

Общество с ограниченной ответственностью

**ЭВА Групп**

EVA GROUP LLC

г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta\_ceo@bk.ru  
Банковские реквизиты: ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001



**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО ЭВА Групп

/Сапрыкин В.М./

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

13.02.2025 г.

## Отчет № 24/02-НИ

### Об определении рыночной стоимости:

Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4.  
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.

Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2.  
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.

**ЗАКАЗЧИК:** Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания»  
в лице конкурсного управляющего Черкасова Аркадия Анатольевича

**ОЦЕНЩИК:** ООО ЭВА Групп.

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 13.02.2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 13.02.2025 г.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:** Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства.

г. Санкт-Петербург – 2025 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	10
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.	28
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	29
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	30
8.5 СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.	31
8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	31
8.7 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	34
9.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	34
9.2 ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	39
9.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	41
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	73
11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	74
12. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	383



1. Основные факты и выводы

Таблица 1.       Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки 1	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.			
Объект оценки 2	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.			
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г. – дом 34 Б Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г. – дом 34 В Распоряжение № 07-19-260/20 от 02.07.2020 г. Распоряжение № 178-Р от 16.06.2020 г. ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ о выполнении работ по сохранению наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Ответ № 01-43-28023/24-0-0 от 13.12.2024 г. Рабочая документация по ремонту крыши объекта за 2020 год. Акт выполнения работ по ремонту крыши.			
Вид права	собственность			
Собственник объекта оценки	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598			
Заказчик оценки	Акционерное общество "Московская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7838001598			
Сведения о зарегистрированных и оцениваемых правах	собственность			
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства. Границы интервала, в которых может находиться стоимость, определять не требуется.			
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2025.01-24 от 23.01.2025 г.			
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ООО	ООО «ЭВА Групп»	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru	ООО
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Краморов Алексей Викторович			
Даты	Осмотра объекта	Оценки	Составления отчета	
	Без осмотра <sup>1</sup>	13.02.2025 г.	13.02.2025 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	41 437 000,00	не применялся	не применялся	

<sup>1</sup> Фотографии предоставлены Заказчиком

Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	35 452 000,00	не применялся	не применялся
<b>Итоговое значение стоимости, руб. 2</b>			
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	41 437 000,00 (Сорок один миллион четыреста тридцать семь тысяч) рублей		
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	35 452 000,00 (Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят две тысячи) рублей		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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.</p> <p>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 <b>в течение шести месяцев</b> с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>		
<b>Пользователь Отчета</b>	Конкурсный управляющий Черкасов Аркадий Анатольевич		
<b>Сведения о балансовой стоимости объекта оценки</b>	Балансовая стоимость Заказчиком не предоставлена.		
<b>Ключевые допущения</b>	Оценщик работает на допущении, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и актуальной на дату оценки.		

2«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.

В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки. При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-15/147)

## 2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	<p>Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.</p> <p>Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.</p> <p>Право собственности (Является выявленным объектом культурного наследия, 781721204860005, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Усадьба Хрущева (2 дома), 1990-07-16, 608 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.)</p>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	<p>Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета.</p> <p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается имущественные права на объекты недвижимого имущества.</p>
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<p>Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г. – дом 34 Б</p> <p>Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г. – дом 34 В</p> <p>Распоряжение № 07-19-260/20 от 02.07.2020 г.</p> <p>Распоряжение № 178-Р от 16.06.2020 г.</p> <p>ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ о выполнении работ по сохранению наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.</p> <p>Ответ № 01-43-28023/24-0-0 от 13.12.2024 г.</p>
<b>Правообладатель (-ли)</b>	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	Право собственности (Является выявленным объектом культурного наследия, 781721204860005, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Усадьба Хрущева (2 дома), 1990-07-16, 608 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.)
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	отсутствуют
<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)</b>	Данные не предоставлены
<b>Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки</b>	Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства. Границы интервала, в которых может находиться стоимость, определять не требуется.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости</b>	Отсутствуют
<b>Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости</b>	Не указываются
<b>Дата оценки</b>	13.02.2025 г.

<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Специальное допущение: Согласно ФСО-7 п. 5. "При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра". Заказчиком предоставлены фотографии объекта оценки, самостоятельное фотографирование объекта договором не предусмотрено. Полученная в результате данного осмотра информация признается достаточной и достоверной.
<b>Специальные допущения / иные существенные допущения</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения оценки</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Отчет об оценке может быть использован только для целей, указанных в настоящем Отчете. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Бумажный или электронный документ
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов.
<b>Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Не выявлены
<b>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</b>	В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
<b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</li> <li>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</li> <li>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть</li> </ol>

	<p>обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	В соответствии с Приложением 1 к Договору
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Отсутствуют
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Федеральным стандартом оценки, «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности. Иные требования отсутствуют.
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	Договором не предусмотрены

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о заказчике

<b>Данные заказчика</b>	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598
-------------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

<b>Организационно –правовая форма и полное наименование юридического лица</b>	Общество с ограниченной ответственностью / Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп
<b>ОГРН, дата присвоения/ИНН</b>	ОГРН 1207800175120, 29.12.2020 г./ИНН 7816712982
<b>Место нахождения юридического лица (Юридический адрес)</b>	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
<b>Фактический адрес место нахождения</b>	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
<b>Контактная информация</b>	тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
<b>Реквизиты</b>	ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001
<b>Дополнительная ответственность исполнителя</b>	Страхование ответственности, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности согласно страховому полису выданного страховой компанией АО «АльфаСтрахование», № 5809R/776/500003/24. Срок действия договора с 02.01.2024 по 19.01.2026 на сумму 5000000 (пять миллионов руб.)
<b>Определение рыночной стоимости объекта оценка выполнил оценщик, с которыми исполнитель заключил трудовой договор:</b>	
<b>Краморов Алексей Викторович</b>	
<b>Место нахождения оценщика, адрес электронной почты, телефон</b>	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
<b>Страховой полис</b>	Страхование ответственности, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику согласно страховому полису оценщика выданного страховой компанией АО «АльфаСтрахование», № 5809R/776/50020/24 от 06.05.2024 г. Срок действия договора от 21.05.2024 г. до 20.05.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>Членство в СРО</b>	Свидетельство №179 от 25.07.2013 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер в реестре 179 от 28.01.2013 г. выдано Ассоциацией саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Местонахождение: 620089, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луганская, дом. 4, офис 202)
<b>Подтверждение профессиональных знаний</b>	Диплом ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» ПП-№ 361360 от 12/05/2012г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Повышение квалификации – Удостоверение № 232403305003 от 13/11/2015 г. выдано ЧОУВО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность».
<b>Квалификационный аттестат</b>	№035368-1 от 03.11.2023 г. Оценка недвижимого имущества
<b>Стаж работы</b>	11 лет

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

**Таблица 5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. Сведения о независимости**

<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	Настоящим оценщик Краморов Алексей Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от

	<p>29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Краморов Алексей Викторович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Краморов Алексей Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Степень участия</b>	Краморов Алексей Викторович Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

### 3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., а так же в отчет выполнен в соответствии со следующими стандартами:
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты СРО Оценщика.

### 3.2. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет (далее - Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением, и категорией аналогичного имущества. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.
8. Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки (п. 5 ФСО №3).
9. Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена (п. 5 ФСО №3).

10. Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов (п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135).

11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

### **3.3. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки**

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- ✚ заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✚ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- ✚ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- ✚ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- ✚ составление отчета об оценке.

## **4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком**

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на 30 августа 2024 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.

Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

В соответствии с п.30 ФСО № 3, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

Ни компания ООО ЭВА Групп, ни кто либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.

## **5. Перечень использованных при проведении оценки объекта**



## оценки данных с указанием источников их получения

### Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 №188-ФЗ.
3. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

### Методические материалы

4. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
5. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
6. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
7. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. — М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
8. Оценка недвижимости: учебник / под.ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
9. Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
10. С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.–М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
11. Материалы сети Internet.
12. "Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия" (одобренны к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015))

### Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта оценщика.

Таблица 6. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в п. 7	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.miel.ru/">http://www.miel.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru/">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.azbuka.ru/">http://www.azbuka.ru</a> , <a href="http://www.peresvet.ru/">http://www.peresvet.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.mlsn.ru/">www.mlsn.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru/">www.avito.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru/">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.domofond.ru/">www.domofond.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр	Проведение корректировок при расчетах

		методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024; Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	
--	--	--	--

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

6. Описание объекта оценки

6.1. Описание оцениваемых прав

Выводы о правовом статусе объекта оценки основаны на документах и информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- 2. 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 охраняемые законом 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 иным образом.

Выводы о правовом статусе объекта оценки основаны на документах и информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Условия изменения или перехода прав при вовлечении объектов оценки в сделки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст, 209), включает право владения, пользования и распоряжения.

Таблица 7. Идентификация прав

Сведения	Содержание	Источник получения сведений
Объект права	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Субъект (субъекты) права	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Вид права	Право собственности	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета

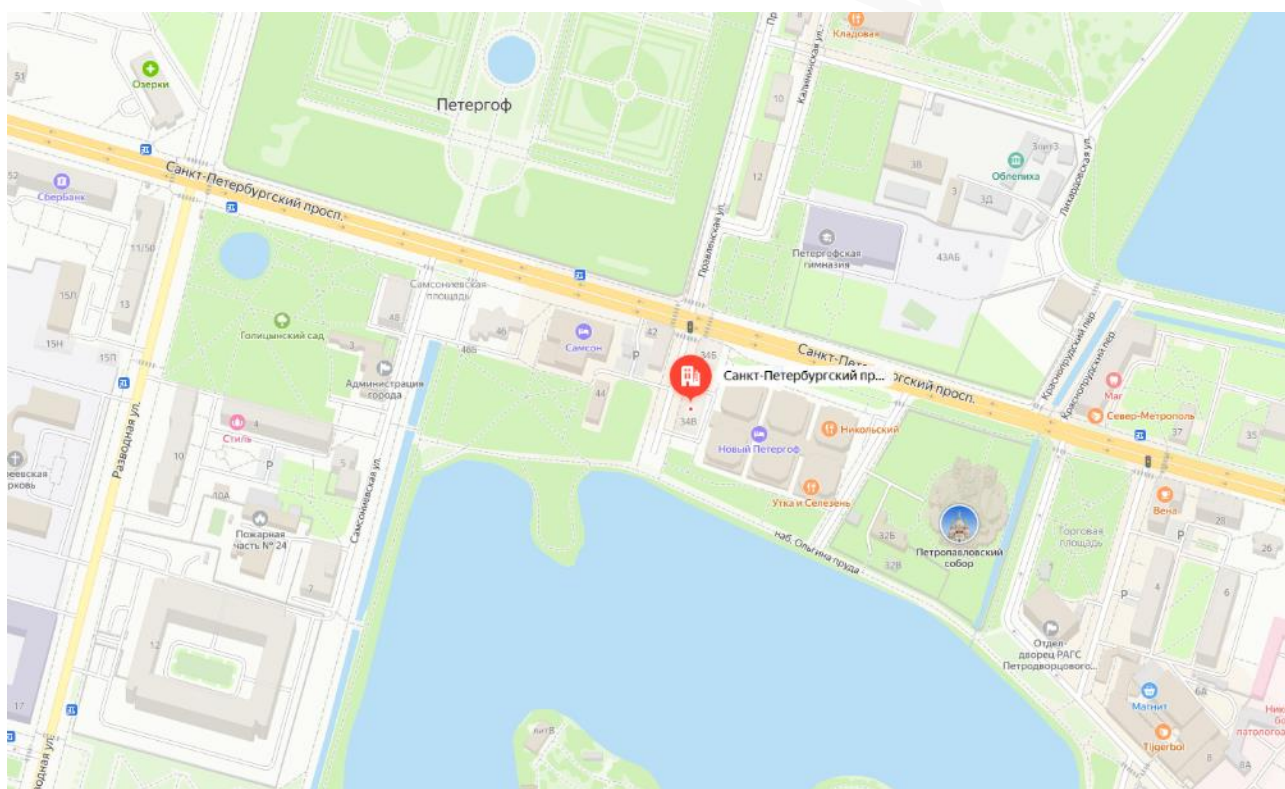
Документы-основания	-	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Кадастровый (условный) номер	78:40:1924702:1007	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Кадастровая стоимость, руб.	31095156.79	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	78:40:1924702:1007-78/005/2019-2 03.10.2019	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Техническая документация	ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ о выполнении работ по сохранению наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Инвентарный/ условный номер	Нет данных	-
Ограничения (обременения) права	(Является выявленным объектом культурного наследия, 781721204860005, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Усадьба Хрущева (2 дома), 1990-07-16, 608 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.)	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Иное имущество:	не выявлено	Результаты визуального осмотра, техническая документация
Дополнительная информация	Сведения о правах на земельный участок не предоставлены. В соответствии с п. 6 ФСО № 7 Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). В рамках настоящего Отчета будет оцениваться право долгосрочной аренды по площади застройки.	
Выводы Оценщика о существующих правах	Оценщик исходит из допущения, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и актуальной на дату оценки, а также достаточной для проведения расчетов стоимости, права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке.	

Таблица 8. Идентификация прав

Сведения	Содержание	Источник получения сведений
Объект права	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Субъект (субъекты) права	АО «МИСК» (полное наименование Акционерное общество «Московская инвестиционно-строительная компания» (191014, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 22, лит. А, пом. 10н, каб. 2, ОГРН 1037861003256, ИНН 7838001598	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Вид права	Право собственности	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета

Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-277171941 от 13.11.2024 г.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Документы-основания	-	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Кадастровый (условный) номер	78:40:1924702:1008	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Кадастровая стоимость, руб.	15796179.22	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	78:40:1924702:1008-78/005/2019-1 03.10.2019	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Техническая документация	ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ о выполнении работ по сохранению наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Инвентарный/ условный номер	Нет данных	-
Ограничения (обременения) права	(Является выявленным объектом культурного наследия, 781721204860005, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Усадьба Хрущева (2 дома), 1990-07-16, 608 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.)	Документы, предоставленные Заказчиком, см. Таблицу 2 настоящего Отчета
Иное имущество:	не выявлено	Результаты визуального осмотра, техническая документация
Дополнительная информация	Сведения о правах на земельный участок не предоставлены. В соответствии с п. 6 ФСО № 7 Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). В рамках настоящего Отчета будет оцениваться право долгосрочной аренды по площади застройки.	
Выводы Оценщика о существующих правах	Оценщик исходит из допущения, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и актуальной на дату оценки, а также достаточной для проведения расчетов стоимости, права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке.	





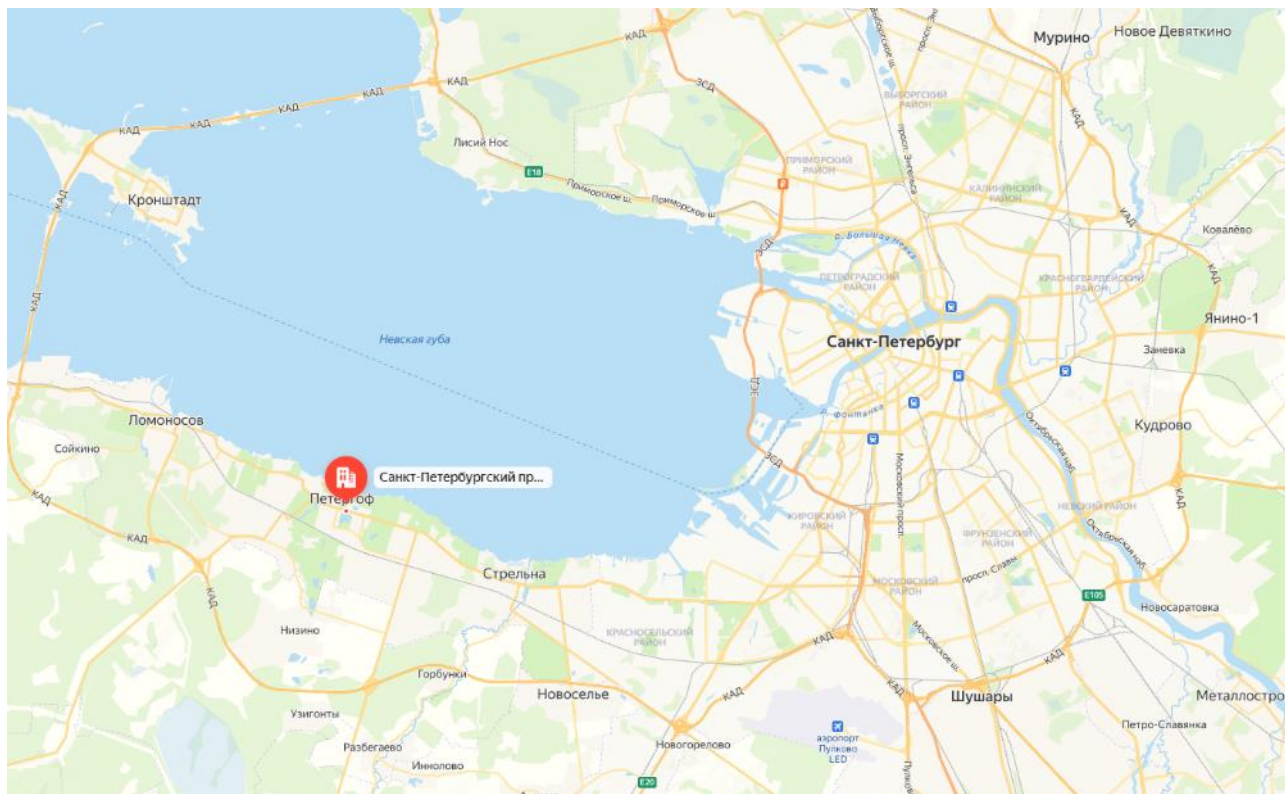


Рис. 1. Месторасположение объекта

([https://yandex.ru/maps/98546/peterhof/house/sankt\\_peterburgskiy\\_prospekt\\_34v/ZkAYfwdpSkUOQFtjfXR2eHhrbQ==/?ll=30.159559%2C59.916365&z=11](https://yandex.ru/maps/98546/peterhof/house/sankt_peterburgskiy_prospekt_34v/ZkAYfwdpSkUOQFtjfXR2eHhrbQ==/?ll=30.159559%2C59.916365&z=11))

## 6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Подробное описание объекта исследования приведено в таблицах:

Таблица 9. Базовые сведения об объекте недвижимости Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б

Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание
Объект оценки	Гостиничный комплекс
Группа капитальности	3
Этажность подземная/надземная	4/0
Год ввода в эксплуатацию	1917
Техническое состояние	Хорошее (Выполнены работы по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения)
Физический износ, %	90% (метод срока жизни) До 20% (экспертный метод)
Основные конструктивные элементы	Стены (кирпич, дерево)
Коммуникации	Электроосвещение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция, канализация
Источник информации	Данные Заказчика, предоставленная документация

Таблица 10. Базовые сведения об объекте недвижимости Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В

Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание
Объект оценки	Гостиничный комплекс
Группа капитальности	4
Этажность подземная/надземная	2/0
Год ввода в эксплуатацию	1917
Техническое состояние	Хорошее (Выполнены работы по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения)
Физический износ, %	Более 100% (метод срока жизни) До 20% (экспертный метод)

Основные конструктивные элементы	Стены (рубленые)
Коммуникации	Электроосвещение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, вентиляция, канализация
Источник информации	Данные Заказчика, предоставленная документация

Местоположение объектов оценки характеризуется общей охраняемой, огороженной территорией. Проезды и площадки: - внутренние – асфальт, подъездные пути - асфальт. Состояние удовлетворительное. (Источник информации: <https://www.google.ru/maps>).

#### Этапы и тенденции развития среды местоположения объекта

Можно выделить четыре основных этапа цикла жизни среды местоположения:

- ✚ рост - период, в течение которого район завоевывает признание и популярность, что проявляется в растущем спросе на объекты данной местности;
- ✚ стабильность - период равновесия, без сколько-нибудь заметных подъемов или спадов;
- ✚ угасание (упадок) - этап, который характеризуется снижением спроса;
- ✚ возрождение - этап обновления, модернизации и вновь повышающегося спроса.

Рассматриваемая здесь территория находится в границах г. Санкт-Петербурга.

Район рассматриваемых объектов находится в состоянии стабильности.

### 6.3. Информация о текущем использовании и состоянии объектов оценки

Источники информации для проведения общего описания технических характеристик объекта оценки, приведены в Таблице 2 настоящего Отчета.

Копия документации приложена к Отчету.

Таблица 11. Базовые сведения об объекте недвижимости

Информация о текущем использовании объекта оценки	Здание нежилое, производственного назначения	Данные Заказчика
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	смежно-изолированное	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	улучшенная	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	отечественное	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта – косметического, капитального)	Не требует ремонта	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены – полной/частичной)	Не требует замены	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Парковка	Имеется свободная территория перед зданием	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами)	Хорошее	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Обеспечено	Данные Заказчика, визуальный осмотр
Качество управления	Удовлетворительное	Данные Заказчика
Обеспечение безопасности	Стандартное для данного вида бизнеса	Данные Заказчика

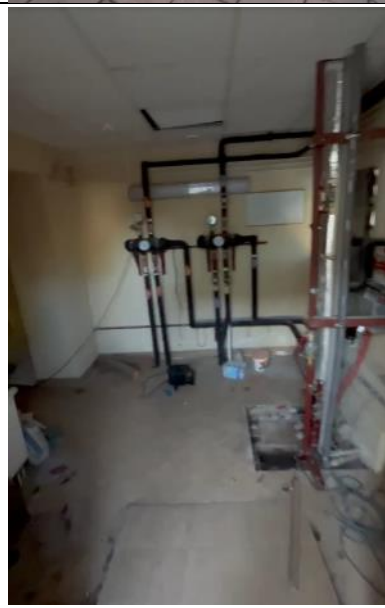
Таблица 12. Фотографии

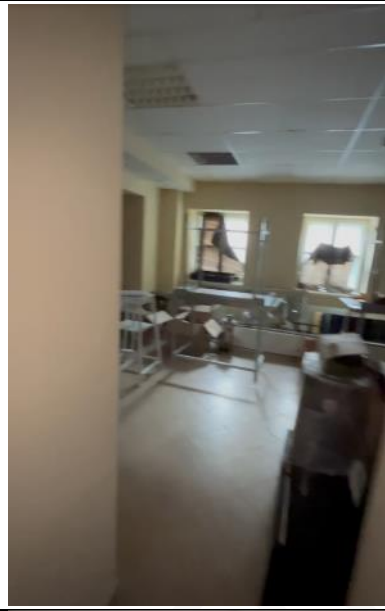
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.

