южной части здания. 22. Конструкция крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект: дом 20, литера В.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

23. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



24. Вид на западный фасад объекта культурного наследия.



25. Вид на западную часть южного фасада объекта культурного наследия.



26. Прямик северного фасада.



27. Прямик южного фасада.



28. Коридор в уровне 3-го этажа.



29. Двухмаршевая лестница в восточной части здания.



30. Двухмаршевая лестница в западной части здания.



31. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Г.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

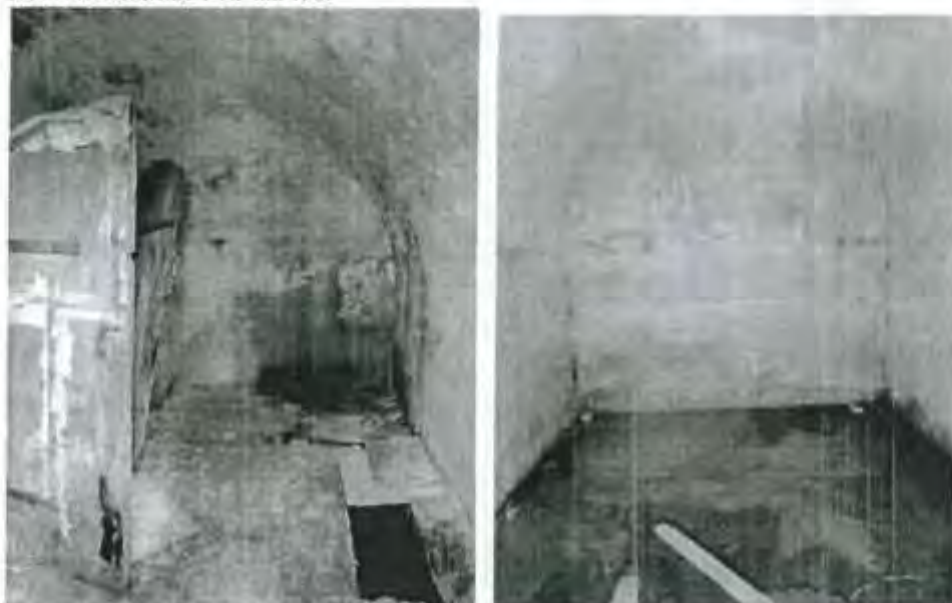
32, 33. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



34, 35. Западный фасад объекта культурного наследия. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



36, 37. Помещение 1-И, ч.л. 1, 2.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

38. Северный фасад объекта культурного наследия.



39. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



40. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



41. Помещение I-II, ч.п. I. Портал входа.



42. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

43. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



44. Вид на объект культурного наследия с северной стороны.



45. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



46. Двухмаршевая лестница в восточной
части здания.



47. Двухмаршевая лестница в южной
части здания.



48. Конструкции крыши.



Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024г.

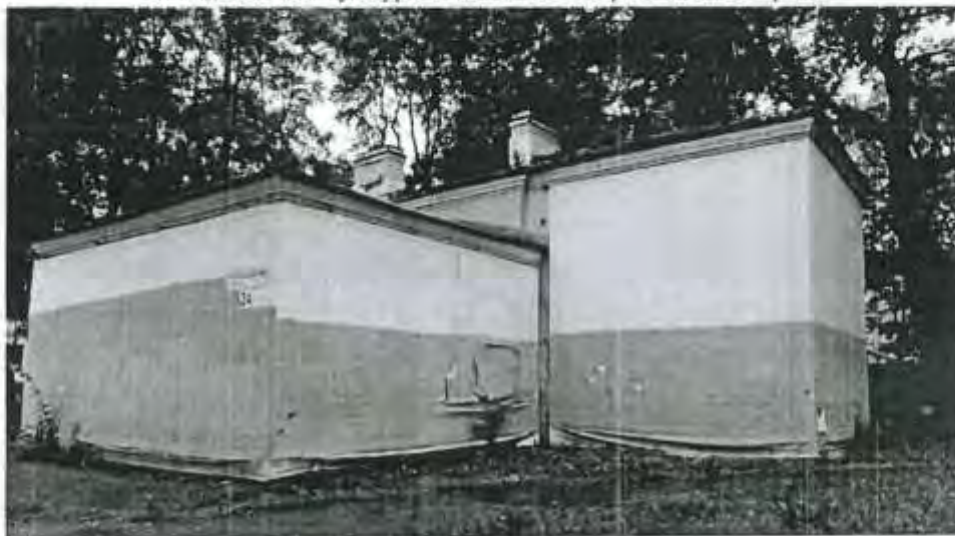
49. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



50. Вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



51. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



52, 53. Помещение 1-Н, ч.п. 1, 6.



Территория объекта культурного наследия,

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

54. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



55. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (южная часть).



56. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (юго-восточная часть).



57. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



58. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



59. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



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

Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Санкт-Петербургский пр., д. 24, литера А

(Адрес объекта)

«24» октября 2023 г.

Представитель органа государственной охраны:
Главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашенина Ю.О.,

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

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

«Флигель (аптека)» - часть объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» (Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990)

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Санкт-Петербургский

д. 24

литера А

офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Построено в 1857-1860 гг. по проекту архитекторов Н.Л.Бенуа, А.И.Семенова, В.И.Заусской. Вход в здание со стороны северного и южного фасадов. В настоящее время здание не эксплуатируется, закрыто баннером, находится в неудовлетворительном состоянии.

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

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

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

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

не 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:

не 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)

Пашенина Юлия Олеговна
(Ф.И.О. полностью)





АКТ
технического состояния
объекта культурного наследия,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры),
подлежащий составлению при утверждении охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«02» сентября 2024 г.

время 11:00

«03» сентября 2024 г.

время 11:00

«04» сентября 2024 г.

время 11:00

Представитель СПб ГКУ «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» (далее – Учреждение), в лице специалиста 1 категории отдела подготовки документов в сфере охраны объектов культурного наследия ЦИОООКН Королевой М.Е. и главного специалиста отдела подготовки документов в сфере охраны объектов культурного наследия ЦИОООКН Калининского П.М. произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, 18, 20, 24. (согласно Решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 : Красный пр., 18, 20, 24, а также погреб, часовня, 2 корпуса (без номера) и ограды), 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

781721204740005

Вид объекта культурного наследия: ансамбль/памятник

Исторические сведения (история видоизменений, проведенные перепланировки, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее):

Даты постройки: 1857-1860 гг., начало 20 века. Архитекторы Н.Л. Бенуа, А.И. Семенов, В.И. Заусская.

Объект культурного наследия состоит из семи зданий:

1. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А – прямоугольное 3-х этажное в плане здание на подвале. Архитектурно-художественное решение и приемы классицизма.

2. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б – 2-х этажное прямоугольное в плане здание.

3. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В – 3-х этажное сложное в плане здание на подвалах с приемами со стороны южного и северного фасадов.

4. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е – одноэтажное бетонное здание со сводом.
5. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж – одноэтажное сложное в плане здание.
6. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А – 3-х этажное Г-образное в плане здание.
7. Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А – 2-х этажное сложное в плане здание.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия представлено в распоряжении КГИОП от 30.05.2018 № 214-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)».

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:

1. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

а) основания:
- фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное;
- цоколи: известняковая скоба; на северном лицевом фасаде наблюдаются локальные участки биопоражения (см. фото 1.7-1.9, 1.15);
- отмостки: вымощена булыжником; наблюдаются биопоражения (см. фото 1.1-1.2, 1.7, 1.9, 1.15);
б) несущие конструкции:
- стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.18);
- колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия:
- подвалов: кирпичные своды с расналубками; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.19-1.20);
- межэтажные: плоские; коробовой свод с расналубками в коридоре 1-го этажа; цилиндрический свод в коридоре 2-го этажа; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21-1.25);
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые, полуциркулярные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.18);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; по периметру крыши установлено металлическое ограждение (см. фото 1.3, 1.33);
- стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.31-1.32);
- обрешетка: недоступна для осмотра;
- кровля: металлическая, окрашена; наблюдается утрата окрасочного слоя, локальные участки коррозии металла (см. фото 1.33);
д) главы, шатры:
- конструкция: отсутствует;
- покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции:
- желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.8, 1.10, 1.11, 1.13, 1.14, 1.18);

- трубы: металлические, частично окрашены; на северном фасаде локально наблюдаются биопоражения (см. фото 1.7-1.9);

- сливы: металлические, частично окрашены; на северном фасаде наблюдается утрата элементов слива (см. фото 1.1, 1.7, 1.9, 1.15);

Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют;

а) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на северном фасаде: установлены камеры видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (2 шт.) (см. фото 1.16); на южном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (1 шт.); установлены кондиционеры в уровне 1-го этажа (1 шт.), в уровне 2-го этажа между (1 шт.) в уровне 3-го этажа между (4 шт.) (см. фото 1.3, 1.4, 1.10, 1.14); на восточном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го (1 шт.) (см. фото 1.6); на западном фасаде: установлена камера видеонаблюдения в уровне 1-го этажа (1 шт.) (см. фото 1.2);

- облицовка стен: штукатурка гладкая; на лицевом фасаде локально наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки (см. фото 1.7, 1.9, 1.15);

- окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, локальные участки биопоражения (см. фото 1.1-1.18);

- монументальная живопись: отсутствует;

- декоративные элементы: профилированные междуэтажные тяги, оформление углов здания, а также фланкирование центральной световой оси в уровне 1-2-го этажей восточного и западного фасадов рустованными пилястрами; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; треугольные сандрики над оконными проемами 2-го этажа; трехчастные несерийные замковые камни над оконными проемами 3-го этажа; оформление 1-го этажа лицевого фасада кирпичным рустом, оконных проемов – серийными замковыми камнями; центральная ось лицевого фасада в уровне 2-го и 3-го этажей фланкирована двойными колоннами и завершена треугольным фронтоном; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения, локальные участки утрат штукатурного слоя до оголения кирпичной кладки и биопоражения (см. фото 1.1-1.18);

- карнизы: профилированный карниз между подвальным и первым этажом; венчающий профилированный карниз; наблюдаются локальные участки биопоражения (см. фото 1.7-1.9); на западном фасаде часть венчающего профилированного карниза закрыта фасадной сеткой (см. фото 1.10, 1.11, 1.13);

- пилястры: отсутствуют;

- балконы, лоджии, крыльца: крыльцо в три ступени со стороны лицевого фасада известняковое, укреплено металлическим каркасом; крыльцо южного дворового фасада железобетонное, в восемь ступеней с пандусом с западной стороны и металлическим ограждением, облицовано каменными плитами, современными материалами, с металлическим козырьком над входным проемом; наблюдаются механические повреждения, утрата облицовки, коррозия металла (см. фото 1.16-1.18); примок со стороны западного фасада, облицован известняковыми плитами; со стороны восточного фасада металлический козырек над входными проемами; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.6, 1.17);

- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковыми и полуциркулярными завершениями, оконные заполнения – деревянные, коричневого цвета; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.1-1.16, 1.18);

- двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения – деревянные, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.4-1.7, 1.12, 1.16-1.18); дверное заполнение северного лицевого фасада не соответствует историческому рисунку согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 № 214-р;

з) интерьеры: - полы: линолеум, керамическая плитка; в уровне 1-го этажа облицовка керамической плиткой с рисунком соты в два цвета в позолотном бордюром по периметру помещений; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.19-1.27); - перекрытия (межэтажные, перемачки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении подвала локально наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 1.20); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении подвала локально наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 1.20); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии; - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: нишестры, в том числе угловые в оформлении парадного вестибюля; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21, 1.22); - карнизы: отсутствуют; - лестницы: <u>одномаршевая лестница вестибюля</u> в шесть ступеней, материал – лещадная плита, с ограждением с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; <u>двухмаршевая лестница</u> в северной части здания, материал ступеней – лещадная плита, с ограждением с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; <u>средистенная лестница</u> в юго-восточной части здания, материал ступеней – лещадная плита; <u>одномаршевая лестница, ведущая в подвал</u>, материал ступеней – лещадная плита, в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21, 1.28-1.30); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с верхней прямоугольной и лучковой фрамугой; дверные заполнения деревянные, металлопластиковые, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 1.21-1.23, 1.25, 1.26);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГНПОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

2. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковые; со стороны восточного фасада наблюдаются утраты элементов цоколя (см. фото 2.1, 2.7); - отмостки: асфальтовое покрытие; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.8);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.8); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые; локально наблюдается утрата окрасочного слоя (см. фото 2.3);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены (см. фото 2.1, 2.2); - стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.12, 2.13); - обрешетка: деревянная; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.12, 2.13); - кровля: металлическая; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.14);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.5); - трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3, 2.4, 2.6, 2.8); - сливы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3, 2.4, 2.6);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КТНОП: установлены камеры видеонаблюдения в уровне 1-го этажа: на южном фасаде (1 шт.), на западном фасаде (1 шт.), на северном фасаде (1 шт.) (см. фото 2.2, 2.3, 2.5); на оконных проемах в уровне 1-го этажа установлены металлические решетки (см. фото 2.1-2.4, 2.7, 2.8); - облицовка стен: штукатурка гладкая; локально наблюдается утрата штукатурного слоя (см. фото 2.1-2.8); - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата и шелушение окрасочного слоя, окраска в разные колера (см. фото 2.1-2.8); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: углы здания оформлены рустом; междуэтажная тяга; наблюдаются трещины, локальная утрата окрасочного слоя и элемента тэнн (см. фото 2.1-2.8); - карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдается трещины; со стороны западного и южного фасадов карниз закрыт полотном (см. фото 2.1-2.5); - подвезы: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: со стороны северного и западного фасадов – два крыльца из тротуарной плитки, в две ступени, с металлическим козырьком над дверным проемом; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.3-2.6);

- окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучиковым завершением; оконные заполнения - белого цвета, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.1-2.5, 2.7, 2.8); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - деревянные; локально наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 2.3-2.6);
л) интерьеры: на момент осмотра выявлены перепланировки, не согласованные с КГИОП в помещении 1-Н (1 этаж), ч.л. 5-7 выполнен демонтаж перегородки, несущей стены (см. фото 2.10); в помещении 1-Н (2 этаж), ч.л. 15 выполнено устройство новой перегородки (см. фото 2.11); - полы: керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.9-2.11); - перекрытия (межэтажные, веревочки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в удовлетворительном состоянии; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.9-2.11); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.10); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: двухмаршевая лестница в южной части здания, железобетонная, ограждение - металлическое с деревянным поручнем; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.9); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 2.10, 2.11);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
а) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литер А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

3. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: известняковая скоба; со стороны восточного фасада наблюдаются биопоражения (см. фото 3.2, 3.4 -3.10, 3.12); - отмстки: асфальтовое покрытие; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.12);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.13); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: сводчатые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.16, 3.17); - межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.26, 3.29); -перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые, полуциркулярные; локально наблюдается утрата окрасочного и штукатурного слоев (см. фото 3.1-3.13);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены (см. фото 3.32); - стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.30, 3.31); - обрешетка: деревянная; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.30, 3.31); - кровля: металлическая; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.32);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.13); - трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.11, 3.13); - сливы: металлические; частично утрачены (см. фото 3.1, 3.2, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют. ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КТНОП: на оконных проемах северного и южного фасадов в уровне 1-го, 3-го этажей установлены металлические решетки (см. фото 3.1-3.3, 3.5-3.10); на южном фасаде установлен воздуховод в уровне 1-го этажа по 15-ой световой оси; установлен кондиционер в уровне 1-го этажа между 8-9-ой световыми осями, в уровне 2-го этажа между 13-14-ой световыми осями (см. фото 3.5-3.8); - облицовка стен: штукатурка гладкая; локально наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 3.1-3.13); - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, биопоражения, утрата окрасочного слоя, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 3.1-3.13); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: профилированные междуэтажные тяги; треугольный фронтон в завершении центрального ризалита по северному фасаду; оформление оконных проемов штукатурными откосами и профилированными наличниками; прямоугольные филеики; наблюдаются трещины, утрата окрасочного и штукатурных слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 3.1-3.13); - карнизы: профилированный карниз между подвальным и первым этажом; венчающий профилированный карниз; наблюдается трещины, утрата окрасочного и штукатурных слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 3.1-3.13); - пилестры: оформление углов центрального ризалита по северному фасаду пилестрами в уровне 1-2 этажей; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1-3.3, 3.9);