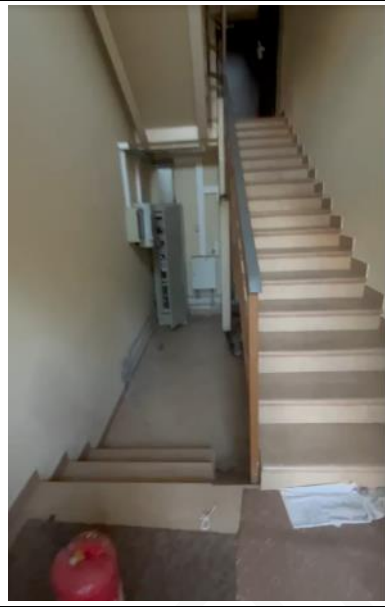
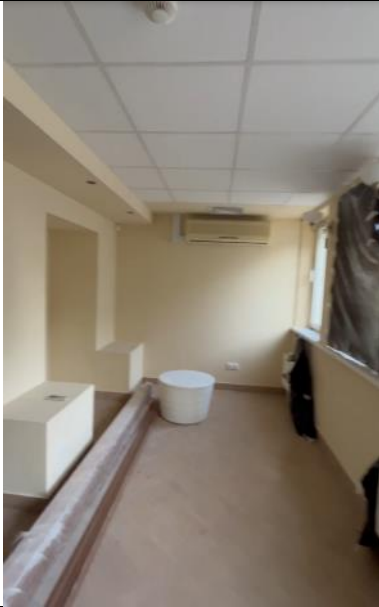


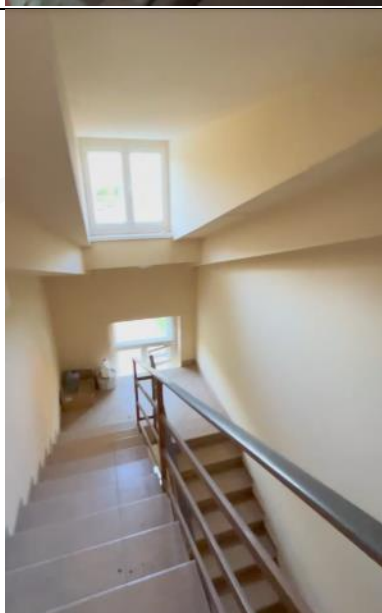






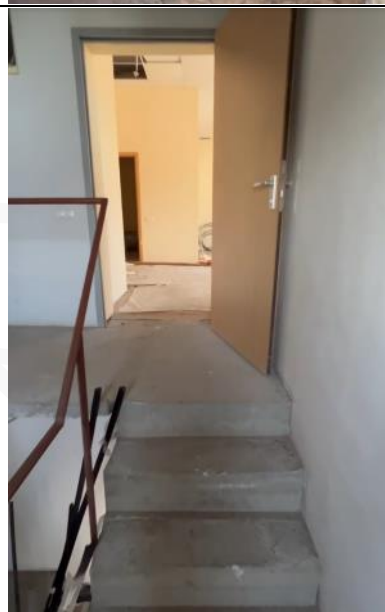


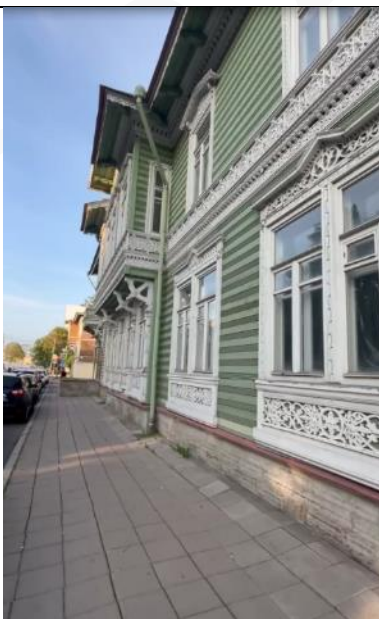


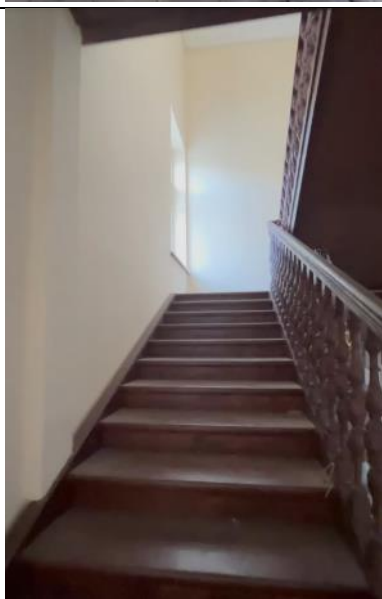


Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.









Источник: данные выписки из ЕГРН, визуального осмотра, <https://rosreestr.gov.ru/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, данные Заказчика.

#### Сведения о физических свойствах недвижимого имущества, износе, устареваниях.

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

$D_n$  – накопленный износ;

$D_f$ ,  $D_{\text{фун}}$ ,  $D_v$  – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:



$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100;$$

{2}

Где:

$T_{\text{ф}}$  – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$  – нормативный срок службы данного объекта.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются следующие методы определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат), стоимостной;
- Нормативный метод;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.
- Метод срока жизни.

Физический износ объекта принят по данным <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=27%>.

Использование укрупненных расчетов и усредненных значений оправдано тем, что при определении рыночной стоимости, выявляются дефекты не для определения стоимости проведения соответствующего ремонта, а только для наиболее полного представления о техническом состоянии и учета этого состояния в размере стоимости. Кроме того, специализированной строительно-технической экспертизы объектов, в рамках проведения визуального обследования, оценщиком не проводилось, потому применение усредненных показателей оправдано.

Таблица 13. Шкала технического состояния помещений

Состояние	Критерии отнесения
отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов;
нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов;
удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 % поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов;
неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20 % потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;
непригодное для использования	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей.



**Классификация состояний в соответствии с  
Методиками определения физического износа гражданских зданий**

Табл. №8.1

Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений	
Состояние (% износа)	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II – удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III – неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V – негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об истощении несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противаварийных мероприятий)

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил признаков внешнего износа у Объектов оценки.

**Количественные и качественные характеристики элементов в составе недвижимого имущества, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов**

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

#### **Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах.**

Информация не предоставлена.

## **7. Анализ рынка объекта оценки**

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Производство ВВП.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2024 года. Объем ВВП России за III квартал 2024 г. составил в текущих ценах 49 591,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2023 г. составил 103,1%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2024 г. по отношению к ценам III квартала 2023 г. составил 106,6%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2024 г. составил в текущих ценах 139 100,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2023 г. составил 104,2%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2024 г. по отношению к ценам января-сентября 2023 г. составил 110,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-ноябре 2024 г. - 104,6%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-ноябре 2024 г. - 104,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2024 г. составил 1 674,2 млрд рублей, или 100,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 14 216,3 млрд рублей, или 102,0%. Положительное значение индекса предпринимательской уверенности в IV квартале 2024 г. отмечалось в Астраханской, Вологодской, и Мурманской областях. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности зафиксировано в Кабардино-Балкарской Республике (-40%).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (45%), "высокий уровень налогов" и "недостаток квалифицированных рабочих" (по 32%), "конкуренция со стороны других

строительных фирм" (22%), "высокий процент коммерческого кредита" (18%), "недостаток заказов на работы" (16%), "погодные условия" (14%), "неплатежеспособность заказчиков" (13%), "недостаток финансирования" (12%).

Жилищное строительство. В ноябре 2024 г. возведено 1,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 21,0 тыс. жилых домов. Всего построено 97,2 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2024 г. возведено 11,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 447,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1113,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 60,6 млн кв. метров, или 64,6% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2024 года.

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5 080,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2 302,4 млрд, автомобильного - 353,2 млрд, морского - 67,5 млрд, внутреннего водного - 55,2 млрд, воздушного - 1,7 млрд, трубопроводного - 2 300,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2024 г. составил 4 809,3 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 49 914,9 млрд рублей, или 107,4%.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2024 г. составил 13 652,2 млрд рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 141 622,2 млрд рублей, или 107,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2024 г. приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

**Таблица 14. Основные экономические показатели России (данные периодически уточняются) зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)**

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	139 100,4 <sup>1)</sup>	104,2	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6 <sup>2)</sup>	105,2

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Ноябрь 2024 г.	В % к ноябрю 2023 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- ноябрь- 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно ноябрь 2023 г. в % к ноябрю 2022 г.	Справочно октябрь 2023 г. в % к октябрю 2022 г.	Справочно январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,7	96,0	104,6	105,8	95,8	105,5
Индекс промышленного производства		103,7	100,0	104,3	105,1	101,1	104,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	578,4	82,4	41,2	96,5	75,4	44,2	100,1
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	6,3	89,5	97,8	100,7	128,9	108,5	100,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	478,0	102,1	102,1	100,1	101,5	96,4	99,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,1	98,6	104,9	94,8	97,9	97,4	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 809,3	106,0	98,1	107,4	110,6	97,3	107,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 489,7	102,5	98,7	103,4	106,2	99,7	106,6
Индекс потребительских цен		108,9	101,4	108,4	107,5	101,1	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,9	101,0	112,5	121,9	99,9	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	80,4	102,5	79,9	80,1 <sup>3)</sup>	100,4	80,2 <sup>3)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	67,3	98,8	71,8	75,7	100,5	76,0

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от коммерческой активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Особое мнение: объект оценки относится к рынку доходной коммерческой недвижимости торгового назначения, широко распространённые объекты.

#### **8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

**1. Местоположение объекта.** Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

**2. Площадь объекта.** На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

**3. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**4. Факт сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

**5. Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

**6. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**7. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**8. Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

**9. Использование или назначение объекта.** Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения

стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

**10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия.** Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

**11. Техническое состояние объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

**12. Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

**13. Наличие рядом аналогичных объектов.** Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

**14. Соответствие объекта принципу ННЭИ.** Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

#### **8.5 Спрос и предложение.**

Рынок продаж и аренды в г. Санкт-Петербург активен. Массового оттока продавцов и покупателей не наблюдается.

#### **Скидки на торг**

Собственники объектов снижают цены предложений в процессе переговоров с потенциальными покупателями до 10 %.

#### **8.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

Активность на внутреннем рынке продажи можно охарактеризовать как среднюю, на рынке аренды – как среднюю. Многие объекты экспонируются в течение длительного периода времени и не находят интересантов.

#### **8.7 Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность — легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например,

металлопроката или нефтепродуктов.

2. Состояние имущества. Данный фактор в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования (в частности, компьютерная техника). Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими — более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно, падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически "с колес".

4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

#### Факторы, оказывающие влияние на ликвидность недвижимого имущества

1. Местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
4. Площадь объекта оценки (количество объектов).

#### Оценка ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлторских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 15. Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: Рекомендации СБ по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога

Таблица 16. Таблица для определения типа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильно-эластичный
	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
	Средняя	Сильно-неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

Допущение. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с участниками рынка. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Источник информации: Анализ ООО ЭВА Групп

## 8. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

В соответствии с МСО 20053, под наиболее эффективным способом использования (НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев:

- ✚ Физическая возможность
- ✚ Правомочность
- ✚ Финансовая осуществимость
- ✚ Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

#### **Анализ земельного участка как условно свободного**

При определении наиболее эффективного использования участка земли как свободного принимаются во внимание:

- ✚ целевое назначение и разрешенное использование;
- ✚ преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ✚ перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ✚ ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- ✚ текущее использование земельного участка.

В данном случае не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта аренды, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

#### **Анализ земельного участка с существующей застройкой**

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена.

Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

В качестве вероятных вариантов использования объектов могут рассматриваться следующие варианты:

- ✚ производственное
- ✚ складское
- ✚ административное (офисное)
- ✚ торговое
- ✚ жилое

Анализ объекта оценки:

#### **а) Физически возможные варианты использования.**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объемно-



планировочные характеристики объекта (высота и площади помещений, материалы изготовления конструктивных элементов, планировка помещений и пр.) позволяют использовать объект как офисные, торговые, производственные, складские. Иные виды использования требуют проведения реконструкции.

#### **б) Законодательно разрешенное использование.**

Подразумевает рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

#### **в) Экономически осуществимое использование.**

Экономическая осуществимость понимается как возможность реализации физически осуществимого и легального варианта в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

#### **г) Наиболее доходное использование.**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

При анализе альтернативных и текущего вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из экономически целесообразных вариантов.

**Таблица 17. Результаты анализа**

<i>Предполагаемые варианты использования</i>	Торговое / Офисное / Производственно-складское/Жилое/Гаражное
<i>Физически возможные способы использования</i>	Торговое / Офисное
<i>Правомочные способы использования</i>	Торговое / Офисное
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Торговое / Офисное
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Торговое

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Выводы: Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемого объекта в составе существующей застройки является вариант текущего использования – размещение торговых зданий.

### **9. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта**

#### **9.1. Обзор подходов и методов оценки**

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно,



намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- ✚ конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- ✚ в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- ✚ основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- ✚ метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- ✚ на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- ✚ при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного

диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

### 9.1.1. Расчет стоимости улучшений

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости.

#### Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется в результате сравнения цен продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основной задачей оценщика при использовании данного подхода является подбор аналогов объекта оценки с такими же техническими характеристиками, находящимися на открытой продаже либо являющимися недавно реализованными. При этом количество аналогов должно быть не менее 3-х.

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок торговой недвижимости развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, 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.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

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.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

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.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым

объектом.

5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов (преимущественно - арендные платежи), поступающих через равные промежутки времени. В случае поступления от объекта оценки постоянных арендных платежей, расчет проводить целесообразней методом прямой капитализации.

*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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>4</sup>

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

*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.

*Метод дисконтирования денежных потоков* (далее – ДДП) 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 ДДП применяется, когда:

- ✚ предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- ✚ имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- ✚ потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- ✚ оцениваемая недвижимость — крупный multifunctional коммерческий объект;
- ✚ объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:<sup>5</sup>

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.

<sup>4</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

<sup>5</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.

- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от не заполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

**Отказ от использования доходного подхода:** практическое применение соответствующих методов предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Одна из проблем доходного подхода – трудности с получением информации – текущих ставок аренды, созданием баз данных, с выбором аналогов, адекватных оцениваемым объектам, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемых объектов.

При оценке доходным подходом **объектов культурного наследия** кроме обязательных положений ФСО N 1 и ФСО N 7 следует учитывать влияние факторов, как снижающих величину чистого операционного дохода за счет дополнительных расходов по его содержанию, так и повышающих доход за счет учета нематериальных факторов.

Выбор метода оценки (ФСО N 7) и периода прогнозирования зависит от вида и капитальности объекта, необходимости и величины ремонтно-реставрационных работ. Ремонтно-реставрационные работы могут быть приравнены к капитальным затратам.

При определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам.

При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Кроме альтернативной сдачи в аренду ОКН при расчете доходности могут учитываться иные доходы от ОКН и исторически связанных с ним территорий.

При учете операционных расходов должны анализироваться и учитываться льготы по налогообложению и иные показатели, которые введены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. Эти же факторы должны быть учтены и при определении ставок капитализации и дисконтирования. Необходимо обращать особое внимание на недопущение неучета или двойного счета возможных стимулирующих мер по сохранению памятников.

На момент проведения оценки не было выявлено предложений об аренде объектов аналогичных характеристик, от применения данного подхода мы решили отказаться на основании положения ст. 20 ФСО №1. Любые сделанные Оценщиком предположения о доходах и расходах, связанных с объектами оценки, будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам.

Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

### **Затратный подход**

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, используемого под застройку, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом

износа.

Отказ от использования затратного подхода: Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке нежилого помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода и на основании п. 20 ФСО №1 от применения данного подхода, оценщик отказывается.

## **Выводы**

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки и пришел к выводу о возможности применения сравнительного подхода.

## **9.2 Обзор подходов и методов оценки земельного участка**

Для определения рыночной стоимости используются три стандартных подхода.

### **Особенности применения затратного подхода**

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

### **Особенности применения сравнительного подхода**



Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

В отечественных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, сельскохозяйственных и лесных угодий, в силу недостатка необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков. Однако для оцениваемого земельного участка, при условии его наиболее эффективного использования для [застройки торговыми объектами](#), данный метод применим.

### **Особенности применения доходного подхода**

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

-  арендных платежей за землю;
-  чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода:

- 1) методы прямой капитализации дохода;
- 2) методы дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

**Отказ от использования доходного подхода:** основными недостатками доходного подхода являются:

✚ большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

✚ большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;

✚ проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов.

## Выводы

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки и пришел к выводу о возможности применения сравнительного подхода.

Таблица 18. Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки права собственности земельных участков

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании активного или активно развивающегося рынка земельных участков в соответствующем регионе. Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков. Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения. Подробный анализ ситуации на земельном рынке приведен в РАЗДЕЛЕ 10 Отчета
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Далее предполагается расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений, но так как в объявлениях об аналогах как правило отсутствует исчерпывающая информация о характеристиках улучшений, позволяющих рассчитать стоимость замещения или воспроизводства, данный метод применить не предоставляется возможным.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Далее предполагается расчет стоимости наиболее вероятного значения доли земельного участка и улучшений в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, но так как в объявлениях об аналогах, как правило, отсутствует исчерпывающая информация о характеристиках аналога, позволяющих рассчитать эти доли корректно, данный метод применить не предоставляется возможным.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. Вторичный рынок аренды земельных участков в г. Омске не развит, полностью отсутствуют предложения об аренде земельных участков.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным в связи с тем фактом, что в процессе расчета по данному методу необходимо сделать много допущений о характере застройки улучшений, их эксплуатационно-технических характеристиках и функциональных параметрах и т. п., что в конечном итоге может существенным образом повлиять на стоимость оцениваемого земельного участка
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным в связи с отсутствием возможности использования оцениваемых земельных участков способом, приносящим доход
Нормативный метод	Не применяется	Условие применения – отсутствие активного рынка и рыночных данных о продаже (предложениях к продаже) земельных участков. Применение



		данного метода Исполнитель считает некорректным в связи с тем фактом, что стоимость, полученная в результате расчета по данному методу, является заниженной, т. к. не учитывает влияние ряда важных ценообразующих параметров для земельных участков
--	--	--

### 9.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость объекта рассчитана в рамках сравнительного подхода с применением техник сравнительного анализа.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.









При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общее для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./кв.м., руб./гостиничный номер, руб./машиноместо и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

-  набор прав на недвижимость, передаваемые при сделке;
-  условия финансирования сделки;
-  условия проведения сделки;
-  состояние рынка во время сделки;
-  месторасположения объекта;
-  физические характеристики объекта;
-  экономические характеристики объекта;
-  компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Анализ сопоставимых объектов и проведение корректировок цены их продаж.

Для применения подхода сопоставимых продаж, Оценщики провели исследование рынка, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи/предложения аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

#### Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

✚ Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

✚ Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

✚ На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

✚ Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Учитывая общность таких характеристик как местонахождение, назначение, настоящее использование, считаем возможным применить стоимость одного квадратного метра по найденным аналогам для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основным критерием выбора объектов сравнения являлись: соответствие типа функционального использования объектов аналогов и Объекта оценки, либо возможность его использования, в соответствии со спецификой объекта. В качестве объектов сравнения были отобраны сделки/предложения по продаже земельных участков под коммерческое использование (т.к. на рынке данный сегмент обособлен).

Данные об отобранных объектах приведены ниже в расчетно-корректировочной таблице.

Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на земельные участки коммерческого использования в г. Санкт-Петербург, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных Оценщику средствах массовой информации, в сети Интернет.

В силу того, что для оцениваемого объекта согласно методики рассчитывается стоимость права собственности, а для объектов-аналогов передаваемым правом является также право собственности, корректировка равна нулю. Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты, условия продажи также носят равнозначный характер. По виду разрешенного использования, аналоги соответствует объекту оценивания.

Поправка на дату продажи не вносилась, в качестве аналогов были подобраны объекты, выставленные на продажу за период не превышающий сроки экспозиции подобных объектов.



Таблица 19. Расчет стоимости земельного участка

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка	под офисно-торговую застройку	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Калининская ул., 3	Санкт-Петербург, Приморский пр-т, 58к2	Санкт-Петербург, 8-я линия Васильевского острова, 61к2В
Местоположение (район, ст. метро)	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Характеристика формы и рельефа участка, панорамный вид	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства
Областной центр (для регионов)	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Состав передаваемых прав на объект	Аренда долгосрочная	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	-	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/peterhof/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_4027311594?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/peterhof/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_4027311594?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4581822883?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4581822883?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._izhs_4621588014?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._izhs_4621588014?context=H4slAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbuRyljt92NnQVz8AAAA</a>
Цена предложения	-	245 000 000	18 600 000	89 900 000
Валюта	-	руб.	руб.	руб.
Общая площадь, кв. м	166,9	7 000,0	320,0	2 800,0
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	12.02.2025	02.02.2025	11.02.2025
Затраты на снос существующих строений, руб.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб.	-	245 000 000	18 600 000	89 900 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	35 000	58 125	32 107
Корректировка на торг	-	-8,9%	-8,9%	-8,9%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	31 885	52 952	29 249
Корректировка на площадь		68,7%	9,5%	48,4%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	53 790	57 982	43 406
Состав передаваемых прав на объект	Аренда долгосрочная	собственность	собственность	собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Разрешенное использование земельного участка	под офисно-торговую застройку	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)
Корректировка на функциональное назначение участка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Асфальтирование подъездного пути к участку	да	да	да	да
Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Местоположение в населённом пункте	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение в населённом пункте		0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		46 259	49 865	37 329
Наличие коммуникаций:				
Наличие подъездных путей	да	да	да	да
Наличие электричества	нет	нет	нет	нет
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		46 259	49 865	37 329
Асфальтирование участка	да	да	да	да
Корректировка на асфальтирование участка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Дата (сделки) предложения	13.02.2025	12.02.2025	02.02.2025	11.02.2025
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	46 259	49 865	37 329
Показатель совокупной корректировки	-	91,6%	32,4%	71,3%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,1	3,1	1,4
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,6%	55,4%	25,0%
Рыночная (справедливая) стоимость 1кв. м, руб. (НДС не облагается)	46 024			
Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб. (НДС не облагается)	7 681 406			
Округленно	7 681 000			

Таблица 20. Расчет стоимости земельного участка

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка	под офисно-торговую застройку	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Калининская ул., 3	Санкт-Петербург, Приморский пр-т, 58к2	Санкт-Петербург, 8-я линия Васильевского острова, 61к2В
Местоположение (район, ст. метро)	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург	город Санкт-Петербург
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Характеристика формы и рельефа участка, панорамный вид	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства	Земельный участки, пригодные для капитального строительства
Областной центр (для регионов)	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Состав передаваемых прав на объект	Аренда долгосрочная	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	-	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/peterhof/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot.promnaznacheniya_4027311594?context=H4slAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/peterhof/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot.promnaznacheniya_4027311594?context=H4slAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot.promnaznacheniya_4581822883?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot.promnaznacheniya_4581822883?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot.izhs_4621588014?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot.izhs_4621588014?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI2Mko2OFBoTDY0VXhGbURyljt92NnQVz8AAAA</a>
Цена предложения	-	245 000 000	18 600 000	89 900 000
Валюта	-	руб.	руб.	руб.
Общая площадь, кв. м	268,1	7 000,0	320,0	2 800,0
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	12.02.2025	02.02.2025	11.02.2025
Затраты на снос существующих строений, руб.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб.	-	245 000 000	18 600 000	89 900 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	35 000	58 125	32 107
Корректировка на торг	-	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	31 885	52 952	29 249

Корректировка на площадь		57,9%	2,5%	38,9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	50 346	54 276	40 627
Состав передаваемых прав на объект	Аренда долгосрочная	собственность	собственность	собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Разрешенное использование земельного участка	под офисно-торговую застройку	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)	под коммерческую застройку (гостиница)
Корректировка на функциональное назначение участка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Асфальтирование подъездного пути к участку	да	да	да	да
Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Местоположение в населённом пункте	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности	Центр деловой активности
Корректировка на местоположение в населённом пункте		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 298	46 677	34 939
Наличие коммуникаций:				

Наличие подъездных путей	да	да	да	да
Наличие электричества	нет	нет	нет	нет
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 298	46 677	34 939
Асфальтирование участка	да	да	да	да
Корректировка на асфальтирование участка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена объекта, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Дата (сделки) предложения	13.02.2025	12.02.2025	02.02.2025	11.02.2025
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	43 298	46 677	34 939
Показатель совокупной корректировки	-	80,8%	25,4%	61,8%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,2	3,9	1,6
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	17,9%	58,2%	23,9%
Рыночная (справедливая) стоимость 1кв. м, руб. (НДС не облагается)	43 267			
Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб. (НДС не облагается)	11 599 883			
Округленно	11 600 000			

Таблица 21. Расчет стоимости 1 кв. м. Проверка результата на точность

Количество объектов-аналогов	3,00
Выборочная средняя скорректированная цена составляет	44484,3
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	4770,2
Отношение $Sx/X$ (где $X$ – среднее значение ряда)	10,7%

Минимальная цена	37329
Максимальная цена	49865
<b>Отношение мин/маx</b>	<b>25,14%</b>
Вывод:	выборка репрезентативна

Таблица 22. Расчет стоимости 1 кв. м. Проверка результата на точность

Количество объектов-аналогов	3,00
Выборочная средняя скорректированная цена составляет	41638,0
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	4466,0
Отношение $S_x/X$ (где $X$ – среднее значение ряда)	<b>10,7%</b>
Минимальная цена	34939
Максимальная цена	46677
<b>Отношение мин/маx</b>	<b>25,15%</b>
Вывод:	выборка репрезентативна

Площадь застройки была определена с помощью следующего коэффициента

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643
Коэффициент толщины стен (Sэт/Sзастр)	0,9	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендной площади (Sар/Sобщ)	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (Sпрод/Sобщей)	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент арендной (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1 000	-	430

Источник: <http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>

Таким образом, площадь застройки составляет  $=580,8/0,87/4$  (этажность)  $= 166,9$  кв.м.;  $=466,5/0,87/2$  (этажность)  $= 268,1$  кв.м.