- балконы, лоджии, крыльца: примок северного фасада железобетонный, с металлическим козырьком; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.14); примок южного фасада с металлическим козырьком, известняковый; наблюдается частичная утрата известняковых элементов ступеней (см. фото 3.7, 3.15); металлический козырек над входным проемом со стороны северного фасада; металлический козырек над входным проемом со стороны восточного фасада; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.1, 3.9, 3.11); - окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым и полуциркулярным завершением, оконные заполнения - белого цвета, деревянные, металлические, металлопластиковые; наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.1-3.13); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.4, 3.12);
и) интерьеры: в часть помещений 1-Н в уровне 2-го этажа доступ не предоставлен; - полы: керамическая плитка, линолеум; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.18-3.25); - перекрытия (межэтажные, перегородки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении 1-Н, ч.п. 57 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.21); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 1-Н, ч.п. 58, 67 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.22-3.23); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 1-Н, ч.п. 57, 58, 67 наблюдается шелушение окрасочного слоя (см. фото 3.21-3.23); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: двухмаршевые лестницы в западной и восточной части здания, материал ступеней - лещадная плита, выражение с рисунком из вертикальных прутьев и деревянным поручнем; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.26-3.29); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные, металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 3.18, 3.19, 3.23-3.25);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флагель (антека), расположенный по адресу Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

4. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру пола и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: отсутствуют; - отмостки: асфальтовое покрытие, культурный слой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 4.1-4.4);
б) несущие конструкции: - стены: железобетонные; наблюдаются трещины, загрязнения, биопоражения (см. фото 4.1-4.4); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: недоступны для осмотра, частично затоплены (см. фото 4.6); - межэтажные: железобетонные; наблюдается частичная утрата перекрытия (см. фото 4.5); - перемычки оконных и дверных проемов: полуциркулярные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 4.2, 4.5);
г) крыша: железобетонный свод (см. фото 4.1-4.4); - стропила: отсутствуют; - обрешетка: отсутствует; - кровля: отсутствует;
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: отсутствуют; - трубы: отсутствуют; - сливы: отсутствуют;
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют;
ж) фасады: - облицовка стен: отсутствует; - окраска стен: отсутствует; - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют; - окна: отсутствуют; - двери: дверной проем закрыт профилированным металлическим листом (см. фото 4.2);
з) интерьеры: помещение 1-Н ч.п. 2 частично затоплено (см. фото 4.8); - полы: напольное покрытие из фрагментов деревянных досок, грунта; наблюдаются загрязнения (см. фото 4.5-4.6); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): отсутствуют; - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): окрашены; наблюдаются загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 4.5, 4.8); - перегородки: окрашены; наблюдаются загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 4.7); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют;

- лестницы: отсутствуют;
- двери: дверные проемы – прямоугольные с лучковым завершением, дверное заполнение деревянное; наблюдаются фрагментарные участки облицовки угелителем, загромождения (см. фото 4.5);
н) монументы: отсутствуют;
- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации:
- электроснабжение: отсутствует;
- отопление: отсутствует;
- водопровод: отсутствует;
- канализация: отсутствует;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А);
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

5. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

а) основания:
- фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное;
- цоколи: известняковые, частично покрыты культурным слоем; наблюдаются биопоразжения (см. фото 5.1-5.3, 5.5-5.7);
- отмстки: асфальтовое покрытие, культурный слой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);
б) несущие конструкции:
- стены: кирпичные; наблюдается деструкция кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей (см. фото 5.4, 5.7-5.9);
- колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия:
- подвалов: отсутствуют;
- межэтажные: плоские; в удовлетворительном состоянии;
- переемы оконных и дверных проемов: прямые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; на южном фасаде наблюдается деструкция кирпичной кладки (см. фото 5.4, 5.5);
- стропила: деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.12, 5.13);
- обрешетка: деревянная, частично недоступна для осмотра; наблюдаются следы намокания (см. фото 5.12, 5.13);
- кровля: металлическая (см. фото 5.14); на южном фасаде наблюдается фрагментарная утрата покрытия (см. фото 5.4, 5.5, 5.9);
д) главы, шатры:

- конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8); - трубы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.8); - сливы: металлические; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.1-5.5, 5.7, 5.8);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на части оконных проемах установлены металлические решетки; на северном фасаде установлены камеры видеонаблюдения (3 шт.) (см. фото 5.2, 5.5, 5.6); на южном фасаде установлены камеры видеонаблюдения (3 шт.), установлен кондиционер, закрытый металлическим коробом (см. фото 5.4, 5.5, 5.9); на западном фасаде установлены кондиционеры (2 шт.) (см. фото 5.3, 5.4, 5.8); - облицовка стен: штукатурка гладкая; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки (см. фото 5.1-5.9); - окраска стен: окрашена; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биопоражения (см. фото 5.1-5.9); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: оформление северного фасада порталом с кубоватыми капителями с изображениями креста и четырехлистником над дверным проемом; наблюдаются трещины, загрязнения, локальные места биопоражения (см. фото 5.1, 5.3); - карнизы: венчающий профилированный карниз; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения (см. фото 5.1-5.8); - пилястры: фланкирующие пилястры северного фасада; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя (см. фото 5.1, 5.3); - балконы, лоджии, крыльца: крыльцо со стороны южного фасада в три ступени, облицован известняком; крыльцо со стороны восточного фасада в две ступени с металлическим козырьком над дверным проемом; со стороны южного фасада металлический козырек над дверным проемом; наблюдаются трещины, выбоины, коррозия металла (см. фото 5.1-5.6, 5.9); - окна: оконные проемы - прямоугольной формы, оконные заполнения - металлопластиковые (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.2-5.8); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - металлические (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2024 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.2-5.6, 5.9);
з) интерьеры: - полы: линолеум, керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11); - перекрытия (межэтажные, перемазки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11); - стены (облицовка, окраска, их состояние, слои): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10, 5.11); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.11); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: портал входа северного фасада, завершенный профилированным карнизом; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.10); - карнизы: отсутствуют; - лестницы: отсутствуют;

-двери: дверные проемы – прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 5.11);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану грани, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7. Флигель (аптека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

6. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - поклос: известняковые, частично скрыты культурным слоем; наблюдаются биопоражения, трещины, вывалы элементов поклоса (см. фото 6.1-6.2, 6.4, 6.6-6.12); - отмостки: асфальтовое покрытие; наблюдается биопоражение (см. фото 6.1-6.2, 6.4, 6.6-6.12);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные; локально наблюдается механические повреждения (см. фото 6.1-6.12); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: отсутствуют; - межэтажные: плоские, прусские; в помещении 3-11 ч.п. I наблюдается коррозия металла балок (см. фото 6.15, 6.16); - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, лучковые; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1-6.12);
г) крыша: скатная; печные трубы прямоугольной формы, окрашены; наблюдается утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки; часть ограждения кровли – металлическое; ограждение кровли согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2018 №214-р – кирпичные столбы, увенчанные вазами с львиными маскаронами по тулову, баллюстральные ограждения между ними; наблюдается утрата ваз, утрата части ограждения; утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки, механические повреждения (см. фото 6.1-6.3, 6.4, 6.5); - стропила: деревянные; наблюдаются следы намокания древесины (см. фото 6.24-6.26); - обрешетка: деревянная; наблюдаются следы намокания древесины, поражение гнилью (см. фото 6.24-6.26);

- кровля: металлическая; наблюдается коррозия металла, мелкие пробиты в кровле (см. фото 6.27);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; наблюдается коррозия металла (см. фото 6.1-6.6, 6.9, 6.12); - трубы: металлические, частично окрашены; наблюдается локальное отсутствие элементов труб (см. фото 6.1-6.9, 6.11, 6.12); - сливы: металлические; наблюдается локальное отсутствие элементов сливов (см. фото 6.1-6.2, 6.6-6.9, 6.12);
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КГИОП: на восточном фасаде установлены кондиционеры в уровне 2-го этажа (3 шт.), металлическая решетка на оконном проеме (1 шт.) (см. фото 6.1, 6.2, 6.12); на южном фасаде установлен кондиционер в уровне 1-го этажа, металлические решетки на оконных проемах (3 шт.) (см. фото 6.1, 6.12); на северном фасаде установлен кондиционер в уровне 2-го этажа (3 шт.), в уровне 3-го этажа (1 шт.), установлены воздухопроводы в уровне 1-го этажа по 5-ой световой оси, в уровне 2-го этажа по 6-ой световой оси, металлические решетки на оконных проемах (6 шт.) (см. фото 6.3, 6.8, 6.9); на западном фасаде установлены кондиционеры в уровне 2-го этажа (3 шт.), установлены воздухопроводы в уровне 2-го этажа (6 шт.), металлические решетки в уровне 1-2-го этажей на оконных проемах (4 шт.), металлические решетки в уровне 1-го этажа на оконных проемах (10 шт.) (см. фото 6.4, 6.6, 6.7); - облицовка стен: штукатурка гладкая; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки (см. фото 6.1-6.2, 6.4-6.12); - окраска стен: окрашены; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биопоражения (см. фото 6.1-6.12); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: оформление стен дощатым рустом; профилированные междуэтажные тяги, замковые камни; наблюдаются трещины, загрязнения, утрата окрасочного и штукатурного слоев, оголение кирпичной кладки (см. фото 6.1-6.11); - карнизы: венчающий профилированный карниз на носиках; наблюдается утрата окрасочного слоя, загрязнения, трещины, утрата элементов карниза (см. фото 6.1-6.9, 6.12); - пилястры: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: на южном фасаде крыльцо в шесть ступеней, железобетонное, кирпичное с металлическим козырьком над дверным проемом; на восточном фасаде: крыльцо в шесть ступеней, железобетонное, кирпичное с металлическим козырьком над дверным проемом и металлическим ограждением; металлический козырек над дверным проемом по 6-ой световой оси; наблюдаются трещины, выбоины, сколы, коррозия металла (см. фото 6.10, 6.11); на западном фасаде крыльцо в одну ступень из железобетонных плит в удовлетворительном состоянии; на северном фасаде два крыльца с пандусом, облицованным керамической плиткой в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.8, 6.9); - окна: оконные проемы - прямоугольной формы, прямоугольной формы с лучковым завершением, оконные заполнения - металлопластиковые, деревянные; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1-6.12);

- двери: дверные проемы - прямоугольной формы; дверные заполнения - металлические (не соответствуют предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 30.05.2024 №214-р); в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.1, 6.2, 6.5, 6.10-6.12);
з) интерьеры: на момент осмотра выявлены перепланировки, не согласованные с КГИОП; в помещении 1-Н, ч.п. 8, 9 выполнено устройство новых перегородок, заложен проем в несущей стене, устроен новый дверной проем в несущей стене (см. фото 6.13, 6.14); в помещении 1-Н, ч.п. 42 выполнено устройство новой перегородки (см. фото 6.20); - полы: линолеум, керамическая плитка; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.13-6.15, 6.17-6.20); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены, частично скрыты подвесными потолками; в помещении 3-Н ч.п. 1-2 наблюдаются следы намокания, шелушение и утрата окрасочного слоя (см. фото 6.15, 6.16); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в помещении 3-Н ч.п. 1-2 и на двухмаршевой лестнице в восточной части здания наблюдаются следы намокания, шелушение окрасочного слоя (см. фото 6.15, 6.16, 6.23); - перегородки: оштукатурены, окрашены, облицованы керамической плиткой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.18); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: две двухмаршевые лестницы в восточной и южной частях здания, известняковые. покрытие - терazzo, ограждение металлическое; в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.21, 6.22); -двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения металлопластиковые, деревянные: в удовлетворительном состоянии (см. фото 6.19);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: имеется; - отопление: имеется; - водопровод: имеется; - канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: объект культурного наследия расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)», согласно плану границ, утвержденному распоряжением КГИОП от 21.05.2024 № 655-рп. Описание территории см. таблицу ниже (7, Флигель (антека), расположенный по адресу: Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А).
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют.

7. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литер А.

а) основания: - фундамент: по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: скрыты культурным слоем (см. фото 7.1-7.9); - отмостки: асфальтовое покрытие, культурный слой; в удовлетворительном состоянии (см. фото 7.1-7.6);
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные, стены со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается механические повреждения, деструкция кирпичной кладки (см. фото 7.1-7.6); - колонны, столбы: отсутствуют;
в) перекрытия: - подвалов: недоступны для осмотра; - межэтажные: плоские; наблюдается деструкция отделочных слоев, в помещении I-Н ч.п. 5, 6 наблюдается фрагментарная утрата перекрытия, деформация, гниение, биопоражение деревянных балок перекрытия (см. фото 7.8-7.11); - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, оконные и дверные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается деструкция отделочных слоев (см. фото 7.1, 7.2, 7.6);
г) крыша: скатная (см. фото 7.4, 7.17); - стропила: недоступны для осмотра; - обрешетка: недоступна для осмотра; - кровля: металлическая; наблюдается коррозия металла, деформация кровли, биопоражения (см. фото 7.17);
д) главы, шатры: - конструкция: отсутствует; - покрытие: отсутствует;
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические; наблюдается коррозия металла (см. фото 7.1-7.6); - трубы: недоступны для осмотра, со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; - сливы: недоступны для осмотра, со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном;
Информационные надписи и обозначения на объекте отсутствуют; ж) фасады: на объекте установлено дополнительное оборудование, не согласованное с КТИОП: на южном фасаде из оконных проемах установлены металлические решетки; слева от 1-ой световой оси – металлические кронштейны (см. фото 7.1-7.2, 7.6); - облицовка стен: штукатурка гладкая, восточный, западный и северный фасад скрыт полотном; наблюдается утрата штукатурного слоя, оголение кирпичной кладки, позднейшие ремонтные вставки, трещины (см. фото 7.1-7.6); - окраска стен: окрашены, восточный, западный и северный фасад скрыт полотном; наблюдаются окраска в разные цвета, трещины, загрязнения, утрата окрасочного слоя, биоворонения (см. фото 7.1-7.6); - монументальная живопись: отсутствует; - декоративные элементы: отсутствуют;