Согласование результатов, полученных по каждому из отобранных аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (CC_{ан} \times BK_{ан}), \text{ где}$$

$C_{ec}$  — стоимость единицы сравнения;

$CC_{ан}$  — скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$BK_{ан}$  — весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ( $BK_{ан}$ ) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$BK_{ан1} = \frac{1/Kз_{ан1}}{\sum (1/Kз_{ан1} + \dots + 1/Kз_{анn})}, Kз_{ан1} = \frac{ОВК_{ан1}}{\sum (ОВК_{ан1} + \dots + ОВК_{анn})}, \text{ где}$$

$Kз_{ан1}$  — коэффициент значимости аналога 1;

$ОВК_{ан1}$  — общая валовая коррекция аналога;

$n$  — число аналогов.

Для повышения надежности, можно провести проверку гипотезы нормальности распределения. Один из способов расчет коэффициента вариации.

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где:

$V_{\sigma}$  — коэффициент вариации;

$\sigma$  — стандартное отклонение;

$\bar{x}$  — среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения  $\sigma$  и  $\bar{x}$  рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

где:

$x_i$  — стоимость  $i$ -го аналога;

$n$  — количество аналогов;



$k_n$  – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Значения коэффициента  $k_n$  в зависимости от объема выборки приведены в таблице:

Таблица 23. Значение коэффициента

Объем выборки	$k_n$	Объем выборки	$k_n$
3	1,1284	10	1,028
4	1,0853	12	1,023
5	1,064	15	1,018
6	1,0506	20	1,013
7	1,0423	25	1,01

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от математического ожидания  $\bar{x}$ . Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. 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.

По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

Пояснения по характеристикам, по которым были внесены корректировки:

В силу того, что для оцениваемого объекта согласно методике рассчитывается стоимость права собственности, а для объектов-аналогов передаваемым правом является также право собственности, корректировка равна нулю. Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты, условия продажи также носят равнозначный характер.

Таким образом, Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Поправка на торг (условия продажи)
- Дата продажи
- Поправка на площадь земельного участка
- Местоположение
- Наличие коммуникаций (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, отопление)

#### Условия продажи

Поскольку анализу подвергались данные публичных ofert, были внесены корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга.

Поправка введена на основании Справочника оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков 2024 под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1% 12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5% 14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0% 12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3% 12,5%
6	Курортные регионы	-	-

#### Дата продажи

В качестве аналогов были подобраны объекты, выставленные на продажу и не снятые с продажи на дату оценки.

### Корректировка на состав передаваемых прав

Корректировка на передаваемый объем прав введена на основании статистической информации рынка недвижимости по городам России по состоянию на 01.01.2025 года и представленный на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» в разделе платной подписки <https://statrielt.ru/>.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (сформированы 12/01/2025)

Корректировки на передаваемый объем прав введены на основании статистической информации рынка недвижимости по городам России по состоянию на 01.01.2025 года и представленный на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» в разделе платной подписки <https://statrielt.ru/>.

Итого расчеты СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за последние кварталы.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет:

№	Земельный участок (категория, назначение, использование), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Площадь участка	Величина корректировки	Средняя величина
1	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения и для размещения объектов складского назначения, за исключением объектов складского назначения, расположенных на территории населенных пунктов	0,70	0,15	0,85
2	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения	0,50	0,15	0,65
3	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения, за исключением объектов складского назначения, расположенных на территории населенных пунктов	0,85	0,15	0,85
4	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65
5	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65
6	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65
7	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65
8	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65
9	Земли промышленности, транспорта, связи и связи с объектами складского назначения	0,50	0,15	0,65

### Корректировка на площадь

Это процентная корректировка. Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Учёт данного фактора произведён согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» (источник информации: <http://www.fbk.ru/company/>), предоставленной аудиторской компанией ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» г. Москва. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$ , где:

$K_m$  – корректировка на масштаб, %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м

$S_a$  – площадь аналога, кв. м.

$n$  - показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$n = \lg(C_1/C_2) / \lg(P_1/P_2)$

где  $n$  – коэффициент торможения;

$C_1, C_2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P_1, P_2$  – одноименные параметры недвижимости.

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statrielt.ru/>.

Корректировки на площадь

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	K <sub>s</sub> = (S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) <sup>-0,15</sup>
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	K <sub>s</sub> = (S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) <sup>-0,17</sup>
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	K <sub>s</sub> = (S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) <sup>-0,20</sup>
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	K <sub>s</sub> = (S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) <sup>-0,26</sup>
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>s</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	K <sub>s</sub> = (S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) <sup>-0,28</sup>

### Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки и аналоги не имеют различий по данному элементу сравнения, категория земель, вид разрешенного использования и функциональное назначение объекта оценки и аналогов идентична.

**Корректировка на местоположение**

В оценочной практике принято выделять такой элемент сравнения как местоположение для внесения корректировок к ценам объектов-аналогов. Поправка введена на основании Справочника оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков 2024 под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» стр. 234.

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74

**Корректировка на коммуникации**

Поправка введена на основании Справочника оценщика недвижимости Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков 2024 под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

По другим характеристикам корректировки не вносились.

В результате проведения необходимых корректировок определено средневзвешенное итоговое значение стоимости 1 кв. м общей площади земельного участка. Рассчитанная средневзвешенная величина стоимости единицы сравнения позволяет сделать выводы о стоимости оцениваемого объекта в целом.

Рыночная стоимость земельного участка равна:

$PC_{зу} = \text{Стоимость 1 кв. м площади} * \text{Площадь участка, руб.}$

$PC_{\text{объекта оценки}} = \text{Сумма } PC_{зу}, \text{ руб.}$

**Заключение по сравнительному подходу**

Таблица 24. Результат расчета сравнительным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления
Земельный участок (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	7 681 000

Земельный участок (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	11 600 000
--	------------

#### 9.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости - Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общее для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./кв.м., руб./гостиничный номер, руб./машиноместо и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Принято различать следующие элементы сравнения:

- ✚ набор прав на недвижимость, передаваемые при сделке;
- ✚ условия финансирования сделки;
- ✚ условия проведения сделки;
- ✚ состояние рынка во время сделки;
- ✚ месторасположения объекта;
- ✚ физические характеристики объекта;
- ✚ экономические характеристики объекта;
- ✚ компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

*Анализ сопоставимых объектов и проведение корректировок цены их продаж.*

Для применения подхода сопоставимых продаж, Оценщики провели исследование рынка, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи/предложения аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

#### Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

✚ Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

✚ Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и

каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

✚ На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

✚ Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Учитывая общность таких характеристик как местонахождение, назначение, материал конструктивных элементов, настоящее использование, считаем возможным применить стоимость одного квадратного метра по найденным аналогам для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основным критерием выбора объектов сравнения являлись: соответствие типа функционального использования объектов аналогов и Объекта либо возможность его использования, в соответствии со спецификой объекта. В качестве объектов сравнения были отобраны сделки/предложения по *продаже гостиниц*.

Данные об отобранных объектах приведены ниже в расчетно-корректировочной таблице.

Источниками для поиска объектов сравнения являлись данные о ценах на объекты недвижимости в г. Санкт-Петербург, полученные от участников рынка; информация, представленная в доступных Оценщику средств массовой информации, в сети Интернет.



Таблица 25. Расчет стоимости

Характеристики (элементы сравнения)	Анализируемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Золотая ул., 2	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой, Железнодорожная ул., 11А	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Александровская, Волхонское ш., 22	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, б-р Красных Курсантов, 1
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_zdaniya_ryadom_s_nizhnim_parkom_petergofa_35159913?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ2 eF hEb WJ Kd XVRbmZhdj lTl j t93 w- BD j8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_zdaniya_ryadom_s_nizhnim_parkom_petergofa_35159913?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ2 eF hEb WJ Kd XVRbmZhdj lTl j t93 w- BD j8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2600_m_2783900525?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ2 eF hEb WJ Kd XVRbmZhdj lTl j t93 w- BD j8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2600_m_2783900525?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ2 eF hEb WJ Kd XVRbmZhdj lTl j t93 w- BD j8AAAA</a>	<a href="https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploscha_dyu_860_kvm_sankt-peterburg_pushkinskiy_aleksandrovsкая_volhonskoe_sh_22_6922019549/">https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploscha_dyu_860_kvm_sankt-peterburg_pushkinskiy_aleksandrovsкая_volhonskoe_sh_22_6922019549/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/zdani_e_s_zu_v_petergofe_407920_8315?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzO iJ sb2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ pZ2 Fw YW dT bXU wMF ZoS j dF l j t9 HB4 nL j8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/zdani_e_s_zu_v_petergofe_407920_8315?context=H4slAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzO iJ sb2Nh bFB yaW9 yaXR5Ij tiO jA7 cz oxO iJ4I jtzO jE2O iJ pZ2 Fw YW dT bXU wMF ZoS j dF l j t9 HB4 nL j8AAAA</a>
Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		175 000 000	250 000 000	91 000 000	63 000 000
Общая площадь объекта, кв. м	580,8	2 080,0	2 600,0	860,0	838,4
Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.		84 135	96 154	105 814	75 143
Состав передаваемых прав на земельный участок	без ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	-	1 850,0	3 922,0	2 112,0	1 165,0
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		71 514,4	81 730,8	89 941,9	63 871,7
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	71 514	81 731	89 942	63 872
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена предложения объекта с НДС, руб.		64 721	73 966	81 397	57 804
Корректировка на состав передаваемых прав на объект		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	73 966	81 397	57 804
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Дата предложения (продажи)	Февраль 2025	Январь 2025	Январь 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Корректировка на период между датами сделок/предложений и датой оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Величина населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	73 966	81 397	57 804
Месторасположение в пределах города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр
Корректировка на местоположение (внутри населенного пункта)		0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	90 239	99 305	57 804
Состояние отделки	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки		-20,0%	-20,0%	-20,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	51 776	72 191	79 444	57 804
Общая площадь объекта, кв. м	580,80	2 080,0	2 600,0	860,0	838,4
Корректировка на общую площадь		20,9%	25,0%	6,0%	5,6%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		62 616	90 256	84 229	61 054
Расположение относительно "красной линии"	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		10,0%	10,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	68 877	99 281	84 229	67 159
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	68 877	99 281	84 229	67 159
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		68 877	99 281	84 229	67 159
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная

Корректировка на тип парковки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		68 877	99 281	84 229	67 159
Материал стен	кирпич, дерево	кирпич, монолит	кирпич, монолит	блочные	блочные
Корректировка на материал стен, руб.		-11,7%	-11,7%	0,9%	0,9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		60 817	87 663	84 977	67 756
Наличие коммуникаций	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на коммуникации	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	60 817	87 663	84 977	67 756
Комплектация	без оборудования и мебели	без оборудования и мебели	мебель и оборудование	мебель и оборудование	без оборудования и мебели
Корректировка на наличие оборудования, руб.		0,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		60 817	74 514	72 231	67 756
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		60 817	74 514	72 231	67 756
Наличие/отсутствие обременения	Объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на обременение, руб.		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		51 695	63 337	61 396	57 592
Показатель совокупной корректировки		92,1%	118,2%	88,4%	46,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,085	0,846	1,131	2,173

Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,7%	16,2%	21,6%	41,5%
Справедливая стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	58 119				
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	580,8				
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом всех налогов, руб.	33 755 792				

Таблица 26. Расчет стоимости

Характеристики (элементы сравнения)	Анализируемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс	Гостиничный комплекс
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, Золотая ул., 2	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой, Железнодорожная ул., 11А	Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Александровская, Волхонское ш., 22	Санкт-Петербург, Петродворцовый р-н, Петергоф, б-р Красных Курсантов, 1
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_zdaniya_ryadom_s_nizhnim_parkom_petergofa_3515991339?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_zdaniya_ryadom_s_nizhnim_parkom_petergofa_3515991339?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitisa_2600_m_2783900525?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitisa_2600_m_2783900525?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA</a>	<a href="https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_860_kvm_sankt-peterburg_pushkinskiy_aleksandrovsкая_volhonskoe_sh_22_6922019549/">https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_gostinica_ploschadyu_860_kvm_sankt-peterburg_pushkinskiy_aleksandrovsкая_volhonskoe_sh_22_6922019549/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_v_petergofe_4079208315?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_peterhof/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_v_petergofe_4079208315?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2eFhEbWJKdXVRbmZhdjltIj93w-BDj8AAAA</a>
Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		175 000 000	250 000 000	91 000 000	63 000 000
Общая площадь объекта, кв. м	466,5	2 080,0	2 600,0	860,0	838,4



Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.		84 135	96 154	105 814	75 143
Состав передаваемых прав на земельный участок	без ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	-	1 850,0	3 922,0	2 112,0	1 165,0
Корректировка на долю земельного участка в составе ЕОН		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		71 514,4	81 730,8	89 941,9	63 871,7
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	71 514	81 731	89 942	63 872
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена предложения объекта с НДС, руб.		64 721	73 966	81 397	57 804
Корректировка на состав передаваемых прав на объект		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	73 966	81 397	57 804
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Дата предложения (продажи)	Февраль 2025	Январь 2025	Январь 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Корректировка на период между датами сделок/предложений и датой оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	64 721	73 966	81 397	57 804
Величина населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	73 966	81 397	57 804
Месторасположение в пределах города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр
Корректировка на местоположение (внутри населенного пункта)		0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 721	90 239	99 305	57 804
Состояние отделки	Типовой ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Типовой ремонт
Корректировка на состояние отделки		-20,0%	-20,0%	-20,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	51 776	72 191	79 444	57 804
Общая площадь объекта, кв. м	466,50	2 080,0	2 600,0	860,0	838,4
Корректировка на общую площадь		24,9%	29,2%	9,5%	9,1%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 694	93 252	87 025	63 080
Расположение относительно "красной линии"	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала
Корректировка на расположение		10,0%	10,0%	0,0%	10,0%

относительно "красной линии"					
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	71 164	102 577	87 025	69 388
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	71 164	102 577	87 025	69 388
Тип помещения	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		71 164	102 577	87 025	69 388
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		71 164	102 577	87 025	69 388
Материал стен	дерево	кирпич, монолит	кирпич, монолит	блочные	блочные
Корректировка на материал стен, руб.		-28,7%	-28,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		50 738	73 135	76 841	61 268
Наличие коммуникаций	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на коммуникации	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	50 738	73 135	76 841	61 268
Комплектация	без оборудования и мебели	без оборудования и мебели	мебель и оборудование	мебель и оборудование	без оборудования и мебели
Корректировка на наличие оборудования, руб.		0,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		50 738	62 165	65 315	61 268
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, руб.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		50 738	62 165	65 315	61 268
Наличие/отсутствие обременения	Объект культурного наследия	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на обременение, руб.		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		43 127	52 840	55 517	52 078
Показатель совокупной корректировки		113,2%	139,4%	102,7%	60,3%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,884	0,717	0,973	1,658
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,9%	17,0%	23,0%	39,2%
Справедливая стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	51 129				
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	466,5				
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом всех налогов, руб.	23 851 704				

**Таблица 27. Расчет коэффициента вариации**

Количество объектов-аналогов	4,00
Выборочная средняя скорректированная цена составляет	58504,9
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	3861,5
Отношение $S_x/X$ (где $X$ – среднее значение ряда)	6,6%
Минимальная цена	51694,64
Максимальная цена	63336,76
Отношение мин/мах	18,38%
Вывод:	Выборка репрезентативна

Таблица 28. Расчет коэффициента вариации

Количество объектов-аналогов	4,00
Выборочная средняя скорректированная цена составляет	50890,7
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	3881,7
Отношение $S_x/X$ (где $X$ – среднее значение ряда)	<b>7,6%</b>
Минимальная цена	43127,37
Максимальная цена	55517,48
Отношение мин/макс	<b>22,32%</b>
Вывод:	Выборка репрезентативна

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где:

$V_{\sigma}$  – коэффициент вариации;

$\sigma$  – стандартное отклонение;

$\bar{x}$  – среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения  $\sigma$  и  $\bar{x}$  рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

$x_i$  – стоимость i-го аналога;

$n$  – количество аналогов;

$k_n$  – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Значения коэффициента  $k_n$  в зависимости от объема выборки приведены в таблице:

Таблица 29. Значение коэффициента

Объем выборки	$k_n$	Объем выборки	$k_n$
3	1,1284	10	1,028
4	1,0853	12	1,023
5	1,064	15	1,018
6	1,0506	20	1,013
7	1,0423	25	1,01

Коэффициент вариации данной выборки не должен превышать 30%. Это означает, что подобранная выборка цен на аналоги является однородной по своим значениям и полученные результаты можно применять для определения стоимости.

В случае, если коэффициент вариации более 30%, необходимо уточнять корректировки, либо подбирать другие аналоги. По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке.

#### Обоснование размера корректирующих поправок

Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты, условия продажи носят равнозначный характер. Корректировки на данные параметры не вводились.

#### Корректировка на стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости

В соответствии с методикой оценки, при постановке задания на оценку, в котором земельный участок, на котором расположен объект недвижимости является самостоятельным объектом необходимо из стоимости единого объекта недвижимости вычесть стоимость земельного участка.

*Стоимость единого объекта = Стоимость улучшений + Стоимость земельного участка.*

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statrielt.ru/>.



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итого расчета: Стоимость на основе актуальных рыночных данных за истекший период

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Рыночная график	Вероятная график	Среднее значение
1	Торговые, офисные, административные и другие общественные здания в городах и новых поселениях, расположенные на плотно застроенных участках, обремененные ипотекой или иными ограничениями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные, административные и другие общественные здания (в т.ч. помещения для отдыха) в городах и новых поселениях, расположенные на участках с ограниченной возможностью застройки, обремененные ипотекой или иными ограничениями	0,15	0,24	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в городах и новых поселениях, расположенные на участках с ограниченной возможностью застройки, обремененные ипотекой или иными ограничениями	0,07	0,21	0,13

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Объекты оценки являются выявленным объектом культурного наследия.

Балльная оценка вероятности возникновения работ у собственника, связанная с необходимостью учета запретов

Характер ограничения	Оценка степени значимости ограничения для бизнеса собственника недвижимости (0 – данное ограничение не влияет на возможность пользования собственностью, 10 – данное ограничение полностью делает невозможным пользование недвижимостью)
2.1.1. Использовать объект в торговых целях	0
2.1.2. Согласовывать с ГОСОРГАНом любые изменения указанного в п. 2.1.1. вида разрешенного функционального использования ОБЪЕКТА	0
2.1.3. Организовывать, финансировать и (или) выполнять работы по сохранению ОБЪЕКТА	5
2.1.4. Осуществлять работы в соответствии с планом ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника истории и культуры, указанные в акте технического состояния	5
2.1.5. Соблюдать сроки (периодичность) выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, требования к качеству материалов и технологий, используемых при выполнении указанных работ, а в случае необходимости – технические характеристики материалов и технологий, указанные в акте и допустимые для применения, а также требования к квалификации персонала, выполняющего соответствующие работы	5
Сумма	15
Минимальная оценка	0
Максимальная оценка	50

Внесена поправка на обременение в размере 15%

Условия продажи

Поскольку анализу подвергались данные публичных ofert, была внесена корректировка на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	4,8%	12,4%
2. Стрит-ритейл	8,3%	4,6%	12,0%
3. Торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%

Местоположение в пределах города

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,84	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,69	0,86
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,68	0,88

### Площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Фактор масштаба учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м2 снижается.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$ , где:

$K_m$  – корректировка на масштаб, %;

$S_o$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м

$S_a$  – площадь аналога, кв. м.

$n$ - показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов.

$$n = \lg (C_1/C_2) / \lg (P_1/P_2)$$

где  $n$  – коэффициент торможения;

$C_1, C_2$  – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P_1, P_2$  – одноименные параметры недвижимости.

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statirelt.ru/>.