- карнизы: венчающий профилированный карниз: наблюдается утрата окрасочного и штукатурного слоев, оголение кирпичной кладки, загрязнения, трещины, утрата элементов карниза (см. фото 7.1-7.6); - подоконники: отсутствуют; - балконы, лоджии, крыльца: отсутствуют; восточный, западный и северный фасад скрыт полотном; - окна: оконные проемы - прямоугольной формы, оконные заполнения - деревянные, оконные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном; наблюдается шелушение окрасочного слоя; со стороны южного фасада оконный проем по 3-ей световой оси зашит фанерным листом (см. фото 7.1-7.6); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверной проем со стороны южного фасада зашит металлическим листом; дверные проемы со стороны восточного, западного и северного фасада скрыты полотном (см. фото 7.1-7.6);	а) интерьеры: - полы: бетонная стяжка, керамическая плитка; наблюдаются загрязнения, частичная утрата напольного покрытия (см. фото 7.7-7.15); - перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены, окрашены; наблюдается шелушение и утрата отделочных слоев, оголение конструкций перекрытия (см. фото 7.7-7.9, 7.12, 7.13); - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены; наблюдаются шелушение и утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки, трещины, загрязнения (см. фото 7.7-7.15); - перегородки: оштукатурены, окрашены; наблюдаются шелушение и утрата отделочных слоев, трещины, загрязнения (см. фото 7.7, 7.12-7.14); - живопись (монументальная и станковая): отсутствует; - лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют; - карнизы: отсутствуют; - лестницы: деревянная одномаршевая лестница, ограждение - деревянное, часть лестницы недоступна для осмотра; наблюдаются загрязнения, шелушение окрасочного слоя ограждения (см. фото 7.15, 7.16); - двери: дверные проемы - прямоугольной формы, дверные заполнения деревянные; наблюдаются загрязнения, шелушение окрасочных слоев (см. фото 7.14);
и) монументы: отсутствуют; - постамент: отсутствует; - скульптура: отсутствует; - обелиск: отсутствует; - колонна: отсутствует;	к) инженерные коммуникации: - электроснабжение: отключено; - отопление: отключено; - водопровод: отключен; - канализация: отключена;
л) территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия «Комплекс дворцового госпиталя (с территорией)» представляет собой участок неправильной формы. Северная граница территории проходит вдоль Санкт-Петербургского проспекта, восточная - вдоль Константиновской ул. В границах территории комплекса расположены следующие здания (включаются объектами культурного наследия): - Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А	

(в северной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б (в северо-восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е (в восточной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж (в южной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории);

- Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (в северо-западной части территории).

Между зданиями устроены проходы и проезды с асфальтовым покрытием, локально наблюдаются утраты верхнего слоя, выбоины, деформации, трещины, биопоражения (см. Фото 7.18-7.21).

Между зданиями, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А (в северной части территории) и Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б (в северо-восточной части территории); устроен участок газона на котором посажены цветы (многолетники: хоста, лилейники и пр.) произрастает средневозрастный ясень (см. Фото 7.22).

Между зданиями, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литеры А (в северной части территории) и Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории); устроен участок газона, близкий к прямоугольной формы (вытянут по оси «запад – восток»), ограниченный бордюром камнем. На газоне произрастают средневозрастные липы в рядовой посадке (см. Фото 7.23). Восточнее от участка газона, на асфальтовом покрытии расположен больничный модуль (см. Фото 7.24). Севернее от больничного модуля устроен небольшой участок газона, на котором произрастают средневозрастные клен и вяз (наблюдается усыхание кроны) (см. Фото 7.25).

В северо-западной части территории комплекса устроен участок газона с различными посадками средневозрастных и старовозрастных деревьев (ясень, липа, клен, тополь, аблоня и пр.) (см. Фото 7.26). На некоторых деревьях наблюдается суш ветвей (см. Фото 7.27). На газоне, в западной части, установлены металлические контейнеры, бытовки, складированы различные оборудование и материалы (см. Фото 7.28).

Со стороны южного фасада здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В (в юго-восточной части территории), на небольшом участке газона произрастает в рядовой посадке средневозрастная липа (см. Фото 7.29). Между зданием и участком газона устроен проезд с асфальтовым покрытием, на котором складированы грунт и железобетонные плиты (см. Фото 7.30).

Со стороны восточного фасада здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории); устроен участок газона, ограниченный бордюром камнем (см. Фото 7.31).

На территории комплекса установлены подвешенные садовые диваны, бетонные урны, осветительные фонарные столбы (см. Фото 7.22, 7.27).

В целом зеленые насаждения находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют комплексного ухода.

Вдоль северной границы территории комплекса и частично вдоль западной границы территории (от здания расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А (в северо-западной части территории); до здания расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А (в западной части территории)) расположена историческая ограда (является

предметом охраны) с чугунными стойками и прямоугольными металлическими секциями с пиками по верхней части между ними. На некоторых участках наблюдаются утраты окрасочного слоя, деформации, фрагментарные утраты (см. Фото 7.32, 7.33).

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 выполнить консервацию части объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы) (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
4	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию фасадов части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

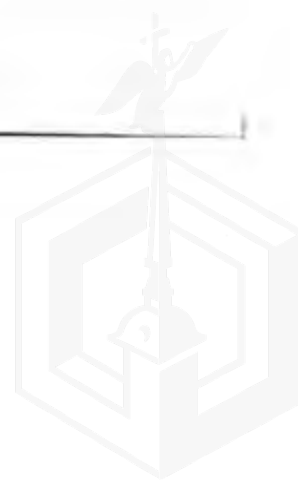


5	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещений части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
6	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
7	В установленном законом порядке выполнить ремонт части объекта культурного наследия (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
8	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
9	В установленном законом порядке выполнить ремонт и реставрацию части объекта культурного наследия, включая демонтаж дополнительного оборудования, не согласованного с КГИОП (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

10	В установленном законом порядке (в рамках проведения работ по приспособлению для современного использования) привести планировку помещения I-II части объекта культурного наследия в соответствии с согласованной КГИОП проектной документацией (здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 22, литера А).	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
11	В установленном законом порядке выполнить ремонт, реставрацию ограды объекта культурного наследия, являющейся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
12	В установленном законом порядке выполнить ремонт территории объекта культурного наследия.	В течение 60 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 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	



4. Фотофиксация:

1. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

1.1. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



1.2. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



1.3. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



1.4. Вид на объект культурного наследия юго-восточной стороны.



1.5. Вид на западный фасад.



1.6. Вид на восточный фасад.



1.7. Центральная часть северного фасада.



1.8. Фрагмент центральной части северного фасада. Биопоражения.



1.9. Фрагмент центральной части северного фасада. Биопоражения. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки.



1.10. Вид на западный и часть южного фасадов. Кондиционеры.



1.11, 1.12. Фрагменты западного фасада.



1.13. Фрагмент западного фасада.
Часть карниза скрыта фасадной сеткой.



1.14. Фрагмент южного фасада. Утрата окрасочного слоя. Кондиционеры.



1.15, 1.16. Фрагменты северного фасада, утрата элемента слива, биопоражения. Крыльцо.



1.17. Приямок западного фасада.



1.18. Крыльцо южного фасада.



1.19, 1.20. Коридор в уровне подвального помещения. Следы намокания, шелушение окрасочного слоя.



1.21, 1.22. Вестибюль северной части здания.



1.23. Коридор в уровне 1-го этажа.



1.24. Помещение 1-Н, ч.п. 9.



1.25. Коридор в уровне 2-го этажа.



1.26. Коридор в уровне 3-го этажа.



1.27. Помещение 1-Н, ч.п. 70.



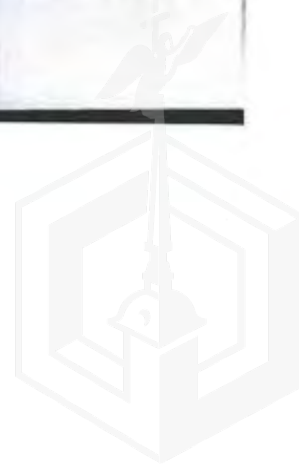
1.28. Двухмаршевая лестница в северной части здания.



1.29. Одномаршевая лестница, ведущая в подвал. 1.30. Средистенная двухмаршевая лестница в юго-восточной части здания.



1.31, 1.32. Конструкции крыши.



1.33. Кровля. Утрата окрасочного слоя.



2. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Б

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

2.1. Восточный фасад объекта культурного наследия.