### Физическое состояние строения

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,73	0,91
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,73	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,53	0,76

#### Корректировка на состояние отделки

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

#### Корректировка на расположение относительно "красной линии"

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88	0,94

#### Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,92	0,87	0,97
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,91	1,00

#### Корректировка на тип объекта

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,83	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,91	0,99

#### Корректировка на тип парковки

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,93	0,84	1,00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,81	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,92	0,88	0,97

#### Корректировка на материал стен

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 441. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		кирпич	панель	прочие
объект оценки	кирпич	1,00	1,06	1,24
	панель	0,94	1,00	1,14
	прочие	0,83	0,88	1,00

Таблица 442. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		кирпич	панель	прочие
объект оценки	кирпич	1,00	1,05	1,19
	панель	0,95	1,00	1,13
	прочие	0,84	0,89	1,00

#### Корректировка на наличие оборудования

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современном) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,23	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,06	1,10	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, тепличники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,08	1,51	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	1,71	3,11	2,35
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,67	3,05	2,30
6	Торговые здания и помещения розничной торговли продовольственными товарами (техники, мебели, оборудования, включая холодильные)	1,08	1,19	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,12	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,16	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,14	1,10
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,10	1,05
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,14	1,39	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,07	1,31	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,06	1,27	1,15
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью и техникой не старше 3 лет	1,06	1,27	1,15

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statrielt.ru/>.

#### Корректировка на состояние

Корректировка определена нами на основе Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024 Торговая недвижимость и сходные типы объектов, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,73	0,91
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,73	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,53	0,76

Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (CC_{ан} \times BK_{ан}), \text{ где}$$

$C_{ec}$  — стоимость единицы сравнения;

$CC_{ан}$  — скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$BK_{ан}$  — весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ( $BK_{ан}$ ) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$BK_{ан1} = \frac{1/K_{з_{ан1}}}{\sum (1/K_{з_{ан1}} + \dots + 1/K_{з_{анn}})}, \quad K_{з_{ан1}} = \frac{OBK_{ан1}}{\sum (OBK_{ан1} + \dots + OBK_{анn})}, \text{ где}$$

$K_{з_{ан1}}$  — коэффициент значимости аналога 1;

$OBK_{ан1}$  — общая валовая коррекция аналога;

$n$  — число аналогов.

#### Заключение по сравнительному подходу

Таблица 30. Результат расчета сравнительным подходом

№ п/п	Объект оценки	Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.
1	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	33 755 792
2	Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	23 851 704

## 10. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

*Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта, присваивается определенная весовая доля.*

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принимать во внимание, но присваивать ему минимальную весовость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- ✚ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✚ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✚ найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- ✚ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- ✚ на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей;
- ✚ полученный результат округляется по правилам округления, поскольку мнение оценщика не может быть абсолютно точным.

В приведенном выше Отчете был использован один подход для оценки земли и улучшений, согласование не требуется.

Итоговое значение стоимости округляется, так как мнение Оценщика не может быть абсолютно точным.

Таблица 31. Итоговый результат

Объект оценки	Подходы к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный



Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	не применялся	33 755 792	Не применялся
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	не применялся	23 851 704	не применялся
Критерий	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	-	10	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	10	-
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	-	10	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	-	10	-
Итого суммы баллов	-	25	-
Подход применялся	нет	да	нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	-	100,00%	-
Результаты согласования:			
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.			
Согласованная величина стоимости с учетом НДС:	33 755 792,00		
Согласованная величина стоимости с учетом НДС, округленно:	33 756 000,00		
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.			
Согласованная величина стоимости с учетом НДС:	23 851 704		
Согласованная величина стоимости с учетом НДС, округленно:	23 852 000,00		
Земельный участок (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.			
Согласованная величина стоимости, НДС не облагается, округленно:	7 681 000,00		
Земельный участок (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.			
Согласованная величина стоимости, НДС не облагается, округленно:	11 600 000		

## 11. Сертификат оценки

В процессе проведения соответствующих расчетов, определена рыночная величина арендной платы за объект оценки.

Оценщики подтверждают, что:

Настоящая оценка проведена при соблюдении условий и требований действующего законодательства РФ, регулирующего вопросы оценочной деятельности.

Оценщики, обладают профессиональным уровнем и квалификацией в области оценочной деятельности, что подтверждается документами об образовании и повышении квалификации его специалистов.

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты и заключения действительны с учетом оговоренных допущений и ограничивающих условий.

Приведенные в настоящем Отчете данные добросовестно собраны, проанализированы Оценщиками, в связи с чем, обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Настоящая оценка проведена Оценщиками при соблюдении требований к независимости Оценщиков, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.

Оплата услуг Оценщиков не зависела от итоговой величины установленной в настоящем Отчете стоимости, не связана с заранее predetermined стоимостью либо стоимостью, определенной в пользу Заказчика;

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков, компенсационным фондом, дополнительной ответственностью исполнителя на сумму 50 000 000 рублей.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет, с учетом округления до первой значащей цифры:

Таблица 32. Результаты расчета рыночной стоимости, руб.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 580,8 кв.м. Этажность: 4. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б.	41 437 000,00 (Сорок один миллион четыреста тридцать семь тысяч) рублей
Гостиничный комплекс, назначение: нежилое. Площадь: 466,5 кв.м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008, расположенный на земельном участке (площадь застройки) по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В.	35 452 000,00 (Тридцать пять миллионов четыреста пятьдесят две тысячи) рублей

Оценщик



А.В. Краморов

## 12. Используемая терминология и процесс оценки

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Понятие "**Рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчете, определяется как:

"...наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✚ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✚ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✚ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- ✚ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении, сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✚ платеж за объект оценки выражен в денежной форме".<sup>7</sup>

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки** – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (Ст.130 ГК РФ).

**Здание** – это постройка (пассивная часть основных фондов, недвижимость), назначением которой является создание благоприятных условий для жилья, труда, коммунально-бытового и социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей и работы технологического оборудования.

**Земля:** ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, предпринимательская деятельность).

**Объект оценки** – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

**Цена** — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог (п. 8 Стандартов оценки). Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.) Далее следуют пояснения, откуда ясно, что рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 ФЗ «Об оценочной деятельности». К объектам оценки относятся:

- ✚ отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

<sup>7</sup> Федеральный Закон об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ст.3.

- ✚ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- ✚ права требования, обязательства (долги);
- ✚ работы, услуги, информация;
- ✚ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права<sup>8</sup> (ст. 128 ГК РФ).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 иным образом (ст. 209 ГК РФ).

**Процесс оценки** — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр объекта оценки и его окружения.
3. Беседа с Заказчиком и изучение представленных документов, касающихся оцениваемого объекта.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).

---

<sup>8</sup> Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные и.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

## Приложение 1.

### Копии источников информации, использованных для проведения оценки.

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Промышленность > Здания > Здания

Два здания рядом с Нижним парком Петергофа

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заветку

175 000 000 Р

84 135 Р за м²

История цены

8 958 602-93-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ей продать?

Погреть?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Земельный участок: 18 м² 000

Подписаться на продавца

**О здании**

Вид: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2080 м²

Высота потолка: 5,2 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 300 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Дренажные: помещения с/доч

**Насколько объект подходит для бизнеса**

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Синхронизация с соседними объектами

Закрывать точки района

Автомобильный трафик

Население и жители в зоне охвата

Все параметры можно посмотреть

175 000 000 Р

84 135 Р за м²

История цены

8 958 602-93-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ей продать?

Погреть?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Земельный участок: 18 м² 000

Подписаться на продавца

**Описание**

К продаже предлагается эксклюзивный объект недвижимости, состоящий из двух отдельных зданий, объединенных общим подземным паркингом, и земельного участка площадью 18,5 соток. На земельном участке оформлено право собственности. Объект находится в Петергофе (Петровский район и Санкт-Петербург), непосредственно в границах с Нижним парком Петергофа, примыкает к территории сквера имени П.И.Корова. Выделен участок непосредственно с улицей Золотая. Расстояние до Большого Петергофского Дворца - 500 метров, до набережной Финского залива также 500 метров (по прямой). До железнодорожного вокзала на железнодорожную станцию до центра Санкт-Петербурга - за 1 час. Здание новое (два построены - 2010), три этажа с мансардой, кирпично-монолитные, построены классическим способом. Площадь одного из зданий - 1034 кв.м, второго - 928 кв.м. Выполнено внутреннее отопление, соответствующая планировка и отделка. Подземный паркинг без отделки, предназначен для размещения 8 автомобилей, на уровне паркинга также находится техническое помещение и чаша бассейна с атриумом (сейчас не используется). В здании построены лифтовые шахты, куда могут быть установлены лифты. К объекту подведена городская канализация (диаметром 100 мм), канализационный коллекторный колодец и вентиляционная шахта, от собственности к объекту, канализационный коллекторный колодец. В настоящее время объект сдан в аренду и приносит стабильный доход. Возможна эксплуатация помещений со СТО, санаторий, клиники, учебная или учебно-образовательная учреждения. В другом варианте объект может быть приспособлен под частный особняк представительского класса.

**О здании**

Готовность к эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка в здании, бесплатная

Количество парковочных мест: 8

№ 351591339 / 16-4-аренд / 11-24-3082 промзона (17 соток)


Получить

Гостиница, 2600 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку



Оформить показ

Можно посмотреть фотографии

О помещении

Вид с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2600 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отдельно: чистовая

Мощность электросети: 65 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдаю

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Закрываете точки риска?

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

250 000 000 Р

95 т.Р за м²

История цен

8 958 599-32-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес?

Сайт продавца?

Хотю узнать?

Хотели бы посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример описания


Расположение

Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой

Железнодорожный ул., 11А

Рядом с: 8 от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается отдельно стоящее здание 2600 м² на участке 3922 м². Действующая гостиница.

О здании

Прогнозность эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 30

№ 278901025 - 22 января в 13:00 - 2038 просмотров (11 ответов)

Пожалуйста

Похожие объявления

250 000 000 Р

95 т.Р за м²

История цен

8 958 599-32-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес?

Сайт продавца?

Хотю узнать?

Хотели бы посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Недвижимость на Move.ru — Санкт-Петербург — п. Александровская

Продаем гостиницу, 860 м², Александровская

91 000 000 ₺

105874 P

1058149

руб дол евро

п. Александровская полный адрес

☆ Добавить в избранное

29 марта 2024

29 (+1 za peregrini)

Обновлено сегодня в 01:45

 Пожаловаться

Замет

12

PDF



Крейсс-Белова Лилия

«МИР КВАРТИР ЭЛИТ»

+7 (925) 123-XX-XX

Показать телефон

TEXTAREA

Новая техника  
от проверенных  
дилеров

Оцените по шкале от 1 до 5:

← → X spb.move.ru/objects/prodactiya\_gostinica\_ploschadyu\_850\_kv\_m\_sankt-peterburg-pushkinskoy-aleksandrovskaya-volhonkoe-sh\_22\_5922019545/

Фотография (7)	Описание	Расположение	Контактное лицо	Полное объявление
----------------	----------	--------------	-----------------	-------------------



domclick.ru 88/11/2016

4-к квартира 41.7 м², Центральная улица, 18Б

Выгодные условия по ипотеке: СберБанк

[Узнать больше](#)




[Показать телефон](#)



Гостиница в продажу

Цена:	91 000 000 P	Дата публикации:	29 марта 2024
Цена за м²:	105 814 P	Дата обновления:	сегодня в 07:45
Тип объекта:	гостиница	ID:	692-201-954-9
Общая площадь:	860 м²		

### Описание

Арт. 52178270 Предлагается в продажу отдельно стоящее здание ОСЗ – гостиница на 22 номера в 400 м от дворцово-паркового ансамбля Царское село, г. Пушкин и 8 км от аэропорта «Пулково».

Здание трёхэтажное общей площадью 859,7 кв. м. расположено на земельном участке 21,12 сот. Здание и земельный участок – в собственности. Территория огорожена. Назначение использования земельного участка – ИЖС.

Здание построено в 2009 году в соответствии с утвержденным проектом

Материал стен – газобетон;

Фундамент - ленточный из железобетонных блоков;

Перекрытия – железобетонные плиты,

Крыша – металлочерепица.

Overduin et al. 2002a,b).



 Добавить в избранное
  Сравнить
  Добавить заметку



### О здании

Вход: с улицы  
Общая площадь: 838,4 м<sup>2</sup>

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытие точки продаж
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет окупаемости
- Население и жители в зоне охвата

63 000 000 P ✓

История цен

8 958 786-78-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть глав-версия?

Feeling overwhelmed?

Загрузка...

Когда можно посмотреть?



**Author's address:**

Export/Import: 200,000



63 000 000 P ~

История школы

8 958 786-78-56

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть план-экономика?

Еще продукты?

Top function?

Когда можно посмотреть?



**CONTACT**  
 1-800-368-6868  
[www.pearsoncmg.com](http://www.pearsoncmg.com)

075000 000000 000000

### Описание

[illegible]

## О здании


Там красота, великий дом









Получено: 10.05.2016 г.



Участок 3,2 сот. (промназначения)

Добавить избранноеСравнитьОбъявить зыбелу





Об участке

Площадь: 3,2 сот.


Расположение

Санкт-Петербург, Приморский пр-т, 5/6/2

Старая деревня, 8, 21-30 мин.Беговое, 8, 21-30 мин.

Зона: 8 от 31 мин.

Скрыть карту



18 600 000 Р

5 812 500 Р за сотку

Показать телефон

8 000 000 00 00

Написать сообщение

Отправить около 10 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь первым!

Тут рынок!

Когда можно посмотреть?

Оценки

Агентство

18 Августа 2021


Неблизкий контакт

Понравилась прокрутка

Подписаться на продавца

Контакты на сайте

Зубовская Светлана/Ирина




Гарантия 3 года

Без ограничений

Пробега

Узнать больше




Фиксированный доход

1 000 000 Р за год

Готовые предложения для инвесторов

Зона: 8 от 31 мин.

Скрыть карту



18 600 000 Р

5 812 500 Р за сотку

Показать телефон

8 000 000 00 00

Написать сообщение

Отправить около 10 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь первым!

Тут рынок!

Когда можно посмотреть?

Оценки

Агентство

18 Августа 2021


Неблизкий контакт

Понравилась прокрутка

Подписаться на продавца

Контакты на сайте

Зубовская Светлана/Ирина



Фиксированный доход

1 000 000 Р за год

Готовые предложения для инвесторов

Описание

Код объекта: 129617

Отличное предложение для бизнеса и инвестиций!

Просторный уникальный участок на берегу Финского залива в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Престижная площадь, участок расположен паркинг, 500 метров Санкт-Петербурга, ТРЦ (ПетерПан), ЦЖК (Сити), Кириши, парк Дельта Остров, Газпром - Арена, Ипподромский ит. клуб.

До метро Беговое и Старая Деревня 15 минут пешком.

Площадь участка 3,2 сот.

Назначение: земля населенной территории.

Вид разрешенного использования: Выгодное обслуживание, обслуживание автотранспорта, общественное питание, магазины.

Условно подходит под строительство автомастерской, магазина или гостиницы.

Предусмотрено строительство спортивного комплекса, завершение строительства планируется в марте 2025 года.

Для увеличения стоимости готовим к сдаче: обременения нет.

Возможен обмен на квартиру.

Засекой не упустите возможность приобрести этот земельный участок по лучшей цене!

ИП 0218022883 - 2 февраля в 20:47 - 1864 просмотра (18 секунд)

Посмотреть


Похожие объявления





Участок 28 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Обновить записку





Об участке

Площадь: 28 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, 8 линия Васильевского острова, 61428

Васильевская 8: 6-10 мин

Спортивная 8: 6-10 мин

Чкаловская 3: от 11 мин

Скрыть карту

89 900 000 Р

3 210 т/м в минуту

В ипотеку

Посмотреть скидки

Показать телефон

9 999 000 00 00

Написать сообщение

Отправить в личные сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был ли продавец?

Да

Нет

Когда можно посмотреть?

Р

РУССКАЯ ИНВЕСТИЦИОННО-РАЗВИТОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Агентство


Написать пожелания

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ксения

Это место приносит удачу




Запустить рекламу

Avito

БАНК

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредит до 9 марта




10 000 руб. на карту до 31.03.2020  
Кредит до 100 000 руб.  
Процентная ставка от 10% годовых  
10 000 руб. на карту до 31.03.2020





Участок 28 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Обновить записку





Об участке

Площадь: 28 сот.

Расположение

Санкт-Петербург, 8 линия Васильевского острова, 61428

Васильевская 8: 6-10 мин

Спортивная 8: 6-10 мин

Чкаловская 3: от 11 мин

Скрыть карту

89 900 000 Р

3 210 т/м в минуту

В ипотеку

Посмотреть скидки

Показать телефон

9 999 000 00 00

Написать сообщение

Отправить в личные сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был ли продавец?

Да

Нет

Когда можно посмотреть?

Р

РУССКАЯ ИНВЕСТИЦИОННО-РАЗВИТОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Агентство

Написать пожелания


Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ксения

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредит до 9 марта



10 000 руб. на карту до 31.03.2020  
Кредит до 100 000 руб.  
Процентная ставка от 10% годовых  
10 000 руб. на карту до 31.03.2020

Описание

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА!!!

0,2775 гектара

Адрес: г. Санкт-Петербург, 8 линия В.О. дом 61428

Основные ПРИБЛИЖЕНИЯ:

Для строительства на участке предусмотрены все необходимые подканоны, ВРМ, все необходимые коммуникации. Так же можно построить МЖД, гостиницу, объекты торговли и пр.

Есть возможность также купить соседнее здание и сделать основную идею уникального комплекса в центре города - О.О.О. Очарованная возможность!

Документы готовы к сделке.

Земельный участок в данное время сдан в аренду под стоянку.

Стоимость земельного участка - 89 900 000 руб.

Возможно приобретение комплекса недвижимости: именно участок - здание с рестораном

Звоните в рабочее время, отвечу на все вопросы, просмотрю по договоренности

Рассмотрю любые предложения!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

89 900 000 Р

X

Стоимость дома

5 000 000 Р

X

Первый взнос

Срок ипотеки



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

НИЖНИЙ НОВГОРОД 2024

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

под ред. Л.А. Лейфера

Полная версия

Сравнительный анализ

под ред. Л.А. Лейфера

Сравнительный



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО  
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2024**

**ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА**

**Земельные участки. Часть 1.**

Территориальные характеристики и  
корректирующие коэфф ициенты на  
локальное местоположение

Полная версия

**НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2024**

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

**ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА**

## Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и  
корректирующие коэффициенты на  
локальное местоположение

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2024

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО  
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

## Земельные участки. Часть 2.

Характеристики, отражающие влияние  
физических характеристик объекта,  
функционального назначения объекта,  
передаваемых имущественных прав.  
Скидки на торг.  
Ставки капитализации.

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2024

Приложение 2.  
Документы, использованные в отчете.

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской  
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер:	78:40:1924702:1007		
Номер кадастрового квартала:	78:40:1924702		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:19247Б:1:7		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б		
Площадь:	580.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гостиничный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Рубленные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	31095156.79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1924702:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1924702:1010, 78:40:1924702:1011		
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		



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1007	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 15.12.2010	
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.	

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1007	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Московская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7838001598
	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 78:40:1924702:1007-78/005/2019-2 03.10.2019 15:20:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	03.10.2019 15:32:58	
	номер государственной регистрации:	78:40:1924702:1007-78/005/2019-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.10.2019 по 20.04.2024 с 03.10.2019 по 20.04.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Санкт-Петербург	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 30.04.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

		Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов отчёта: 11				
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972				
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1007		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

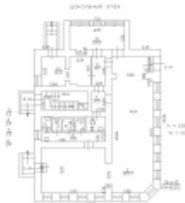
Отчёт об объекте недвижимости


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		


Отчёт 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 отчёта: 11						
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972						
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1007				
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	78:40:1924702:1010	цокольный	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	163.7
2	78:40:1924702:1011	1, 2, технический этаж, цокольный	2-Н, 2-Н, 2-Н, 2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	417.1

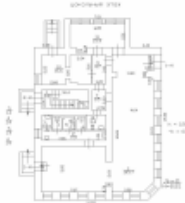
Отчёт об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007		Номер этажа (этажей): цокольный	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007		Номер этажа (этажей): 1	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007		Номер этажа (этажей): 2	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007		Номер этажа (этажей): технический этаж	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 11
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171972			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1007		Номер этажа (этажей): цокольный	
<div></div>			
Масштаб 1			

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер:	78:40:1924702:1008		
Номер кадастрового квартала:	78:40:1924702		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:19247Б:1:6		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В		
Площадь:	466.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гостиничный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Рубленые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	15796179.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1924702:1		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1924702:1012, 78:40:1924702:1013, 78:40:1924702:1014, 78:40:1924702:1015		
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		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер:	78:40:1924702:1008		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 781721204860005, представляющего собой историко-культурную ценность, Ансамбль и Усадьба Хрущева (2 дома), 1990-07-16, 608 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 15.12.2010		
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.		

Отчёт об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
		Всего листов отчёта: 12	
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1008	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Московская инвестиционно-строительная компания", ИНН: 7838001598
	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 78:40:1924702:1008-78/005/2019-1 03.10.2019 15:39:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	03.10.2019 15:40:58	
	номер государственной регистрации:	78:40:1924702:1008-78/005/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2019 по 20.04.2024 с 30.09.2019 по 20.04.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Санкт-Петербург	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 30.04.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
Всего листов отчёта: 12			
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1008	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



## Отчет 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 отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер:		78:40:1924702:1008	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		


## Отчёт 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 отчёта: 12
13.11.2024г, № КУВИ-001/2024-277171941						
Кадастровый номер:			78:40:1924702:1008			
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	78:40:1924702:1012	1, 2	1-Н, 1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	129.8
2	78:40:1924702:1013	1, 2	2-Н, 2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	144.7
3	78:40:1924702:1014	1	3-Н	Нежилое	данные отсутствуют	79.5
4	78:40:1924702:1015	1	4-Н	Нежилое	данные отсутствуют	112.5

Отчёт об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 1	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 2	
<div></div>			
Масштаб 1			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 5	Всего листов отчёта: 12
13.11.2024г. № КУВИ-001/2024-277171941			
Кадастровый номер: 78:40:1924702:1008		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1



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

ул. Золотого России, 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>

Конкурсному управляющему  
АО «Миск»

Черкасову А.А.

121165, Москва, а/я 10, Черкасову А.А.

№ \_\_\_\_\_  
Рег. № 01-43-28023/24-0-0 от 13.12.2024

КГИОП СПб  
№ 01-43-28023/24-0-1  
от 13.12.2024



**Уважаемый Аркадий Анатольевич!**

В ответ на Ваше обращение по поводу предоставления информации и документации по объекту культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» (далее – Объект), КГИОП сообщает следующее.

Здания, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В, являются Объектом, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании решения исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2019 № 3162-р.

Предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 16.06.2020 № 178-р; границы территории и режим использования Объекта утверждены распоряжением КГИОП от 17.06.2020 № 183-р; охранное обязательство на Объект утверждено распоряжением КГИОП от 02.07.2020 № 07-19-260/20.

В 2010 году выполнены работы по реставрации и приспособлению для современного использования зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б, литера В, входящих в состав Объекта, в соответствии с разрешением КГИОП, выданным инвестору на основании согласованной проектной документации. Акт приемки выполненных работ в КГИОП не зарегистрирован.

КГИОП выданы задания (от 25.07.2019 № 01-52-2313/19-0-2; от 25.07.2019 № 01-52-2312/19-0-2) на проведение работ по ремонту фасадов зданий, входящих в состав Объекта, также выдано задание (от 28.09.2020 № 01-52-2356/20-0-2) на проведение работ по ремонту крыши и фасадов здания, входящего в состав Объекта.

КГИОП выдано разрешение на проведение работ (от 02.06.2021 № 01-53-1041/21-0-1) по ремонту крыши здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б, входящего в состав Объекта. До настоящего времени отчетная документация о выполненных работах в КГИОП не утверждалась. Акт приемки в КГИОП не зарегистрирован.

В соответствии с охранным обязательством, утвержденным распоряжением КГИОП от 02.07.2020 № 07-19-260/20-0, правообладателю Объекта АО «Миск» необходимо в срок до 02.07.2022 (24 месяца с даты утверждения охранного обязательства) выполнить ремонт Объекта (двух зданий), а также до 02.07.2023 установить на Объекте информационные надписи

и обозначения. Необходимость проведения работ по ремонту Объекта установлена на основании актов технического состояния, составленных 15.06.2020, в которых зафиксировано техническое состояние Объекта, требующее проведения работ по ремонту, в частности: разрушение деревянной обшивки, деструкция основания и ограждения балконов, следы протечек в интерьере, биопоражения отмостки. Требования об установке информационной надписи и обозначения установлено в соответствии со статьей 27 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и факта отсутствия у Объекта соответствующего информационного обозначения. Указанные в охранном обязательстве работы не были исполнены в установленный срок, в связи с чем, КГИОП обратился в суд с иском к ООО «Миск» об обязанности выполнить данные работы в натуре. Определением от 02.10.2024 Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области оставил исковое заявление КГИОП без рассмотрения в силу пункта 4 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Приложения:

1. Паспорт Объекта на 4 л.
2. Приказ Министерства культуры от 17.11.2017 № 122794-р на 2 л.
3. Распоряжение Правительства от 24.12.2019 № 3162-р на 1 л.
4. Приказ Министерства культуры от 03.02.2020 № 154 на 1 л.
5. Распоряжение КГИОП от 16.06.2020 № 178-р на 5 л.
6. Распоряжение КГИОП от 17.06.2020 № 183-р на 5 л.
7. Распоряжение КГИОП от 02.07.2020 № 07-19-260/20 на 22 л.
8. Акт КГИОП технического осмотра Объекта от 15.06.2020 (лит. Б.) на 7 л.
9. Акт КГИОП технического осмотра Объекта от 15.06.2020 (лит. В.) на 7 л.
10. Исковое заявление КГИОП от 17.07.2024 № 06-16-227/24-0-0 на 4 л.

Заместитель начальника отдела  
государственного реестра  
объектов культурного наследия



К.С.Евтеев





МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРИКАЗ**

13 ноября 2017 г.

Москва

№ 122794-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», 1870–1880-е гг. (г.  
Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов  
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации**

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

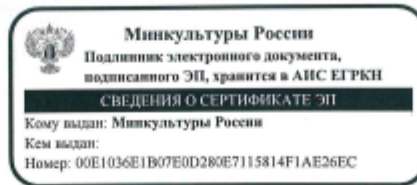
1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», 1870–1880-е гг. (далее – ансамбль), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781721204860005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений об ансамбле в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.



3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.РЫЖКОВ



## ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24 декабря 2019 г. № 3162-р

МОСКВА

1. Исключить из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекты культурного наследия регионального значения, входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)", 1870-1880-е гг. (г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18, наб. Ольгина пруда, д. 3/5, 5):

"Флигель с территорией" (г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, наб. Ольгина пруда, д. 3/5);

"Флигель с территорией" (г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, наб. Ольгина пруда, д. 5).

2. Минкультуры России внести в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации изменения, предусмотренные пунктом 1 настоящего распоряжения.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д. Медведев



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ПРИКАЗ**

03 декабря 2020.

Москва

№ 154

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

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. № 3162-р, приказываю:

1. Внести изменение в приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 ноября 2017 г. № 122794-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», 1870-1880-е гг. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», заменив в наименовании и пункте 1 слова «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» словами «Усадьба Хрущева (2 дома)».

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить внесение соответствующего изменения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и его опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

С.Г.Обрывалин



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

секуд

16.06.2020

№ 178-р

Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)»



1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В (Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5.), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

Г.Р.Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 16.06.2020 № 178-р

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В  
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16,  
ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5.).

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и улицы Правленской.	

I. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б.

1.	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение, габариты и конфигурация здания с двумя эркерами и балконом;  конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;  материал окрытия (металл);  кирпичные оштукатуренные дымовые трубы.	
2.	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (кирпич, дерево).	





3.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>историческое архитектурно-художественное решение, в том числе:</p> <p>материал и характер отделки цоколя: природный камень;</p> <p>материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка, обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях;</p> <p>местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений;</p> <p>историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе:</p> <p>штукатурная тяга в завершении оштукатуренной части здания (цокольного этажа);</p> <p>тяга с прорезной резьбой и дентикулами между 1 и 2 этажами; подоконные тяги в уровне 1 и 2 этажей; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами;</p> <p>профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; прямые сандрики на кобылках, декорированные прорезной резьбой и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов 1 и 2 этажей фасадов по Санкт-Петербургскому проспекту и Правленской улице;</p> <p>полотенца с гуттами под оконными проемами 1 и 2 этажей;</p> <p>два эркера и балкон на резных кронштейнах;</p> <p>щипцы в завершении эркеров и балкона декорированы композицией из двух перекрещивающихся досок и вертикальной «обакки»;</p> <p>балкон оформлен четырьмя фигурными столбами с кобылками в завершении и прорезным ограждением и профилированным поручнем.</p>	
----	---	--	---

## II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литер В.

1.	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) здания с эркером и балконом;  конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;  материал покрытия (металл).	
2.	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (дерево).	
3.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	историческое архитектурно-художественное решение, в том числе:  материал и характер отделки цоколя: природный камень;  материал и характер отделки фасада: обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях;  историческое местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений;  историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе:  тяга с прорезной резьбой и дентикулами между и фриз 1 и 2 этажами; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами;  профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой;  сандрики с прорезной резьбой, триглифами и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов;  полотенца в оформлении оконных проемов 1 и 2 этажей;  эркер и балкон на резных кронштейнах;  резные пилястры в оформлении центрального ризалита по Правленской улице	 



		<p>шипца декорированный прорезной резьбой и причельниками в завершении фасада по Правленской улице.</p>	
--	---	---	--



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

17.06.2020

окуд

№ 183-р

Об утверждении границ и режима использования  
территории объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)»



В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.12.2019 № 3162, пунктом 4 статьи 9.2, статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. Признать утратившим силу план границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», утвержденный КГИОП 02.12.2008.

3. Заместителю председателя КГИОП – начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

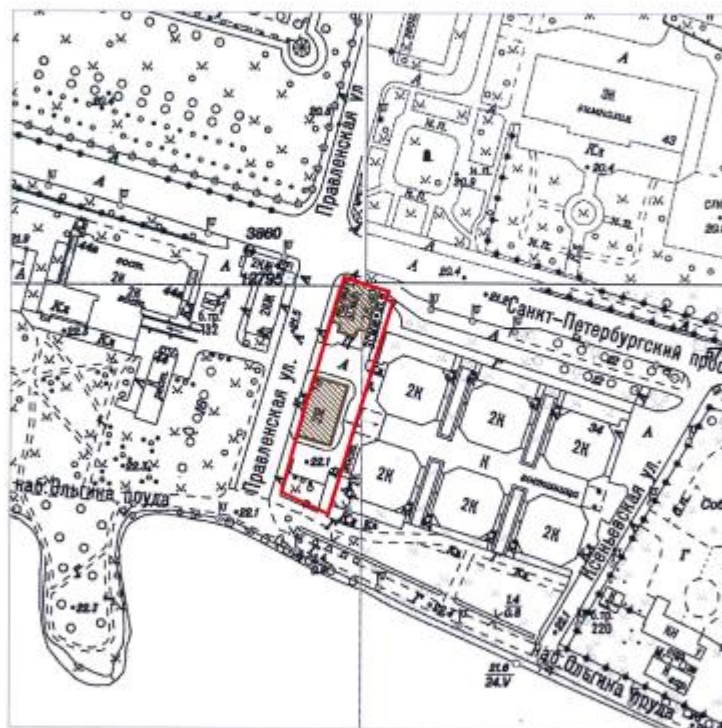
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП.

Председатель Комитета

С.В.Макаров

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)» (далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

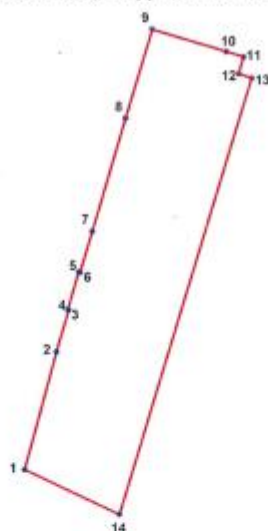


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

— Граница территории объекта культурного наследия

• Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	87923,52	90970,41
2.	87944,77	90976,14
3.	87952,37	90978,35
4.	87952,44	90978,15
5.	87959,28	90980,14
6.	87959,19	90980,37
7.	87966,63	90982,54
8.	87986,96	90988,44
9.	88003,02	90993,20
10.	87999,10	91006,62
11.	87998,14	91009,74
12.	87995,12	91008,89
13.	87994,36	91011,24
14.	87915,56	90987,76



Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)»,  
расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В.

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

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

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





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02 ИЮЛ 2020

№ 04-19-260/20

Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Усадьба Хрущева (2 дома)»,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов  
Российской Федерации



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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5 (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 документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.
3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.
4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.
5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.
6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Приложение  
к распоряжению КГИОП  
от 02 июля 2020 № 04-19-260/20

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

"Усадьба Хрущева (2 дома)"  
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его  
принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	2	1	2	0	4	8	6	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

имеется ☒ отсутствует ☐  
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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:

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

федерального ☐ регионального ☐ муниципального ☐ значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☐  
(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается:  изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

- Красный пр., 40/16, ул. Советская, 18; наб. Ольгина пруда, 3/5, 5 (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608);

- Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5 (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2017 № 122794-р);

- "Жилой дом" - (по Санкт-Петербургскому проспекту Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д.34, лит.Б (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2020 № 78/001/047/2020-61308);



- "Жилой дом" - Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2020 № 78/001/047/2020-61305).

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных 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 паргазообразные и иные выделения;

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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



проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке выполнить ремонт объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

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



	КГИОП	
--	-------	--

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

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

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.

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте

культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Приложение:

1. Паспорт объекта культурного наследия от 23.06.2020;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 16.06.2020 № 178-р;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент утверждения охранного обязательства.

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

Экземпляр №

1

781721204860005

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



13.10.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

#### 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Усадьба Хрущева (2 дома)

#### 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

1870-1880-е гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- распоряжение Правительства Российской Федерации № 3162-р от 24.12.2019 г.
- 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, дом 34, литеры Б, В

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 «Усадьба Хрущева (2 дома)» № 183-р от 17.06.2020 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 улицы Правленской. 1. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б. 1. Объемно-пространственное решение:

исторические местоположение, габариты и конфигурация здания с двумя эркерами и балконом; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл); кирпичные оштукатуренные дымовые трубы. 2. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (кирпич, дерево). 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение, в том числе: материал и характер отделки цоколя: природный камень; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка, обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях; местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: штукатурная тяга в завершении оштукатуренной части здания (цокольного этажа); тяга с прорезной резьбой и дентикулами между 1 и 2 этажами; подоконные тяги в уровне 1 и 2 этажей; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами; профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; прямые сандрики на кобылках, декорированные прорезной резьбой и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов 1 и 2 этажей фасадов по Санкт-Петербургскому проспекту и Правленской улице; полотенца с гуттами под оконными проемами 1 и 2 этажей; два эркера и балкон на резных кронштейнах; щипцы в завершении эркеров и балкона декорированы композицией из двух перекрещивающихся досок и вертикальной «бабки»; балкон оформлен четырьмя фигурными столбами с кобылками в завершении и прорезным ограждением и профилированным поручнем. II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литер В. 1. Объемно-пространственное решение: исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) здания с эркером и балконом; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл). 2. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (дерево). 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение, в том числе: материал и характер отделки цоколя: природный камень; материал и характер отделки фасада: обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях; историческое местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: тяга с прорезной резьбой и дентикулами между и фриз 1 и 2 этажами; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами; профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; сандрики с прорезной резьбой, триглицами и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов; полотенца в оформлении оконных проемов 1 и 2 этажей; эркер и балкон на резных кронштейнах; резные пилястры в оформлении центрального ризалита по Правленской улице щипец декорированный прорезной резьбой и причелинами в завершении фасада по Правленской улице.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» № 178-р от 16.06.2020 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

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Г.Р. Аганова
должность	подпись	инициалы, фамилия



23 . 06 . 2020

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

Приложение № 2  
к охранному обязательству

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Хрущева (2 дома)»,  
расположенного по адресу:


Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б, В  
(Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16,  
ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5.).

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	градостроительная роль объекта культурного наследия в формировании архитектурного исторического облика Санкт-Петербургского проспекта и улицы Правленской.	




1. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б.

1.	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение, габариты и конфигурация здания с двумя эркерами и балконом;  конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;  материал покрытия (металл);  кирпичные оштукатуренные дымовые трубы.	
2.	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (кирпич, дерево).	




3.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>историческое архитектурно-художественное решение, в том числе:</p> <p>материал и характер отделки цоколя: природный камень;</p> <p>материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка, обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях;</p> <p>местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений;</p> <p>историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе:</p> <p>штукатурная тяга в завершении оштукатуренной части здания (цокольного этажа);</p> <p>тяга с прорезной резьбой и дентикулами между 1 и 2 этажами; подоконные тяги в уровне 1 и 2 этажей; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами;</p> <p>профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; прямые сандрики на кобылках, декорированные прорезной резьбой и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов 1 и 2 этажей фасадов по Санкт-Петербургскому проспекту и Правленской улице;</p> <p>полотенца с гуттами под оконными проемами 1 и 2 этажей;</p> <p>два эркера и балкон на резных кровштейнах;</p> <p>щипцы в завершении эркеров и балкона декорированы композицией из двух перекрещивающихся досок и вертикальной «бабки»;</p> <p>балкон оформлен четырьмя фигурными столбами с кобылками в завершении и прорезным ограждением и профилированным поручнем.</p>	
----	---	---	---

## II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литер В.

1.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) здания с эркером и балконом;</p> <p>конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна;</p> <p>материал покрытия (металл).</p>	
2.	Конструктивная система:	исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (дерево).	
3.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>историческое архитектурно-художественное решение, в том числе:</p> <p>материал и характер отделки цоколя: природный камень;</p> <p>материал и характер отделки фасада: обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях;</p> <p>историческое местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений;</p> <p>историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе:</p> <p>фронтон с прорезной резьбой и дентикулами между и фриз 1 и 2 этажами; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами;</p> <p>профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой;</p> <p>сандрики с прорезной резьбой, триглифами и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов;</p> <p>полотенца в оформлении оконных проемов 1 и 2 этажей;</p> <p>эркер и балкон на резных кронштейнах;</p> <p>резные пилястры в оформлении центрального ризалита по Правленской улице</p>	 



		<p>щипец декорированный прорезной резьбой и причельными в завершении фасада по Правленской улице.</p>	
--	--	---	--

Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18,  
наб. Ольгина пруда, 3/5, 5, на момент утверждения  
охранного обязательства

1. Вид на объект культурного наследия с Санкт-Петербургского проспекта.



2. Вид на «Жилой дом» (расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б) с юго-востока.



3. Вид на «Жилой дом» (расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В) с запада.



4. Вид на «Жилой дом» (расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В), с юго-запада.



5. Вид на «Жилой дом» (расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В), с северо-востока.





260

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

Е.Е. Ломакина

« 20 » июня 2020 г.

АКТ

технического состояния объекта  
культурного наследия

(постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2020г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Чабаненко В.Е., начальника отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Поликовой П.П.

произвели осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 03.02.2020 № 154: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», и составили данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор

Здание построено в 1870-1880 гг..

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный;	✓			
- цоколь: известняковый;	✓			
- отмостки: тротуарная плитка;	✓			
б) несущие конструкции:				
- стены: деревянные;	✓			
- колонны:	✓			



в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские;	✓			
- перемычки оконных и дверных проемов. плоские;	✓			
г) крыша: кровля сложной конфигурации, с мезонином, слуховыми окнами и трубами;				
- мауэрлат: деревянный;	✓			
- стропила: деревянные;	✓			
- обрешетка: деревянная;	✓			
- кровля: металлическая;	✓			
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие: металлическое;			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические, окрашенные;	✓			
трубы: металлические, окрашенные;	✓			
- сливы: металлические, окрашенные;	✓			
ж) фасады:				
- облицовка стен: деревянная облицовка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях;	✓			
- окраска стен: окрашены;	✓			
- монументальная живопись:			✓	
- декоративные элементы: тяга с прорезной резьбой и дентикулами (между 1-м и 2-м этажами); прорезной фриз (между 1-м и 2-м этажами); свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами; профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; сандрики с прорезной резьбой, триглифами и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов; полотенца в оформлении оконных проемов 1 и 2 этажей; шпиль, декорированный прорезной резьбой и причелинами (в завершении западного фасада);	✓			
- карнизы: венчающий профилированный карниз с дентикулами;	✓			
- пилястры: резные пилястры в оформлении центрального ризалита (западный фасад);	✓			
- балконы: балкон в одну световую ось, в уровне 2 этажа (западный фасад) на деревянных резных кронштейнах, с деревянным ограждением, оформленным резным орнаментом;	✓			
- лоджии:			✓	



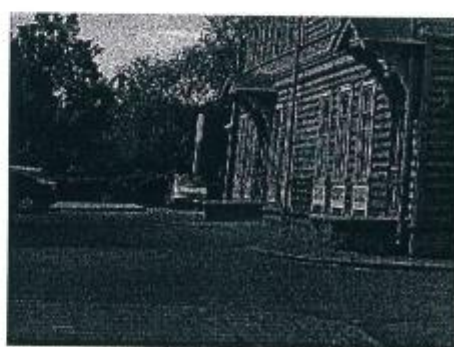
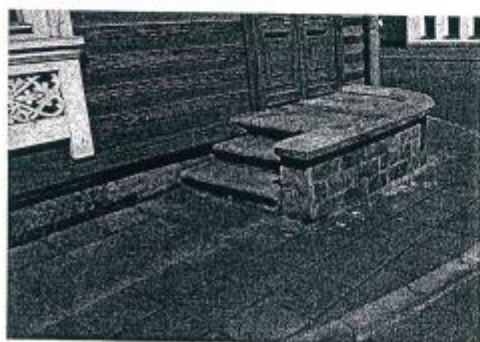
<ul style="list-style-type: none"> <li>- крыльца: известняковое крыльцо в 4 ступени (западный фасад); известняковое крыльцо в 3 ступени и известняковое крыльцо в 3 ступени со скругленной площадкой (восточный фасад); известняковое крыльцо в 4 ступени (южный фасад);</li> <li>- эркер: эркер в 4 световые оси, в уровне 2-го этажи центрального ризалита (западный фасад), на деревянных резных кронштейнах, с мезонином по центральной оси в завершении;</li> <li>- козырьки: 3 двускатных деревянных козырька на фигурных деревянных кронштейнах, с металлическим окрытием;</li> <li>- окна: оконные проемы прямоугольной формы; оконные заполнения деревянные;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные;</li> </ul>	✓			
	✓			
	✓			
	✓			
	✓			
з) интерьеры помещений:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- полы: линолеум;</li> <li>- перекрытия (междуетажные, перемычки оконных и дверных проемов): выполнены подвесные потолки типа «Армстронг»;</li> <li>- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены;</li> <li>- живопись:</li> <li>- лепные, скульптурные и проч декоративные украшения: декорированный плафон;</li> <li>- печи, камины:</li> <li>- карнизы:</li> <li>- лестницы: двухмаршевая, деревянная, ограждение – деревянные балясины с фигурными столбами и профилированным поручнем; двухмаршевая, монолитная по металлическим косоурам, с металлическим ограждением;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные;</li> </ul>			✓	
	✓			
	✓			
			✓	
	✓			
			✓	
	✓			
	✓			
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации: функционируют				
- электроснабжение:	✓			
- отопление:	✓			
- водопровод:	✓			
- канализация:	✓			

) территория объекта культурного наследия: Территория объекта культурного наследия представляет собой участок прямоугольной формы в плане. Территория с ровным рельефом. На территории располагаются два двухэтажных здания. С южной стороны к каждому зданию организованы асфальтированные проезды с парковками, на въездах установлены автоматические цепные барьеры. Пешеходные участки вокруг зданий представлены мощением. Наблюдаются биопоражения. В северо-восточной части территории расположен газон и щебеночно-набивная дорожка. На газоне установлены две бетонные скамьи и две бетонные урны. В южной части территории находится газон с куртиной из шиповника. На территории имеются подпольные металлические фонари уличного освещения. Общее состояние территории – удовлетворительное.				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории: Объект культурного наследия находится в целом в удовлетворительном состоянии. По визуальному осмотру наблюдаются обильные пылевые загрязнения фасадов, биопоражения отмостки. Разрушается деревянная обшивка южного фасада, в уровне 2-го этажа. Наблюдается деструкция основания балкона (западный фасад). Во внутренних помещениях выполнен подвесной потолок типа «Армстронг», локально наблюдаются следы протечек на потолке 2-го этажа. Полы помещений первого этажа прогнивают в виду намокания. Информационные надписи и обозначения отсутствуют.				

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

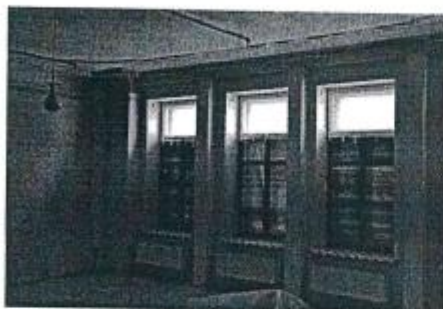
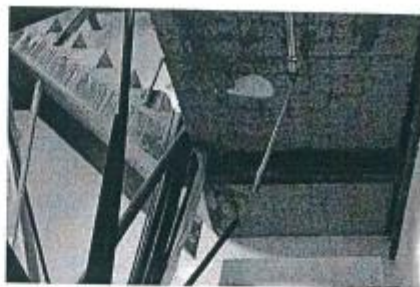
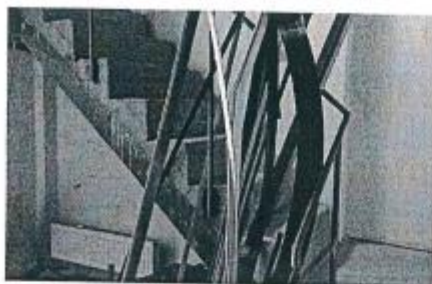
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

## 3. ФОТОФИКСАЦИЯ:





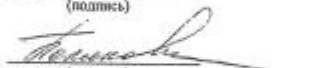




Представитель КГИОП

Представитель КГИОП

  
(подпись)

  
(подпись)

В.Е. Чабаненко  
(ФИО)

П.Н. Полякова  
(ФИО)

 / Бакашев



260  
УТВЕРЖДАЮ

Начальник Управления по охране и  
использованию объектов культурного  
наследия КГИОП

Е.Е. Ломакина

2020 г.