2.2. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



2.3. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



2.4. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



2.5. Северный фасад. Камера видеонаблюдения. 2.6. Крыльцо западного фасада.



2.7. Фрагмент восточного фасада. Утрата окрасочного слоя, элементов цоколя.



2.8. Фрагмент западного фасада. Камера видеонаблюдения.



2.9. Двухмаршевая лестница в южной части здания.



2.10. Помещение 1-Н (1 этаж), ч.п. 5. Демонтаж перегородки, несущей стены.



2.11. Помещение 1-Н (2 этаж), ч.п. 15.
Устройство новой перегородки.



2.12. Конструкции крыши.



2.13. Конструкции крыши.



2.14. Кровля.



3. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера В.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

3.1. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



3.3. Вид на северный фасад объекта культурного наследия.



3.3. Вид на восточную часть северного фасада объекта культурного наследия.



3.4. Вид на западный фасад объекта культурного наследия.



3.5. Вид на западную часть южного фасада объекта культурного наследия.



3.6. Вид на западную часть южного фасада. 3.7. Вид на восточную часть южного фасада.



3.8. Вид на западную часть южного фасада.
Кондиционер, металлические решетки.



3.9. Фрагмент северного фасада.



3.10. Фрагмент северного фасада.



3.11. Вид на восточный фасад.



3.13. Фрагмент западного фасада. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки. Биопоражения.



3.13. Фрагмент северного фасада. Утрата отделочных слоев, оголение кирпичной кладки.



3.14. Прямок северного фасада.



3.15. Прямок южного фасада.



3.16. Помещение 2-Н (подвал).
Частично затоплен.



3.17. Помещение 3-Н (подвал).
Частично затоплен.



3.18. Коридор в уровне 1-го этажа.



3.19. Помещение 1-Н, ч.п. 22 (1 этаж).



3.20. Коридор в уровне 2-го этажа.



3.21. Помещение 1-Н, ч.п. 57 (2 этаж).



3.23. Помещение 1-Н, ч.п. 58 (2 этаж).



3.23. Помещение 1-Н, ч.п. 67 (2 этаж).



3.24. Коридор в уровне 3-го этажа.



3.25. Помещение 1-Н, ч.п. 109 (3 этаж).



3.26, 3.27. Двухмаршевая лестница в восточной части здания. Следы намокания, вспучивание и шелушение отделочных слоев.



3.28, 3.29. Двухмаршевая лестница в западной части здания



3.30, 3.31. Конструкции крыши.



3.33. Кровля.



4. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Е.

Фотофиксация выполнена 02.09.2024:

4.1. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



4.2. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



4.3. Западный фасад объекта культурного наследия.



4.4. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



4.5, 4.6. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Подполье затоплено водой.



4.7. Помещение 1-Н, ч.п. 1.



4.8. Помещение 1-Н, ч.п. 2. Частично затоплено.



5. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 20, литера Ж.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

5.1. Северный фасад объекта культурного наследия.



5.2. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия.



5.3. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



5.4. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



5.5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



5.6. Крыльцо восточного фасада. Решетка. Камеры видеонаблюдения. Биопоражения.



5.7. Фрагмент восточного фасада. Утрата штукатурного и окрасочного слоев. Металлические решетки на оконных проемах. Камера видеонаблюдения.



5.8. Фрагмент западного фасада. Утрата штукатурного и окрасочного слоев. Металлические решетки на оконных проемах. Кондиционер.



5.9. Фрагмент южного фасада. Камеры видеонаблюдения



5.10. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Портал входа.



5.11. Помещение 1-Н, ч.п. 1.



5.12. Конструкции крыши.



5.13. Конструкции крыши.



5.14. Кровля.



6. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 22 литера А.

Фотофиксация выполнена 04.09.2024:

6.1. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



6.2. Вид на объект культурного наследия с восточной стороны.



6.3. Вид на объект культурного наследия с северной стороны.



6.4. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



6.5. Вид на объект культурного наследия с юго-западной стороны.



6.6. Вид на северную часть западного фасада. Кондиционеры, воздуховоды, решетки на оконных проемах.



6.7. Фрагмент западного фасада. Кондиционеры, воздуховоды, решетки на оконных проемах. 6.8. Вид на северный фасад.



6.9. Фрагмент северного фасада. Кондиционеры, воздуховоды, решетки на оконных проемах. 6.10. Фрагмент южного фасада. Крыльцо, решетки на оконных проемах.



6.11. Фрагмент восточного фасада. Крыльцо. 6.12. Фрагмент восточного и южного фасадов. Утраты окрасочного слоя. Кондиционеры.



6.13, 6.14. Помещение 1-Н, ч.п. 4, 9 (1 этаж). Заложен дверной проем в несущей стене. Устроили новый дверной проем в несущей стене. Устройство новых перегородок.



6.15, 6.16. Помещение 3-Н, ч.п. 1 (1 этаж). Коррозия балок, следы намокания, шелушение окрасочного слоя



6.17. Помещение 4-Н (1 этаж).



6.18. Помещение 5-Н (1 этаж).



6.19. Помещение 1-Н, ч.п. 36 (2 этаж).

6.20. Помещение 1-Н, ч.п. 9 (3 этаж).
Устройство новой перегородки.

6.21. Двухмаршевая лестница в восточной части здания.



6.22. Двухмаршевая лестница в южной части здания.



6.23. Двухмаршевая лестница в южной части здания. Следы намокания.



6.24. Конструкции крыши.



6.25, 6.26. Конструкции крыши. Следы намокания, гниения обрешетки. Пробоины в кровле.



6.27. Кровля.



7. Здание, расположенное по адресу:
Санкт-Петербургский проспект, дом 24 литера А.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

7.1. Вид на объект культурного наследия с юго-восточной стороны.



7.2. Южный фасад объекта культурного наследия.



7.3. Вид на объект культурного наследия с северо-восточной стороны.



7.4. Вид на объект культурного наследия с северо-западной стороны.



7.5. Вид на объект культурного наследия с западной стороны.



7.6. Фрагмент южного фасада.



7.7, 7.8. Помещение 1-Н, ч.п. 1, 6.



7.9, 7.10. Помещение 1-Н, ч.п. 6. Частичная утрата перекрытий, загрязнение, деформация, гниение, биопоражение деревянных балок перекрытия.



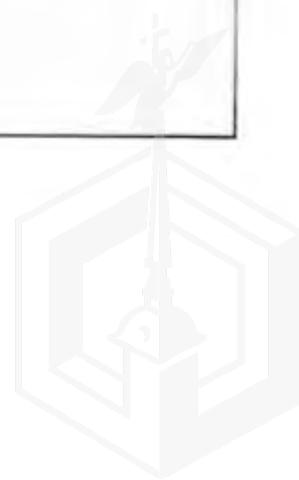
7.11, 7.12. Помещение 1-Н, ч.п. 5. Частичная утрата перекрытий, загрязнения, разрушение отделочных слоев.



7.13, 7.14. Помещение 1-Н, ч.п. 5, 7. Загрязнения, деструкция отделочных слоев



7.15. Помещение 1-Н, ч.п. 1. Утрата перекрытия. 7.16. Одномаршевая лестница.



7.17. Кровля.



Территория объекта культурного наследия.

Фотофиксация выполнена 03.09.2024:

7.18. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



7.19. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.20. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (центральная часть).



7.21. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (южная часть).



7.22. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-восточная часть).



7.23. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



7.24, 7.25. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (восточная часть).



7.26. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



7.27. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (северо-западная часть).



7.28. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.29, 7.30. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (юго-восточная часть).



7.31. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (западная часть).



7.32. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



7.33. Территория объекта культурного наследия, фрагмент (историческая ограда).