**АКТ**

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

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2020г.

Представитель( ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела пригородных районов  
Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Чабаненко В.Е.,  
начальника отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и  
гидротехнических сооружений КГИОП Поляковой П.П.

произвели осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д.34, лит. Б (согласно приказу Министерства  
культуры Российской Федерации от 03.02.2020 № 154: Санкт-Петербург, г. Петергоф,  
Санкт-Петербургский пр., 40/16, ул. Правленская, 18, наб. Ольгина пруда, 3/5, 5), входящего в  
состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», и  
составили данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор

Здание построено в 1870-1880 гг..

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный;	✓			
- цоколь: известняковый, выше кирпичный;	✓			
- отмостки: асфальтовое покрытие (северный и западный фасады), тротуарная плитка (южный и восточный фасады);	✓			
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные, деревянные;	✓			



- колонны:	✓			
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские;	✓			
- перемычки оконных и дверных проемов: плоские, клиновидные;	✓			
г) крыша, кровля сложной конфигурации со службовыми окнами, щипцами и трубами,				
- мауэрлат: деревянный;	✓			
- стропила: деревянные;	✓			
- обрешетка: деревянная;	✓			
кровля, металлическая;	✓			
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие: металлическое;			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металлические, окрашенные;	✓			
- трубы: металлические, окрашенные;	✓			
- сливы: металлические, окрашенные;	✓			
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка (в уровне цокольного этажа), деревянная обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях (в уровне 1 и 2-го этажей);	✓			
- окраска стен: окрашены;	✓			
- монументальная живопись:			✓	
- декоративные элементы: профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой (1-2 этажей); прямые сандрики с дентикулами на резных кобылках (оконные и дверные балконные проемы 1-2 этажей, северный и западный фасады); полотенца с гуттами под оконными проемами 1-2 этажей; свес кровли на деревянных резных кобылках, оформлен резным подзором; треугольные щипцы в завершении эркеров и балкона оформлены композицией из двух перекрещивающихся досок и вертикальной «бабки»; тяга с прорезной резьбой и дентикулами (между 1-м и 2-и этажами); подоконные тяги (в уровне 1-го и 2-го этажей);	✓			
- карнизы: профилированный карниз в завершении оштукатуренной части здания (цокольного этажа);	✓			
- пилястры:			✓	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- балконы: балкон в одну световую ось, в уровне 2 этажа (северо-западный угол) на деревянных прорезных кронштейнах, с деревянным прорезным ограждением, фланкированный 4 деревянными фигурными столбами, с треугольным щипцом в завершении;</li> <li>- подокники:</li> <li>- крыльца: 3 известняковых прямка в одну световую ось (2 прямка расположены на восточном фасаде, 1 – на южном);</li> <li>- эркер: эркер в две световые оси, в уровне 2-го этажа (северный фасад), на деревянных прорезных кронштейнах, с треугольным щипцом в завершении; эркер в две световые оси, в уровне 2-го этажа (западный фасад), на деревянных прорезных кронштейнах, с треугольным щипцом в завершении;</li> <li>- козырьки:</li> <li>окна: оконные проемы прямоугольной формы, клепадные; оконные заполнения деревянные;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные;</li> </ul>	✓			
			✓	
	✓			
	✓			
			✓	
✓	✓			
✓	✓			
з) интерьеры помещений:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- полы: плитка, ковровый</li> <li>- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): установлены подвесные потолки типа «Армстронг»;</li> <li>- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): кирпичные, оштукатурены, окрашены;</li> <li>- живопись:</li> <li>- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:</li> <li>- печи, камины:</li> <li>- карнизы:</li> <li>- лестницы: двухмаршевая, по металлическим косоурам (швеллер), ограждение металлическое, ступени облицованы керамической плиткой;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные;</li> </ul>	✓			
	✓			
	✓			
			✓	
			✓	
			✓	
	✓			
	✓			
	✓			
и) монументы:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- постамент:</li> <li>скульптура:</li> <li>обелиск:</li> <li>- колонна:</li> </ul>			✓	
			✓	
			✓	
			✓	
к) инженерные коммуникации: функционируют				
- электроснабжение:	✓			

- отопление.	✓			
- водопровод:	✓			
- канализация	✓			
<p>л) территория объекта культурного наследия:</p> <p>Территория объекта культурного наследия представляет собой участок прямоугольной формы в плане. Территория с ровным рельефом.</p> <p>На территории располагаются два двухэтажных здания. С южной стороны к каждому зданию организованы асфальтированные проезды с парковками, на въездах установлены автоматические цепные барьеры. Пешеходные участки вокруг зданий представлены мощением. Наблюдаются биопоражения.</p> <p>В северо-восточной части территории расположен газон и щебеночно-набитая дорожка. На газоне установлены две бетонные скамьи и две бетонные урны.</p> <p>В южной части территории находится газон с куртиной из шиповника. На территории имеются поздние металлические фонари уличного освещения.</p> <p>Общее состояние территории – удовлетворительное.</p>				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства			✓	
<p>3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:</p> <p>Объект культурного наследия находится в целом в удовлетворительном состоянии.</p> <p>По визуальному осмотру наблюдаются обильные пылевые загрязнения фасадов, биопоражения отмостки. Водосточные трубы северного фасада деформированы. Деревянное ограждение балкона разрушается.</p> <p>Во внутренних помещениях выполнен подвесной потолок типа «Армстронг», локально наблюдаются следы протечек на потолке 2-го этажа. В уровне цокольного этажа имеются следы намокания в нижней части стен.</p> <p>Информационные надписи и обозначения отсутствуют.</p>				

## 2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕПЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

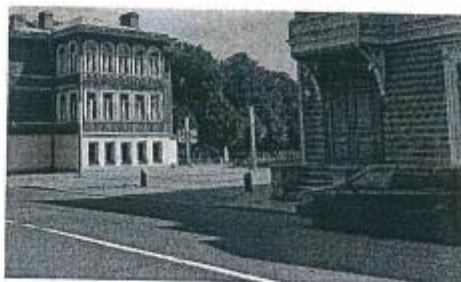
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке выполнить ремонт объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

## 3. ФОТОФИКСАЦИЯ:









Представитель КГ ИОН

Представитель КГ ИОН

*[Signature]*  
(подпись)

*[Signature]*  
(подпись)

В.Е. Чабаненко  
(ФИО)

П.Л. Полякова  
(ФИО)

*[Signature]* / Бачаненко





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

ул. Золочего Рощи, 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>

№  
от 16.07.2024  
от 17.07.2024



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

КОПИЯ ВЕРНА  
Исполнитель  
Синицын

Арбитражный суд города  
Санкт-Петербурга и  
Ленинградской области  
ул. Смольного, д. 6,  
Санкт-Петербург, 191124

Истец: КГИОП  
ИНН 7832000069

Ответчик:  
АО «МИСК»  
Жуковского ул., д. 22, лит. М,  
помещение 10-Н, кабинет 2,  
Санкт-Петербург, 191014  
ИНН 7838001598

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о принуждении исполнить обязательства и взыскании судебной неустойки  
в случае неисполнения решения суда

1. В соответствии с Решением исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 здания, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., дом 34, литеры Б и В, являются объектом культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» (далее – Объект).

Предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 16.06.2020 № 178-р.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) (выписки из ЕГРН от 25.12.2023 № КУВИ-001/2023-291263776, № КУВИ-001/2023-291263764) собственником Объекта является Акционерное общество «МИСК» (ИНН 7838001598) (далее - Ответчик).

Распоряжением КГИОП от 02.07.2020 № 07-19-260/20 утверждено охранное обязательство собственника и (или) иного законного владельца Объекта (далее - Охранное обязательство), копия которого, в силу требований части 12 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ), была направлена для исполнения в адрес Ответчика письмом КГИОП от 02.07.2020 № 07-20-296/20-3-0.

Согласно подпункту 1 пункта 25 раздела 6 Охранного обязательства Ответчику необходимо было выполнить работы по сохранению Объекта, определенные КГИОП на основании акта технического состояния Объекта, а именно: в установленном законом порядке выполнить ремонт Объекта в течение 24 месяцев со дня утверждения Охранного обязательства, то есть в срок до 02.07.2022.

Кроме того, подпунктом 2 пункта 25 раздела 6 Охранного обязательства предусмотрена обязанность Ответчика в установленном порядке обеспечить установку на Объекте информационных надписей и обозначений в течение 36 месяцев со дня утверждения Охранного обязательства, то есть в срок до 02.07.2023.

В рамках государственного надзора (контроля) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия КГИОП 09.09.2022 в отношении Объекта проведены контрольные (надзорные) мероприятия, по результатам которых был установлен факт неисполнения требований, установленных подпунктами 1, 2 пункта 25 раздела 6 Охранного обязательства, выразившийся в не проведении в установленные в Охранном обязательстве сроки работ по сохранению Объекта, а также в отсутствии на Объекте информационных надписей и обозначений

Согласно преамбуле Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в Российской Федерации гарантируется сохранность объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации посредством осуществления органами государственной власти охраны этих объектов.

В соответствии с пунктом 13 статьи 18, пунктом 1 статьи 33 Закона 73-ФЗ объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

На основании пункта статьи 40 Закона 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Согласно пункту 1 статьи 45 Закона 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Согласно пункту 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ охранное обязательство подлежит выполнению юридическим лицом, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности.

В соответствии с подпунктами 1, 3 пункта 3 статьи 47.2, подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 47.3 Закона 73-ФЗ лицо, у которого объект культурного наследия находится в собственности обязано:



- обеспечивать финансирование и организацию проведения работ по сохранению объекта культурного наследия и его предмета охраны, в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Закона 73-ФЗ;

- при содержании и использовании объекта культурного наследия обязан осуществлять расходы на его содержание и поддержание в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

- не проводить работы, изменяющие предмет охраны, либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия.

Государственная охрана объектов культурного наследия включает в себя, в том числе установку на объектах культурного наследия информационных надписей и обозначений (подпункт 11 пункта 2 статьи 33 Закона 73-ФЗ).

В соответствии с требованиями пунктов 1, 3 статьи 27 Закона 73-ФЗ на объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия.

Согласно подпункту 5 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ требование к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия устанавливается охранным обязательством, при этом обязанность по установке указанных надписей возлагается на лиц, указанных в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ.

Как было указано выше, данным лицом в рассматриваемом случае является Ответчик.

Тем самым, Ответчиком не исполнены условия Охранного обязательства и, тем самым, допущено нарушение установленных Законом № 73-ФЗ требований сохранения и использования Объекта, что является основанием для обращения в судебные органы с исковыми требованиями о выполнении работ по сохранению Объекта в натуре.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

В части 3 статьи 206 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) указано, что суд по требованию истца вправе присудить в его пользу денежную сумму, подлежащую взысканию с ответчика на случай неисполнения судебного акта, в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Учитывая изложенные обстоятельства и в целях обеспечения условий для надлежащего исполнения заявленных требований, полагаю необходимым заявить соответствующее ходатайство об установлении в решении суда размера судебной неустойки.

Обязательное исполнение решения суда должно быть обеспечено надлежащей стимулирующей судебной неустойкой, поскольку обязанность по сохранению исторического и культурного наследия Российской Федерации предусмотрена

статьей 44 Конституции РФ (апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 09.11.2021 по делу № 33-22729/2021).

При определении размера неустойки прошу учесть особенности правоотношений, в защиту которых подается настоящее исковое заявление, невосполнимость объекта культурного наследия (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 09.12.2014 № 2755-О), соотношение стоимости Объекта и заявленной Истцом суммы неустойки, а также практику Арбитражного суда Северо-Западного округа по делам с участием истца (определения по делам №№ А56-41010/2021, А56-60489/2020, А56-37953/2020, А56-71909/2020).

На основании пункта 6 части 6 статьи 11 Закона 73-ФЗ и пункта 3.37 Положения о КГИОП, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, КГИОП уполномочен обращаться в судебные органы с исковыми заявлениями о выполнении обязательств в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в натуре.

При этом досудебный порядок обращения к ответчикам Законом 73-ФЗ не предусмотрен.

Истец освобожден от уплаты государственной пошлины на основании ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), поскольку обращается в суд в защиту государственных интересов.

В соответствии с изложенным и на основании статей 8, 12, 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 125 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 19 части 1 статьи 333.37 НК РФ,

#### ПРОШУ СУД:

1. Обязать Акционерное общество «МИСК» (ИНН 7838001598) в течение 24 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу в установленном законом порядке выполнить ремонт объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., дом 34, литеры Б и В, обеспечить установку информационных надписей и обозначений.

2. Установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с Акционерное общество «МИСК» (ИНН 7838001598) в пользу КГИОП, как 200 000 рублей в месяц по требованию, указанному в пункте 1 просительной части настоящего искового заявления, до месяца фактического исполнения решения суда.

#### Приложения (копии):

1. выписка из ЕГРН 1;
2. выписка из ЕГРН 2;
3. выписка из ЕГРЮЛ на ответчика;
4. выписка из ЕГРЮЛ на истца;
5. предмет охраны;
6. Решение исполкома Ленгорсовета № 608;
7. охранное обязательство;
8. акт КГИОП от 09.09.2022;
9. письмо КГИОП от 02.07.2020;
10. документ, подтверждающий направление иска ответчикам.

**ВрИО председателя Комитета**



**А.В. Михайлов**



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

Экземпляр № 1

781721204860005

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



13.10.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Усадьба Хрущева (2 дома)

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

1870-1880-е гг.

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

- приказ Министерства культуры Российской Федерации № 154 от 03.02.2020 г.
- 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, дом 34, литеры Б, В

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 "Усадьба Хрущева (2 дома)" № 183-р от 17.06.2020 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 улицы Правленской. 1. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литеры Б. 1. Объемно-пространственное решение:

исторические местоположение, габариты и конфигурация здания с двумя эркерами и балконом; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл); кирпичные оштукатуренные дымовые трубы. 2. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (кирпич, дерево). 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение, в том числе: материал и характер отделки цоколя: природный камень; материал и характер отделки фасада: окрашенная штукатурка, обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях; местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: штукатурная тяга в завершении оштукатуренной части здания (цокольного этажа); тяга с прорезной резьбой и дентикулами между 1 и 2 этажами; подоконные тяги в уровне 1 и 2 этажей; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами; профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; прямые сандрики на кобылках, декорированные прорезной резьбой и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов 1 и 2 этажей фасадов по Санкт-Петербургскому проспекту и Правленской улице; полотенца с гуттами под оконными проемами 1 и 2 этажей; два эркера и балкон на резных кронштейнах; щипцы в завершении эркеров и балкона декорированы композицией из двух перекрещивающихся досок и вертикальной «бабки»; балкон оформлен четырьмя фигурными столбами в завершении и прорезным ограждением и профилированным поручнем. II. Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литер В. 1. Объемно-пространственное решение: исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) здания с эркером и балконом; конфигурация и габариты крыши, включая слуховые окна; материал покрытия (металл). 2. Конструктивная система: исторические наружные капитальные стены: местоположение, материал (дерево). 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: историческое архитектурно-художественное решение, в том числе: материал и характер отделки цоколя: природный камень; материал и характер отделки фасада: обшивка калеванной доской в вертикальном и горизонтальном направлениях; историческое местоположение и габариты исторических оконных и дверных проемов; исторические материал (дерево) и рисунок оконных и дверных заполнений; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: тяга с прорезной резьбой и дентикулами между и фриз 1 и 2 этажами; свес кровли большого выноса на кобылках, оформленный подзорами; профилированные наличники оконных и дверных балконных проемов с прорезной резьбой; сандрики с прорезной резьбой, триглифами и дентикулами в оформлении оконных и дверных балконных проемов; полотенца в оформлении оконных проемов 1 и 2 этажей; эркер и балкон на резных кронштейнах; резные пилястры в оформлении центрального ризалита по Правленской улице щипец декорированный прорезной резьбой и причелинами в завершении фасада по Правленской улице.

- распоряжение КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» № 178-р от 16.06.2020 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

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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



13 . 12 . 2024

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "СТУДИЯ 44"

**ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**о выполнении работ по сохранению наследия,**  
**включенного в единый государственный реестр объектов культурного**  
**наследия (памятников истории и культуры) народов Российской**  
**Федерации**



**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для**  
**современного использования зданий объекта культурного**  
**наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и**  
**2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-**  
**Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16;**  
**Правленская ул., д. 18.**





ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "СТУДИЯ 44"

**ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**о выполнении работ по сохранению наследия,**  
**включенного в единый государственный реестр объектов культурного**  
**наследия (памятников истории и культуры) народов Российской**  
**Федерации**

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования**  
**зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2**  
**дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г.**  
**Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

**Генеральный директор**  
**ООО "Архитектурное бюро "Студия 44"**

**Л.Л. Выговская**

г. Санкт-Петербург  
2019 год



**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

## **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>№ п/п</b>	<b>наименование</b>	<b>Стр.</b>
1	Научный отчет о выполненных работах	
2	Опись рабочей документации	
3	Опись актов на скрытые работы	
4	Опись исполнительной документации	
5	Альбом фотографических материалов	
6	Копия журнала авторского надзора	

**НАУЧНЫЙ ОТЧЕТ**  
**о выполненных работах по сохранению объекта культурного**  
**наследия, включенного в единый государственный реестр объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов**  
**Российской Федерации**

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования**  
**зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2**  
**дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г.**  
**Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

**Научный руководитель**

**Г.В. Иванов**

г. Санкт-Петербург  
2019 год

**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

## **НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

## **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **НАУЧНЫЙ ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ**

#### **1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ**

Авторский надзор за производством работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», осуществлялся сотрудниками ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»» на основании договора №АН-137/07 от 29.06.2009 г. на оказание услуг по ведению авторского надзора. Заказчик: ОАО "Московская инвестиционно-строительная компания"

Перечень документации на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», на основании которой проводились работы:

1. Рабочий проект на реставрацию и приспособление для современного использования зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-10728 - 10731 от 18.11.09 г.
2. Методика и технологические рекомендации по реставрации зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-9663 от 01.12.09 г.
3. Проект реставрации дома 40/16 по Санкт-Петербургскому проспекту. рег. №3-7530 от 27.10.06 г.

4. Рабочая документация (общая пояснительная записка) реставрацию и приспособление для современного использования зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-8227 от 29.08.09 г.
5. Рабочая документация (смета на реставрацию) реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16. рег. №3-1915 от 30.03.10 г.
6. Рабочая документация (смета на реставрацию) реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Правленская ул., д. 18. рег. №3-1916 от 30.03.10 г.
7. Разрешение на производство работ КГИОП №5-148/10 от 02.06.2010г.

Генеральный подрядчик – ООО «ЗапСтройКомплект».

Подрядная организация – ООО «ТМГ ГРУП»

Технический надзор – ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания»

Авторский надзор и научное руководство по разрешению №5-148/10 осуществлялись в сроки:

- начало работ: 02 июня 2010 г.

- окончание работ: 31 декабря 2010 г.

В процессе оказания услуг авторского надзора велся Журнал научного руководства и авторского надзора (при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия) установленного образца, где производились записи указаний авторского надзора и научного руководства, а также выполнялась 3-стадийная фотофиксация работ, производящихся на объекте.

## 2. КРАТКАЯ ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Застройка жилого квартала, расположенного южнее Верхнего парка и к востоку от него стала складываться в 1740-х гг. Именно здесь возникла Малая слобода (название Нового Петергофа до 1836 года). К середине XVIII века здесь был построен большой комплекс деревянных «кавалерских» домов и конюшен, Мастеровой двор, появился большой Красный пруд (на рубеже XVIII-XIX вв. деревянные кавалерские дома и конюшни были перестроены в камне). Частные дома и служебные постройки при них строились вдоль болота, затем - наб. Ольгина пруда. На месте нынешней Правленской улицы протекал Щеголев канал (позднее он был засыпан)<sup>2</sup>.

Исторически в Петергофе сформировались четыре района городской застройки: Старый, Новый и Средний Петергоф, а также Егерская слобода, которую обычно включают в Старый Петергоф, а Средний присоединяют к Новому. В I-й четверти XIX века население Большой слободы составляли преимущественно рабочие гранильной фабрики, Малой - дворцовые служащие и садовые работники. Застройка, состоящая из ветхих неприглядных домиков, не соответствовала облику царской резиденции, поэтому было решено исправить это положение. Домовладельцам стали выдавать ссуды на ремонт и перестройку домов.

В XVIII-начале XIX веков жилищная застройка формировалась вдоль - Санкт-Петербургской улицы (ныне Санкт-Петербургский проспект), а также к югу от нее. Этот старейший, треугольный в плане квартал, до сих пор читается на современных планах Петергофа. Центральным ядром квартала является Торговая площадь и Петропавловский собор, возведенный в 1894-1905 годах по проекту архитектора Н.В. Султанова (илл. 21).

С 1832 года Петергоф стал постоянной летней резиденцией Николая I и в этом же году императором был издан указ о передаче застраиваемых земель в полную собственность их владельцев, после чего строительство в городе резко ускорилося. Именно в этот период сложился основной тип Петергофского особняка - деревянного, реже каменного в один-два этажа, нередко с мезонином, чаще всего с садом. Здесь строились и богатые дачи, предназначенные для проживания сановников в период пребывания в Петергофе высочайшего двора, и дома рядовых обывателей. Лицам,

---

<sup>2</sup> В.А.Гущин. Историческая справка. О застройке квартала города Петергофа вдоль Санкт-Петербургского проспекта от Правленской улицы до Ксенёвского переулка. СПб., 2001 (рукопись).



известным императору своими заслугами, выдавалась значительная денежная помощь<sup>2</sup>. «Заботливость государя об украшении Петергофа простиралась до того, что Его величество лично рассматривал и утверждал все планы и фасады не только казенных построек, но и всех частных домов и дач, вновь возводимых в Петергофе, - указывал А. Гейрот<sup>3</sup>.

Позднее вышло постановление о том, что фасады домов, строящихся в городах Придворного ведомства подлежат Высочайшему утверждению<sup>4</sup>.

В архитектуре дач - в отличие от городских особняков - требования внешней импозантности становились менее существенными, зато особое значение приобрели требования иного порядка - связанные с функциональностью, комфортом, уютом, экономичностью построек. Они своеобразно переплетались с новыми художественными задачами, порожденными романтическими тенденциями. Все это в совокупности стимулировало отход от традиционных методов проектирования, выработанных классицизмом, и поиски новых объемно-планировочных решений и новых средств эстетической выразительности. Формирующаяся во второй четверти XIX века новая методика проектирования дач и коттеджей, с одной стороны, и присущее зарождающейся эклектике обращение к наследию «всех стилей», с другой, порождали исключительное разнообразие построек. А творческие установки архитекторов и личные вкусы и требования владельцев усугубляли этот процесс<sup>5</sup>.

Планировочная структура участка, на котором расположена усадьба Хрущева, прослеживается с 1770-х годов (аксонометрический план Сент-Илера).

По описи обывательских домов Петергофа 1794 года первый участок от Щеголева канала принадлежал вдове подпоручика Соснина - Авдотье Никитичне. В 1803 году участок за долг в 1300 рублей перешел метрдотелю двора его Величества Франсуа Депонту, затем в 1809 году за долг в 7500 рублей - командиру Петергофской гранильной мельницы Александру Иосифовичу Боттому. В июле следующего года отставной метрдотель расплатился с Боттомом и тот вернул ему имение с постройками обратно<sup>6</sup>.

В 1822 году Франсуа Лепонт продал участок жене генерал-майора Марии Николаевне Бистром, урожденной Яковлевой<sup>7</sup>.

Затем, в 1828 году, участок с домом, флигелем, надворными строениями и садом за долг в 8 тыс. рублей перешел во владение грузинской царевны - Елены Отаровны Багратиони<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> С.Б. Горбатенко. Петергофская дорога. Историко-архитектурный путеводитель. СПб., 2001. С. 260.

<sup>3</sup> А. Гейрот. Описание Петергофа. СПб., 1868.

<sup>4</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 66. Д.181. Л.32.

<sup>5</sup> А.Л. Пунин. Архитектура Петербурга середины XIX века. Л., 1990. 237.

<sup>6</sup> В.А.Гущин. Историческая справка. О застройке квартала города Петергофа вдоль Санкт-Петербургского проспекта от Правленской улицы до Ксеньевского переулка. СПб., 2001 (рукопись).

<sup>7</sup> Там же.

<sup>8</sup> Там же.

На плане. Петергофа предположительно первой трети XIX века по оси запад- восток между Правленской улицей и Ксенинским переулком зафиксировано пять участков<sup>9</sup> (илл.1), Главный лицевой дом и флигель расположены по красной линии застройки Санкт-Петербургской улицы, надворные строения - вдоль участка (до Ольгина пруда), сад располагался вдоль Щеголева канала и Ольгина пруда (илл.1),

В 1835 году Е.О.Багратиони получила разрешение на пристройку к дому холодной башни, а в 1836 году , было получено разрешение на строительство нового дома с высокой башней и шпилем. Дом был возведен на углу Санкт-Петербургской и Дворцовой (позднее Правленской) улиц, приблизительно на месте нынешнего дома, расположенного по Санкт-Петербургскому проспекту, 40 и Правленской ул., 16. Иконографических материалов не сохранилось, и как выглядел дом не известно.

В 1838 году князь Теймураз Георгиевич Багратиони добился разрешения на прибавку к участку дополнительной территории вдоль вырытого Ольгиного пруда. Часть бывшего болота была засыпана, берега укреплены и вдоль образованного пруда разбит еще один участок, на котором были возведены еще два строения и новый сад<sup>10</sup>.

На плане Петергофа 1868 года зафиксировано, что владение состоит из двух участков, которые вместе образуют усадьбу Г-образного очертания<sup>11</sup> (илл.2,3).

На участке вдоль Санкт-Петербургской и Дворцовой улиц (позднее Правленской) расположено три строения: лицевой дом на пятне застройки нынешнего трехэтажного дома на углу Санкт-Петербургского проспекта, 40 и Правленской ул., 16, лицевой флигель по красной линии застройки Санкт-Петербургской улицы и лицевой дом на пятне застройки нынешнего двухэтажного дома по Правленской улице, 18. На участке вдоль Ольгина пруда в восточной части, приблизительно на пятнах застройки нынешних флигелей по наб. Ольгина пруда, 3, 5 и Б. Веденеева, 5 (быв. Ксенинского переулка) показаны еще три строения.

Точно такая же ситуация на участке сохраняется до 1880 года, что наглядно отражено на планах Петергофа этого периода. Если сопоставить современную и историческую планировочную ситуацию участка, то мы видим что нынешние лицевые дома по Санкт-Петербургскому проспекту, 40 и Правленской улице, 16, 18 не соответствуют очертаниям строений на архивных планах 1852-1880 годов . Пятна застройки нынешних флигелей по наб. Ольгина пруда и переулку Б.Веденеева (быв. Ксенинского пер.) также отличаются от исторических.

Грузинская чета на лето сдавала дома дачникам, среди которых были жена генерал-майора Буксгевдена (1842), вдова статского советника Корсакевича (1861), инженер, генерал-майор Модест Иванович Богданович<sup>12 13</sup>.

<sup>9</sup> План из архива В.А. Гущина.

<sup>10</sup> Там же.

<sup>11</sup> План А.Гейрота. 1868.

В декабре 1860 года Е.О. Багратиони обратилась к министру императорского двора с просьбой купить ее Петергофскую дачу в казну. После доклада императору, министр предложил продать имение частному лицу<sup>14</sup>, но, по каким-то причинам, дача так и не была продана.

Е.О. Багратиони умерла в 1866 году и владение перешло к княгине Екатерине Сергеевне Имеретинской. В этом же году она получила разрешение на ремонт балконов главной дачи и на строительство нового флигеля. По описи недвижимого имущества в 1870 году оно оценивалось в 6 тыс. рублей<sup>15</sup>. На лето она также сдавала дома дачникам, среди которых были: генерал-майор Алексей Александрович Гернгрос (1870), свиты Его Величества генерал-майор И.А. Леман (1872) и др.

Е.С. Имеретинская умерла 22 октября 1875 года, а 14 сентября 1876 года новым владельцем дачи стал губернский секретарь Иван Александрович Хрущев, служивший тогда в тюремном ведомстве. Новый владелец получил разрешение на перестройку старых ветхих деревянных домов и постройку новых.

В РГИА сохранился рапорт управляющего дворцовым правлением инженера генерал-лейтенанта Баумгартена от 23 марта 1880 года, в котором говорится, что губернский секретарь Хрущев просит разрешения, вместо деревянного одноэтажного флигеля, находящегося при его доме, состоящем в Петергофе, в квартале за Гербом, по

С.-Петербургской улице под № 5 построить деревянный двухэтажный флигель по составленному плану и фасаду»<sup>16</sup> (ныне Санкт-Петербургский пр., 40; Правленская ул., 16) *илл. 7*.

26 июня 1880 года разрешение было получено: «Государь Император Высочайше разрешает Губернскому Секретарю Хрущеву, вместо существующего одноэтажного дома, в квартале за гербом, построить новый двухэтажный, на каменном подвале, а над деревянным флигелем надстроить второй этаж»<sup>17</sup> (*илл. 8*).

К рапорту и разрешению прилагается план части квартала за Гербом, с обозначением розовой краской места, принадлежащего губернскому секретарю Хрущеву<sup>18</sup>.

На проектом плане 1880 года показан участок И.А. Хрущева с существующими строениями. На углу Санкт-Петербургской и Дворцовой улиц (ныне Санкт-Петербургский пр., 40; Правленская ул., 16) показан дом сложной конфигурации в плане. На месте, где в настоящее

<sup>12</sup> РГИА Ф. 485. Оп. 3. Д. 186, 187, 188, 189, 190, 329. 1850-1851; Ф. 1293. оп. 168. Д. 34-36. 1860-1881.

Ф. 472. Оп. 11(305/1324). Д. 805. Л. 127а

<sup>13</sup> В.А.Гущин. Историческая справка. О застройке квартала города Петергофа вдоль Санкт-Петербургского проспекта от Правленской улицы до Ксеньевского переулка. СПб., 2001 (рукопись).

<sup>14</sup> Там же.

<sup>15</sup> Там же.

<sup>16</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 66. Д. 181. Л. 31об.

<sup>17</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 11(305/1324). Д. 870. Л. 33.

<sup>18</sup> Там же.

время стоит дом по Правленской ул., 18, обозначено еще одно строение. Вдоль соседнего участка зафиксирован служебный флигель, лицевым фасадом, выходящим на красную линию застройки Санкт-Петербургской улицы, а южным фасадом, обращенным в сад. Все три строения соединяются между собой и создают замкнутый комплекс усадебных построек<sup>19</sup> (илл.9).

На участке вдоль Ольгина пруда (от Дворцовой улицы до Ксенинского переулкa) показан сад и в восточной его части три строения<sup>20 21</sup> (илл.9).

В архиве сохранились проектные фасады здания по Дворцовой и Санкт-Петербургской улицам (ныне Санкт-Петербургский пр., 40; Правленская ул.,16), «состоящего по Санкт-Петербургской улице под № 5, с показанием надстройки и новой декоративной резной отделки фасадов флигеля в «русском стиле» . Проект перестройки утвержден 11 августа 1880 года. К нему прилагается пояснение: «Надстройка вместо досчатого, бревенчатого второго этажа с перелицевкой фасада, городскими правилами допускают». Проект подписан архитектором Комаровым<sup>22</sup>.

Лицевой фасад флигеля по Санкт-Петербургской улице на пять оконных осей. Центральная часть фасада раскрепована, на уровне второго этажа, показан балкон со щипцом, оформленным декоративными резными элементами. С западной стороны фасада (на углу Санкт-Петербургской и Дворцовой улиц), на уровне второго этажа, изображен эркер с куполообразным завершением и флюгером, декорированным также резными элементами. Оконные наличники оформлены резными колонками и пропиленной резьбой. Столбы, поддерживающие щипцовую крышу балкона, изображены в виде резных колонок. Карниз с подзором. На высокой кровле изображена резная парпетная решетка (илл. 13).

Лицевой фасад по Правленской улице - на семь оконных осей. В центре композиции, на уровне второго этажа, балкон завершенный щипцом и оформленный резными декоративными элементами. С южной стороны показан главный вход, оформленный крыльцом и зонтиком на резных столбах. Зонтик украшен декоративными резными элементами. Карниз с подзором. С северной стороны фасада опять же показан эркер на углу Санкт-Петербургской и Правленской улиц<sup>23 24 25</sup> (илл.15).

К проектным чертежам в архиве сохранилось пояснение - «План, фасады и разрез на предполагаемую пристройку Губернским Секретарем Иваном Александровичем Хрущевым второго этажа и общую перелицовку главного дома № 5

<sup>19</sup> Там же. Л. 127а.

<sup>20</sup> Там же Л. 127 а.

<sup>21</sup> РГИА. Ф. 472. Оп! 66. Д. 181. Л.31.

<sup>22</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 127 6.

<sup>23</sup> Там же. Л. 1276.

<sup>24</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 11(305/1324). Д. 870. Л.33.

<sup>25</sup> Там же. Л. 129.



по Петербургской улице» .

На поэтажных планах планировочная структура главного дома компактна, функциональна и экономична (илл.10,11,12).

Проанализировав исторические и современные планы здания, можно сказать, что дом по Санкт-Петербургскому проспекту, 40 и Правленской улице, 16 был перестроен в 1880-х годах по проекту архитектора Комарова, но не сохранился до наших дней в проектом варианте того времени.

Исторические фасады дома по Правленской ул., 18 не обнаружены, но по стилиевой характеристике можно предположить, что он также был перестроен.

Сведений о новых перестройках дачных домов после XX века обнаружить также не удалось. На открытке нач. XX века из собрания РНБ с изображением гостиницы «Самсон» на втором плане виден дом по Санкт-Петербургскому пр., 40 и Правленской ул.,16. Облик фасадов здания идентичен фасадам, сохранившимся до наших дней. Вероятно, дома по Санкт-Петербургскому пр. и Правленской ул. были перестроены в конце XIX - нач. XX веков.

В Российском государственном историческом архиве сохранилось прошение И.А. Хрущева на надстройку вторым этажом деревянного флигеля вдоль набережной Ольгина пруда. К прошению приложен проект 1880 года с фасадами дома, разработанного гражданским инженером Н.Г.Кудрявцевым . Проектная отделка фасадов этого дачного дома очень схожа с декоративной отделкой фасадов здания, расположенного на углу Санкт-Петербургской и Дворцовой улиц (в настоящее время Санкт-Петербургский пр., 40; Правленская ул., 16) илл.14,16.

Сравнивая проектный фасад дома 1880 года с обликом современных фасадов, мы видим, что они кардинально отличаются друг от друга - современная декоративная отделка и планировка дома не соответствуют проектным планам.

На проектом чертеже 1880 года зафиксирован фасад дома со стороны Ольгина пруда. Здание деревянное, двухэтажное, на 9 оконных осей, фасады оформлены в «русском стиле». Центральная часть фасада раскрепована, на уровне второго этажа - балкон, оформленный щипцом с декоративными резными элементами. Оконные наличники также оформлены пропиленной резьбой<sup>26 27</sup>. Можно предположить, что лицевой фасад со стороны Ксенинского переуллка и фасады со стороны сада были выполнены в аналогичном стиле.

Современный дом по наб. Ольгина пруда, 3 и улице Б. Веденеева, (быв. Ксенинский пер.), 5 - деревянный, двухэтажный, без стилиевой характеристики. Фасад со стороны набережной на четыре оконных оси, со стороны ул. Б.Веденеева - на пять оконных осей, фасады со стороны сада - на шесть и одну оконную оси. Как мы видим, общих параллелей с проектом чертежом

<sup>26</sup> ВЛ.Гущин. Историческая справка. О застройке квартала города Петергофа вдоль Санкт-Петербургского проспекта от Правленской улицы до Ксеньевского переуллка. СПб., 2001 (рукопись)

<sup>27</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 66. Д. 181.



1880 года нет. Современная планировочная структура дома также отличается от исторического чертежа: на архивном плане главный вход и лестница расположены со стороны Ксенинского переулка, а в современном здании главный вход и объем лестничной клетки расположен в южной части со стороны наб. Ольгина пруда.

Если сравнивать конфигурацию пятна застройки 1880 года, то она также отличается от современной<sup>28</sup>.

Таким образом, в проектном варианте 1880 года рассматриваемый дом не сохранился. Он был перестроен, но сведений о перестройке в настоящее время не обнаружено.

Современный дом по наб. Ольгина пруда, 5 расположен на историческом пятне застройки, где ранее находился служебный флигель. Здание деревянное, двухэтажное, без стилиевой характеристики, фасад со стороны наб. Ольгина пруда на три оконных оси.

Исторических фасадов и сведений о перестройках в настоящее время также не обнаружено.

Строение, предположительно ледник, находящееся на границе с соседним участком, не сохранилось<sup>29</sup>.

В 1970-е годы были разобраны надворные каменные службы. В советские годы были утрачены и все строения на соседних участках, например, дача Фридриха Шарбау<sup>30</sup>.

Для того чтобы более точно установить периоды перестроек, рассматриваемых нами строений, необходимо провести техническую экспертизу зданий и продолжить исторические изыскания в архивах Санкт-Петербурга. Возможно, в ближайшее время исследователями будут обнаружены новые исторические планы с фиксацией перестроек, а также отсутствующие чертежи фасадов.

Известно, что Хрущевы в разные годы часть помещений сдавали дачникам. В разные годы здесь жили вдова статского советника Екатерина Карловна Фелейзен, балерина Мария Мариусовна Петипа, действительный тайный советник Помпей Николаевич Батюшков, потомственный дворянин Николай Иванович Хрущев, князь Георгий Григорьевич Бебутов, вдова генерал-лейтенанта княгиня Анна Алексеевна Багратион, действительный тайный советник Владимир Иванович Вешняков, генерал-майор Александр Николаевич Порецкий, вдова почетного гражданина Ольга Федоровна Лукина, генерал от кавалерии Виктор Васильевич фон Валь, австрийская подданная Клавдия Ивановна Гольд и др.<sup>31</sup>.

Дочь Марии Федоровны и Ивана Александровича Хрущевых, Антонина Ивановна, вышла замуж за князя Георгия Григорьевича Бебутова, проходившего

<sup>28</sup> РГИА Ф. 472. Оп. 66. Д. 181; Ф. 472. Оп. 11(305/1324). Д. 805. Л. 127а.

<sup>29</sup> Там же.

<sup>30</sup> В.А.Гущин. Историческая справка. О застройке квартала города Петергофа вдоль Санкт-Петербургского проспекта от Правленской улицы до Ксеньевского переулка. СПб., 2001 (рукопись).

<sup>31</sup> Там же.

службу в лейб-гвардии Кирасирском полку и перед революцией 1917 года она имела постоянную прописку в Петергофе в доме по Правленской улице, 18.

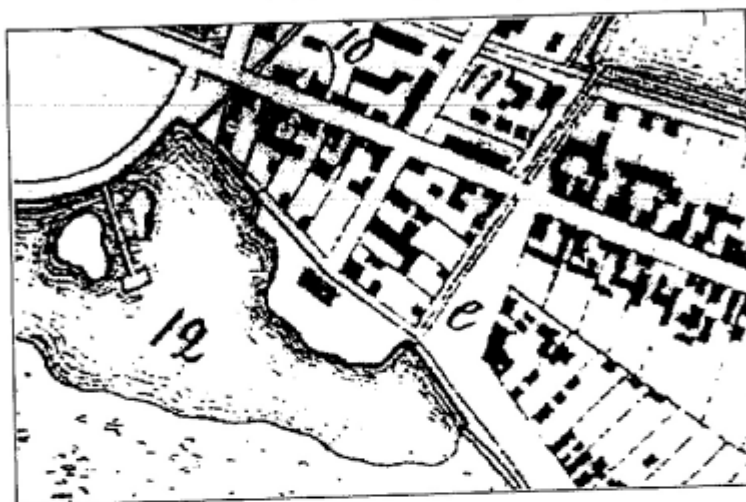
В списке домовладельцев Петергофа за 1910 году указана Мария Федоровна Хрущева, владелица домов по Санкт-Петербургской улице № 5 (ныне Санкт-Петербургский пр., 40; Правленская ул., 16) и дом по Правленской ул. (ныне Правленская ул., 18), оцененных каждый в 15 тыс. руб.<sup>32</sup> Известно, что подвальный этаж этого здания арендовали разные заведения: галантерейный и мануфактурный магазин Н.В.Соколова, кооператив Петергофского Общества потребителей и др.

После революции 1917 года судьба владельцев усадьбы не известна.

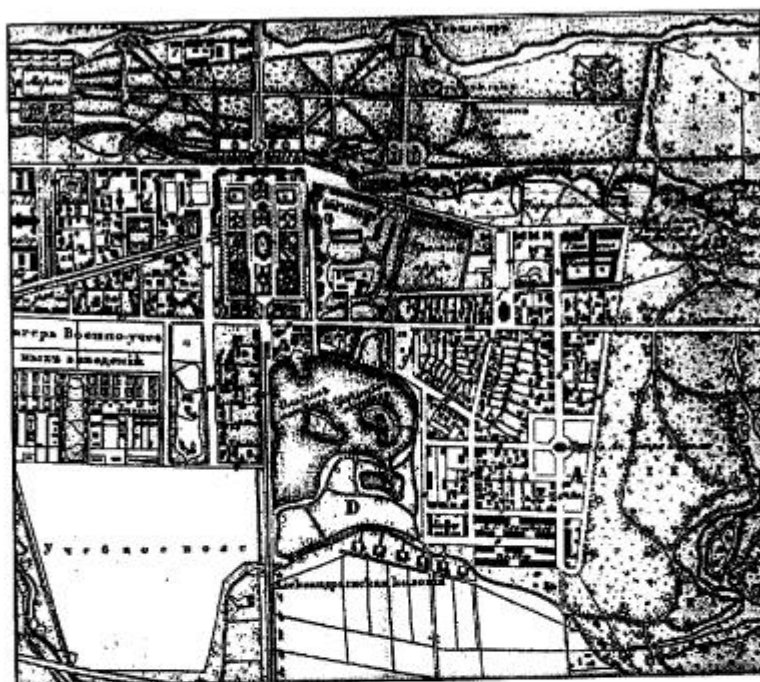
В настоящее время сохранившиеся дачные дома М.Ф. Хрущевой, последние из всей старой застройки этого квартала, стоят в разной степени сохранности и требуют срочного реставрационного ремонта.

---

<sup>32</sup> ЦГИА СПб. Ф. 962. Оп. 1. Д. 329. Л. 81 об. 88 об.



1. План первой трети XIX века с показанием усадьбы. Фрагмент.



2. План Петергофа с показанием квартала, где расположена усадьба.  
Фрагмент. 1868 г.

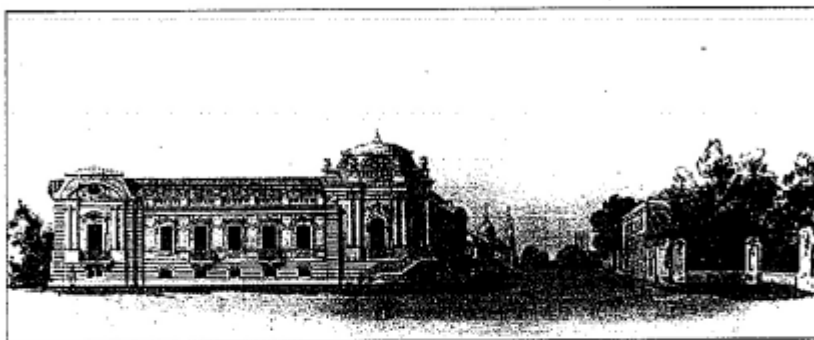


3. План Петергофа. С показанием участков.  
1868 г. Фрагмент.

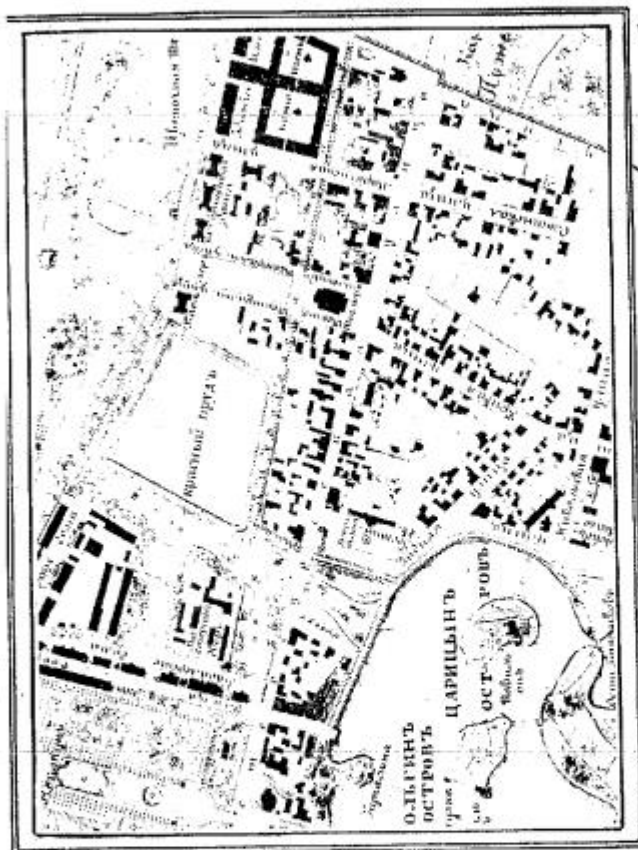




4. Павильон на Ольгином острове.  
Из кн.: Описание Петербурга. 1501-1868. СПб., 1868.