Представитель Учреждения

Представитель Учреждения

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

М.Е. Королева

П.М. Калинин

Финанс-муниципальной компании "Роскомстрой" на Санкт-Петербурге
ОГРН 1047801001001, ИНН 78-01-0010001

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.05.2025, поступившего на рассмотрение 21.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок на объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.05.2025г. № КУВН-001/2025-109405368	
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1441
Номер кадастрового квартала:	78:40:1924801
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, участок 24а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А)
Площадь, м ² :	360 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	430755.59
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1924801:1023
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов учреждений без специальных требований к размещению
Статус записи об объекте недвижимости:	Записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подписать выписку:	Дерепина Елена Дмитриевна, действующая на основании документа " КОМПЕТ. ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Должностной подписью Выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.04.2012 № 21-ФЗ "О Едином государственном реестре недвижимости" Подпись: 104 80001 001 00001	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2 Лист 2

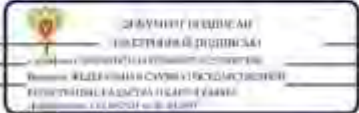
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок на объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.05.2025г. № КУВН-001/2025-109405368	
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1441
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Санкт-Петербург
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1. данные отсутствуют
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Собственность 78:40:1924801:1441-78/01/2021-(31.03.2021 19:01:20
3. Документ(ы) основания	3.1. Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничении прав, обременении объектов недвижимости, сделок с недвижимыми объектами (ссылка 15, 19 Закона), № КУВН-001/2021-9882582, выдан 18.03.2021
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1. данные отсутствуют
5. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о взыскании и отмене взыскания зарегистрированных прав:	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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Должностной подписью Выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.04.2012 № 21-ФЗ "О Едином государственном реестре недвижимости" Подпись: 104 80001 001 00001	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

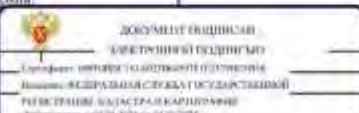
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.05.2025г. № КУВН-001/2025-109405368			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	
11	Правовитязания и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных, заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

полное наименование должности			подпись, фамилия	
-------------------------------	--	--	------------------	--

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.05.2025г. № КУВН-001/2025-109405368			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1441	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения	

полное наименование должности			подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	------------------	--

Филиал государственной компании "Росреестр" по Санкт-Петербургу

Федеральное агентство государственного кадастрового учета

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 19.05.2025, поступившего на рассмотрение 19.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
19.05.2025г. № КУ-НН-001/2025-107627387	
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1023
Номер кадастрового квартала:	78:40:1924801
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:19248/А/0:24
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петербург, Санкт-Петербургский проспект, дом 24, литера А
Площадь, кв.м:	126,9
Назначение:	Жилище
Назначение:	Жилище-коммунальное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию до завершения строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2093796,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1924801:1441
Кадастровые номера помещений, помещений, помещений и зданий или сооружений:	78:40:1924801:1155, 78:40:1924801:1156
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Система об объекте недвижимости имеет статус "актуальное (данные учтены)"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дерюгина Анна Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "КОМПЕТ. ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ РЕГИСТРАЦИИ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВ Сведения об объекте недвижимости Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрация кадастровых объектов недвижимости Федеральное агентство государственного кадастрового учета	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
19.05.2025г. № КУ-НН-001/2025-107627387	
Кадастровый номер:	78:40:1924801:1023
1. Правообладатель (правообладатели):	4.1. Санкт-Петербург
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	4.1.1. данные отсутствуют
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Собственность 78:40:023:2010-409 24.11.2010 09:00:00
3. Документ основания:	3.1. Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга, выдан 08.09.2010
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1. данные отсутствуют
5. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11. Преимущественная и сособственность и наличие поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ РЕГИСТРАЦИИ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВ Сведения об объекте недвижимости Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Регистрация кадастровых объектов недвижимости Федеральное агентство государственного кадастрового учета	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
19.05.2025г. № КУВМ-001/2025-107627387			
Кадастровый номер:		78:40:1924801:1023	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 03.06.2021 по 03.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
19.05.2025г. № КУВМ-001/2025-107627387			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1023		Номер этажа (этажей): 1	
План 1 этажа 			
Масштаб 1			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 03.06.2021 по 03.06.2025	инициалы, фамилия

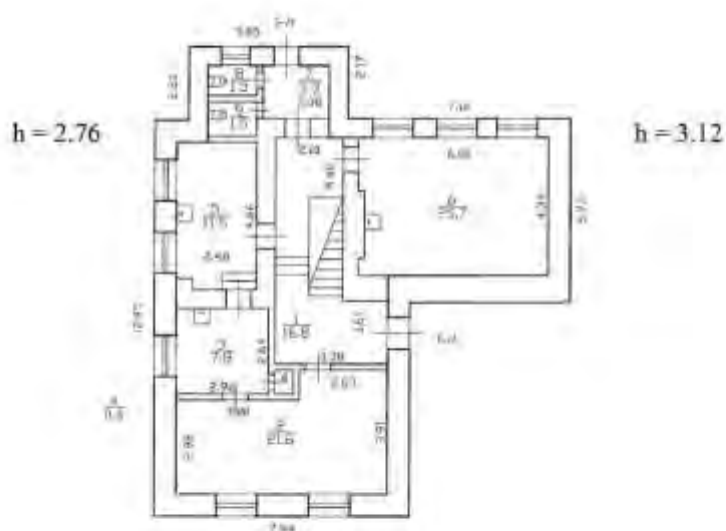
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
19.05.2025г. № КУВМ-001/2025-107627387			
Кадастровый номер: 78:40:1924801:1025		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:			

подпись и наименование должности	 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Башкортостан Уполномоченный на подписание документов (подпись) _____	подпись, должность



Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Санкт-Петербургский проспект,
дом 24, литера А, помещение 1-Н

План 1 этажа



Актуально по состоянию на 20.07.2012

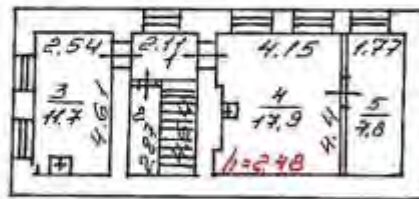
Начальник ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности



М.Д. Ботева



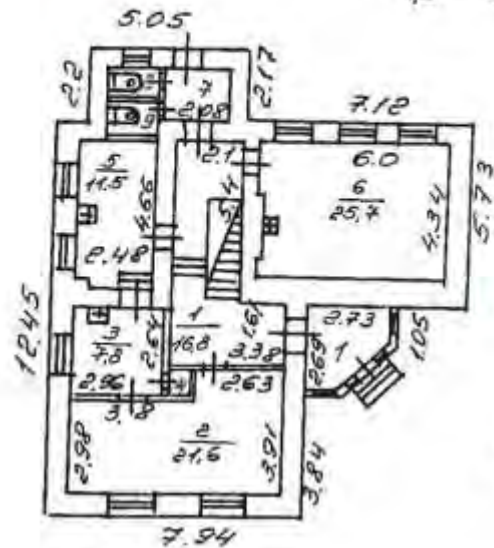
ОПЕРАТИВНЫЙ



$$\frac{1}{5.8} \quad \frac{2}{2.6}$$



$$\frac{9}{1.5} \quad \frac{8}{1.5} \quad \frac{7}{3.3}$$



$$\frac{1}{5.9} \quad \frac{2}{2.6}$$

$$\frac{1}{2.4}$$

521
Поэтажный план строения
литер А по адресу:
1 С-Петербургский пр. д. 24 1:200

05.10.98

Доренцова Е.П.
Дуракова Н.В.

На арендуемые строения
и помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Петрозаводск

по улице (пер.) Красной пр-т № 24 лит. А

Разруша-
емые
помещения

Часть
помещений
9
площадь и
высота
10

Дата записи в книгу по плану	Этаж (начиная с 1-го и кончая последним)	Номер помещения (квартира, торгов. бизнеса и т. п.)	Номер по плану строе- ния здания, кухни, корид. и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское поме- щение, классная комната, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м. кв., в т. ч.				
						жилая	основная	вспомогательная	итого: по кварти- ре, этажу, строо- нию	высота помеще- ния по внутренне- му обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					5,41 11,34					
	1	1-Н	1	коридор	$3,38 \times 1,51 + 5,40 \times 0,10$			16,0		
			2	кабинет	$2,63 \times 3,91 + 2,95 \times 3,80$		21,6			
			3	ванная	$2,96 \times 2,64$		7,8			
			4	коридор	$0,6 \times 0,55$		0,4			
			5	кабинет	$2,46 \times 4,66 - 0,18 \times 0,15$		11,5			
			6	-	$6,0 \times 4,34 - 2,02 \times 0,18$		25,7			
			7	туалет	$1,53 \times 0,98$			3,3		
			8	туалет	$1,65 \times 0,90$			1,5		
			9	-	$1,65 \times 0,93$			1,5		
					Итого:		67,0	23,1	90,1	
					239 238					
	2	2-Н	1	пестничья	$2,11 \times 4,64 - 1,03 \times 2,80$			6,8		
			2	кладовая	$2,87 \times 0,80$			2,6		
			3	кабинет	$2,54 \times 4,61$		11,7			
			4	-	$4,15 \times 4,40 - 2,20 \times 0,18$		17,9			
			5	-	$1,77 \times 4,40$		7,8			
					Итого по 2-Н		37,4	9,4	46,8	✓
					Всего: 1-й и 2-й		104,4	32,5	136,9	✓
	1Н									
	1	3-Н	19	туалет	$2,73 \times 1,87 + \frac{2,73 \times 1,87}{2} \times 1,69$			5,9		
					Итого по 1-Н		67,0	23,0	90,0	
							104,4	32,1	136,5	
								32,5	136,9	
					Всего по строению		104,4	32,1	136,5	

ка. №

9 г.

г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Информация, использованная в расчетах



Аналог №1

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект,
дом 17, литера А

Начальная цена:
70 000 Р
(без НДС)

Идентификационный номер: Арена
Аукцион

Проектировочный документ(ы): По заказной форме

ИН координаты: 21060219060000000405 @map.demos

Код инв.: 6410079-700-016-1

Техзадание: 6410079-700-016-1

Локация: Санкт-Петербург

Адрес: г. Санкт-Петербург, литеры А Курортный район, Сестрорецк, порт Советский дом 17 литера А

Объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А. Проведение аукциона осуществляется в соответствии с решением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 07.12.2024 № 05-10-82154/24-0-3. Район Санкт-Петербурга: Курортный. Кадастровый номер: 78-38-001223:83. Этажность: 2, из них числе подземных 0. Общая площадь здания: 261,3 кв.м. Входы: 2 отделений с улицы, 1 отделение со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют. Целевое назначение: нежилое. ОКТИМО: 40362000. Договор аренды заключается сроком на 49 лет. В соответствии с Актом Комитета по государственному контролю, использованию и охране земельных историй и

Информация о лотах

- Изображение лота: 70 000,00 RUB (без НДС)
- Шаг аукциона: 1 000,00 RUB
- Первый опубликованный документ: 20 января
- Срок закрытия: 14/02/2025 15:00 - 15/01/2025 15:00 (МСК)
- Дата и время приема заявок на участие: 14/01/2025 09:00 (МСК)
- Дата окончания подачи заявок на сайт: 15/01/2025 15:00 (МСК)
- Стоимость лота: 848 000,00 RUB
- Время проведения: 15/01/2025 15:00 - 15/01/2025 15:00 (МСК)

Платформа для размещения информации

ПОСТАДИТЕЛЬ

Инициатор аукциона: ООО "Роснефть-Северное море"

Итоговая цена: 241 500,00 RUB

Аналог №2

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760

catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760

8 800 777 5257 [Обратиться в техподдержку](#) [Вход](#)

р.о.д. ЭЛЕКТРОННАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ

10.05.2023 10:54:48

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

105 000 ₽
без НДС

Направление торговли: Аренда
Вид помещения: Апартаменты
Государственный кадастровый номер: 78:05:0010300:00000405 (б/д) 832760
Б/к помещения: 6420000-78:05:0010300-1
Б/к здания: 64 10000-78:05:0010300-1
Площадь: 620 кв.м
Адрес: г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А

Объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А. Проведение аукциона осуществляется в соответствии с решением Комитета имущества отношений Санкт-Петербурга от 16.10.2024 № 05-10-12676/23-0-3. Район Санкт-Петербурга: Курортный. Кадастровый номер: 78:05:0010300-1. Этажность: 2, в том числе подземный 0. Общая площадь здания: 620 кв.м. Входы: 5 отдельных с улицы, 3 отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют. Целевое назначение: нежилое. ОКТМО: 40362000. Договор аренды заключается сроком на 49 лет. В соответствии с Актом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017 Объект относится к объектам культурного наследия.

Сведения о участниках:

Имя	Дата регистрации	Дата окончания регистрации
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТАРАНТ"	12/01/2023 10:00 (МСК)	12/01/2023 10:00 (МСК)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕКТОР"	12/01/2023 10:00 (МСК)	12/01/2023 10:00 (МСК)

ПОБЕДИТЕЛЬ

catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760

8 800 777 5257 [Обратиться в техподдержку](#) [Вход](#)

р.о.д. ЭЛЕКТРОННАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ

10.05.2023 10:54:48

г/б-78-1112404-д/х/х, этажность: 2, в том числе подземный 0. Общая площадь здания: 620 кв.м. Входы: 3 отдельных с улицы, 3 отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют. Целевое назначение: нежилое. ОКТМО: 40362000. Договор аренды заключается сроком на 49 лет. В соответствии с Актом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017 Объект относится к объектам культурного наследия, находящимся в неурегулированном состоянии. Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за объект, определенной по итогам аукциона.

Характеристики

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТАРАНТ"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕКТОР"

ПОБЕДИТЕЛЬ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕЛЛА ТЕРРА"

Итого: 235 750 00 RUB

ОТЧЕТЫ

12/01/2023 10:00 (МСК)

catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271

Российская торговая палата

8 800 777 5737 [Обратиться к менеджеру](#) [Вход](#)

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3 литера А

Начальная цена: **120 000 Р** (без НДС)

Площадь здания: 488,7 кв. м

Этажность: 2, в том числе подземная: 0

Входы: 2 (отдельный с улицы, 4 от двора)

Элементы благоустройства: отсутствуют

Целевое назначение: нежилое, ОКТМО: 460362000. Доход от аренды заложен в срок на 49 лет в соответствии с Актом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017. Объект относится к объектам культурного наследия.

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Андреева, д. 3 литера А

Площадь участка: 120 000,00 RUB (без НДС)

Шаг торгов: 4 000,00 RUB

Время проведения торгов: 20 минут

Плановый срок: 02/10/2024 16:00 - 02/12/2024 10:00 (МСК)

Дата и время окончания приема заявок: 02/12/2024 00:00 (МСК)

Дата окончания подачи заявок: 02/12/2024 10:00 (МСК)

Сумма залога: 200 000,00 RUB

Плановый срок: 04/12/2024 12:00 - 04/12/2024 12:00 (МСК)

Нет опубликованных документов

ПОБЕДИТЕЛЬ:
Ильинский Евгений Владимирович (Полное наименование)
Ильинский Евгений Владимирович
Изначальная цена: 120 000,00 RUB

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Страховка исполнителя



г. Москва, Россия

«12» августа 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/55019/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 0780R/776/55019/24 (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 «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Россия, 105005, Москва, Алтекарский пер. д. 4, стр. 1
ИНН: 7738577287 КПП: 770101001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «21» августа 2024 г. по 24:00 часов «20» августа 2025 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп., по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп., по всем страховым случаям.

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



М.П. Давыдов А.С./

Руководитель дирекции Московского регионального центра
Застрахованного Блока управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования
Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.