5. Проект углового Кавалерского дома в Петербурге и перспектива Правленской улицы.  
Аquareль арх. Н. А. Бенуа 1856 г. Из кн.: М.С.Барминава. Николай Бенуа. А., 1985.



*Александръ въ Санктъ*

0. 50. 110. 150. 200. 250. 300. 350.

6. Планъ части Хартала за Гербомъ в. Петербурга, с обозначеніемъ красной мѣсты, принадлежавшею губернскому секретарю Хрущеву 1880 г.   
 ФГУСД Ф. 472. Оп. 66. Ф. 181. Л. 33.

21

Г. Гроздоскопный Реме-  
роградский Гроздоскопный Реме-  
роградский

Nov 24/20

[illegible]

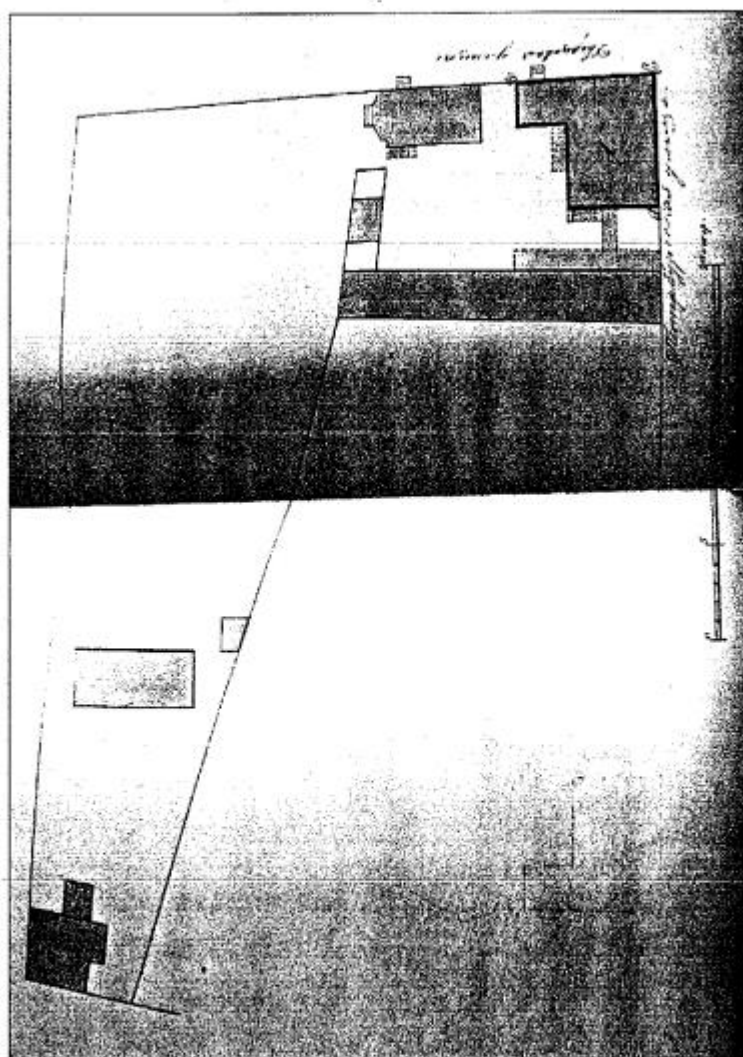
Классический курс  
и его значение в образовании.

[illegible]

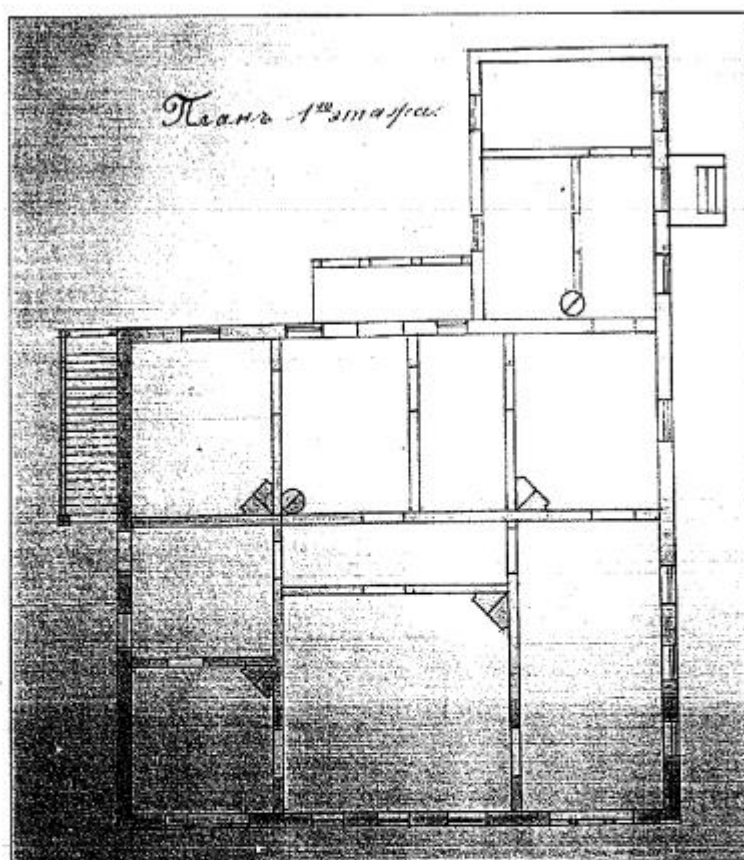
Regina Maria Colonna. *Colonna*

8. Разрешение императора на постройку нового дома и надстройку флигеля.  
РГБ (А. Ф. 472. Оп. 11 (305/1324). Д. 870. Л. 33.

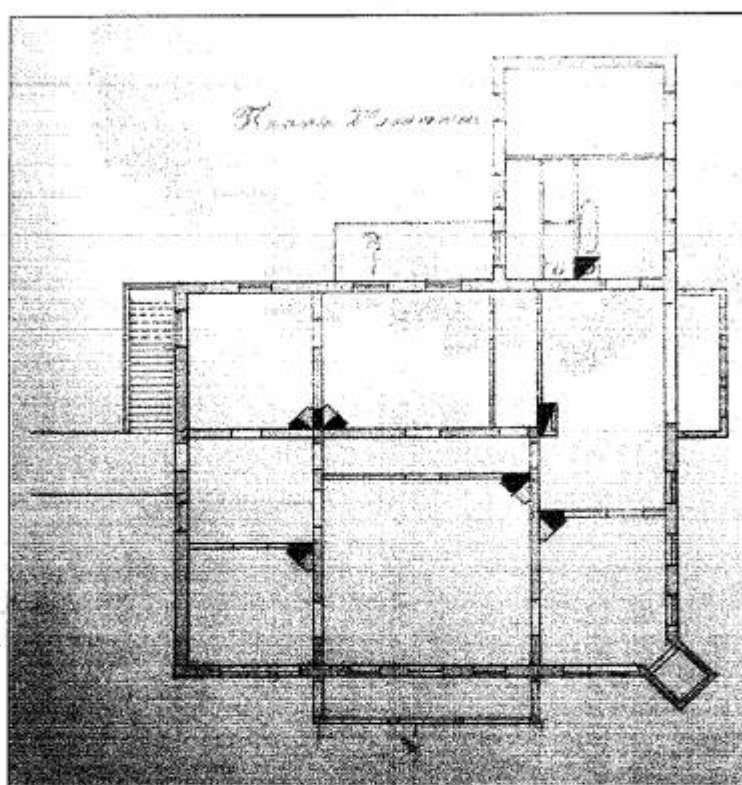




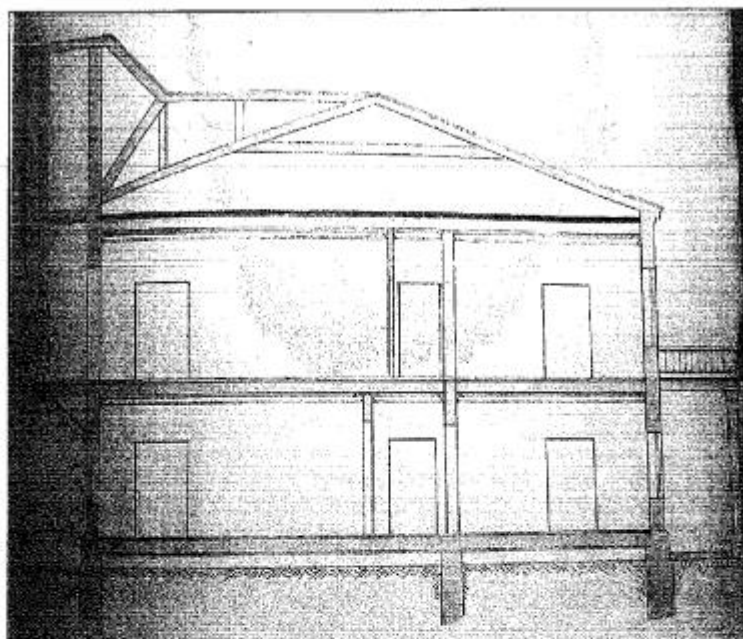
9. План усадьбы губернского секретаря И.А. Хруцева. 1880 г. ФГЧ(А) ф. 472. От. 11(305/1324) Д. 805. Л.127а.



10. План 1-го этажа нового 2-х этажного дома Н.Я. Хрущева на каменном подвале.  
РГИА Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 129.

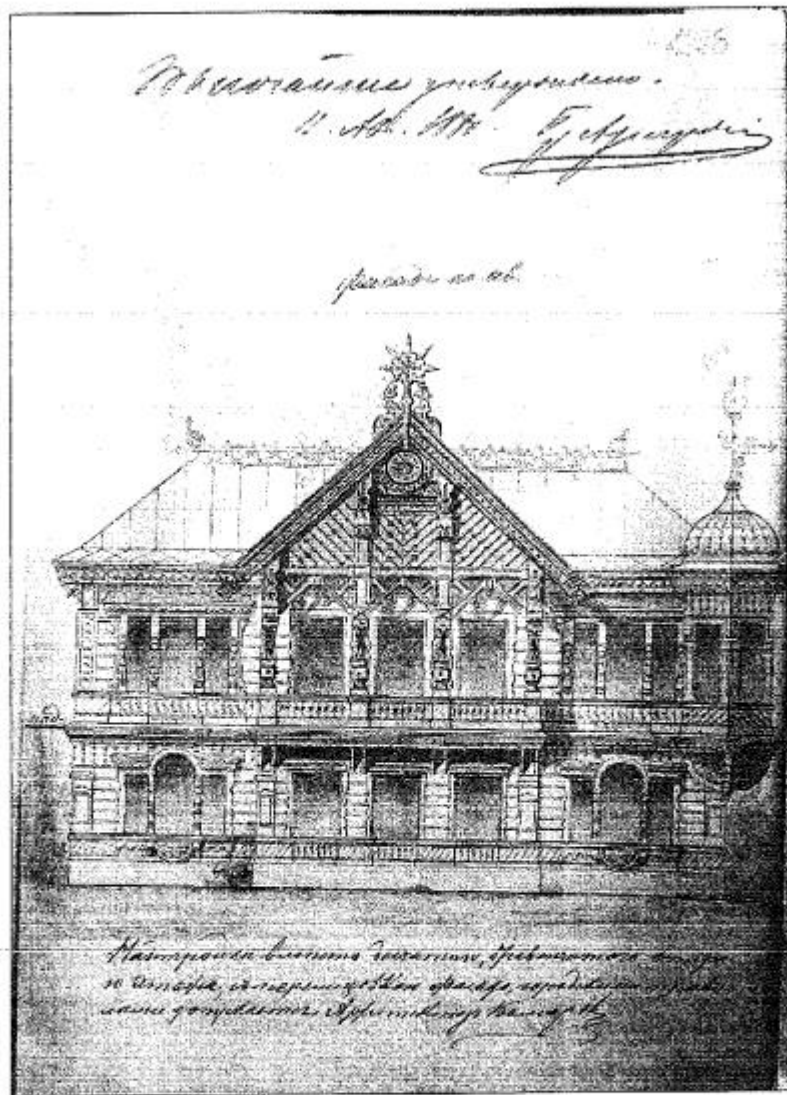


11. План II-го этажа нового 2-х этажного дома Н.С. Хрущева на каменном подвале.  
РГНД Ф. 472. Оп. 11. Д. 803. Л. 129.



12. Разрез нового 2-х этажного дома Н.А. Хрущева на каменном подвале.  
РГНД Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 129.



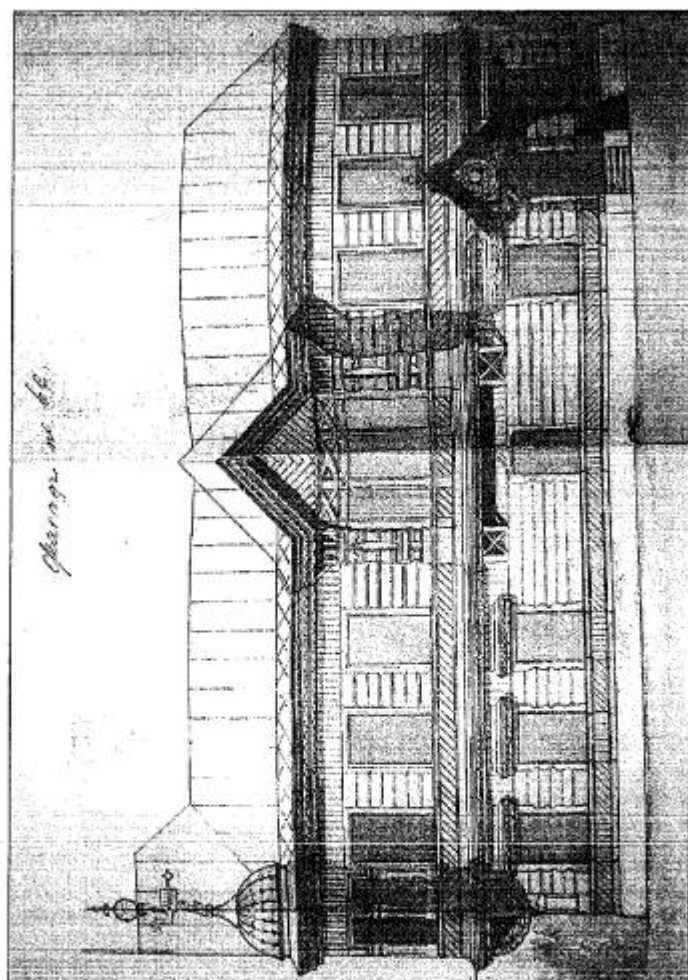


13. Надстройка одноэтажного флигеля Н.А. Хрущева вторым этажом и новая отделка фасадов.  
РГИА Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 127б.

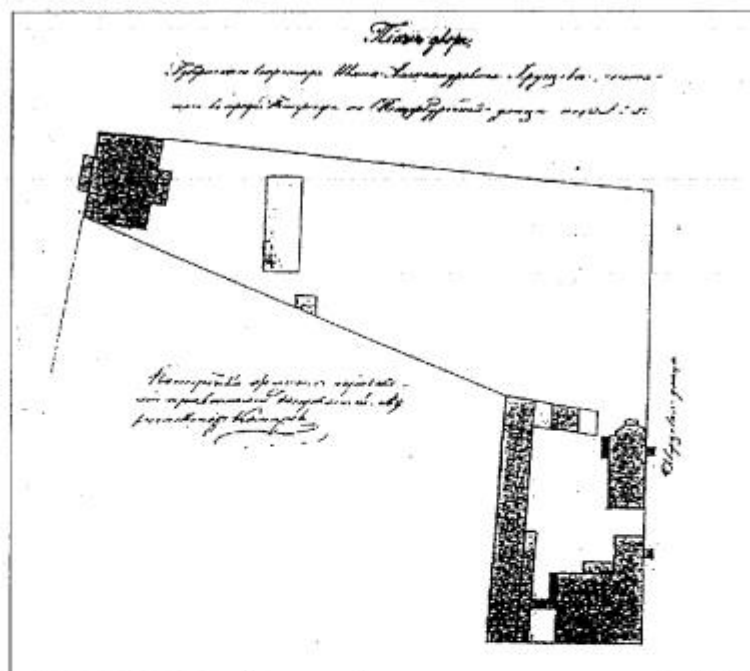




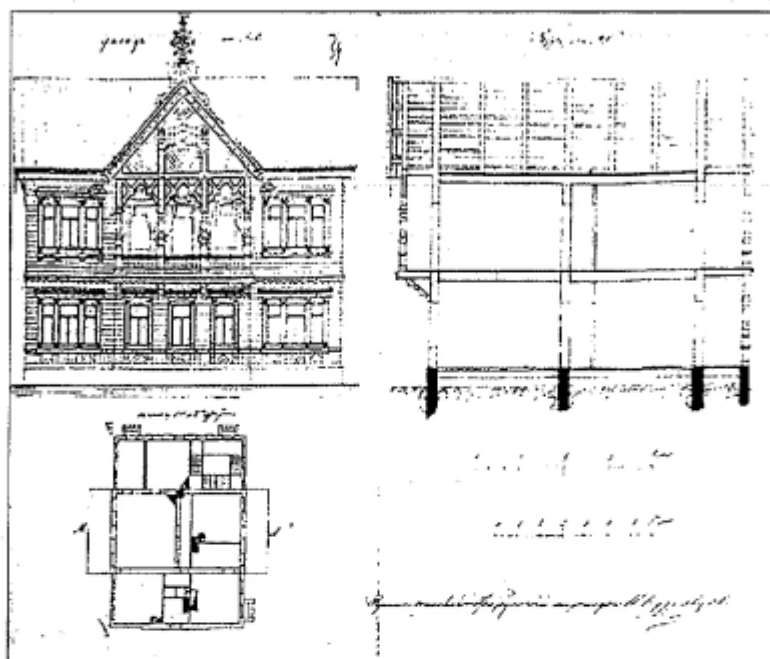
14. Надстройка одноэтажного флигеля И.А. Хрущева вторым этажом и новая отделка фасадов.  
Фрагмент. ФУХА Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 1276.



15. Надстройка одноэтажного флигеля И.А. Хрущева вторым этажом и новая отделка фасадов.  
ФГУА Ф. 472. Оп. 11. Д. 805. Л. 127б.



16. План двора губернского секретаря И.А. Хрущева. 1880 г.  
РГИА Ф. 472. Оп. 66. Д. 181.



16. А. План надстройки флигеля Н. Я. Хрущева по наб. Ольгина пруда. 1880 г.  
РГНЯ (Ф. 472. Оп. 66. Д. 181.



16В. Петергоф. Гостиница «Самсон». С открытки нач. XX в.



### 3. ОТЧЕТ О ХОДЕ РАБОТ.

#### Описание архитектуры объекта к началу производства реставрационных работ

Сохранившийся усадебный дом И.А. Хрущева (флигель) по Правленской ул., 18 — двухэтажный, деревянный, с цоколем из светлого известняка, без подвалов. Кровля — четырехскатная, металлическая по деревянным стропилам. Карниз декорирован пропильной резьбой. Стены обшиты вагонкой и окрашены в зеленовато-серый цвет, резные детали в коричневый. Междуэтажное членение подчеркнуто резным фризом геометрического рисунка с тягой на западном, северном и, частично, на восточном фасадах. Наличники окон рамочные, филенчатые.

Здание является частью усадебного комплекса и также представляет интересный образец деревянного жилого дома периода эклектики. Здание построено в 1880 — 1882 годах, перестраивалось в начале XX века и в 30-х годах. С восточной стороны к фасаду примыкал объем крыльца с наружной лестницей, разобранный после 1945 года. Результатом этих переделок являются такие утраты и изменения наружной отделки, как замена профиля обшивки, прерывание линейных декоративных поясов, отсутствующие детали оформления оконных проемов, отсутствие каменной облицовки на значительных участках цоколя.

Сохранившийся усадебный дом Хрущевых по Санкт-Петербургскому пр., 40 и Правленской ул., 16 — 3-х этажный, с ризалитом, двумя эркерами и балконом. Цоколь - из светлого известняка. Первый этаж сложен из кирпича, оштукатурен и окрашен. Оконные проемы - прямоугольные, в верхней части этаж выделен узкой профилированной тягой. Стены второго и третьего этажей и ризалита — деревянные, обшиты вагонкой и окрашены в серый цвет. Горизонтальные членения на всех фасадах подчеркнуты междуэтажными и волоконными профилированными тягами. Наличники окон с пропильной резьбой. Карнизы также декорированы резьбой. Кровля металлическая по деревянным стропилам.

Фасады, выходящие на Санкт-Петербургский пр и Правленскую улицу идентичны, за исключением того, что западный фасад шире на одну оконную ось.

Северо-западная угловая часть скошена и оформлена балконом с резным ограждением и навесом на столбиках с двускатной крышей со щипцом. Центральные части северного и западного фасадов на уровне третьего этажа оформлены эркерами с завершением щипцом и двускатной крышей. Фронтоны и подоконные части наличников оконных проемов — с пропильной резьбой.

К южному фасаду пристроена трехэтажная деревянная вершила.

На восточном фасаде имеется вход и по три окна во втором и третьем этажах.

Планировка секционного типа. Лестница расположена в восточной части здания  
фундаменты ленточные, бутовые.

### **Основные проектные решения**

**Правленской ул., 18**

Проектом были предусмотрены следующие виды работ:

1. Воссоздание утраченных деревянных элементов исторических фасадов;
2. Воссоздание и реставрация исторических дверных и оконных заполнений;
3. В объем реставрационных работ входило реставрация интерьера зала на первом этаже, сохранившем структуру членений штукатурной отделки стен и лепное оформление потолка.
4. Монолитная ж.б. обойма вдоль ленточных фундаментом здания, усиление тела фундаментов и контактной зоны «фундамент-грунт» инъекцией цементного раствора.
5. Устройство вертикальной гидро- и теплоизоляции фундамента.
6. Устройство монолитной ж.б. плиты пола технического подполья (с учетом приямков гильз под инженерные сети).
7. Устройство монолитной ж.б. плиты пола первого этажа, перекрытие тех.подполья.
8. Отмостка по периметру здания.
9. Усиление несущих элементов деревянного сруба, расширение и устройство проемов в несущих конструкциях деревянного сруба.
10. Устройство входных крылец в здание.
11. Устройство двух внутренних лестниц.
12. Выправление деформированных конструкций сруба и балок.

**Санкт-Петербургский пр., д. 40/16**

Проектом были предусмотрены следующие виды работ:

1. Воссоздание утраченных деревянных элементов исторических фасадов;
2. Реставрация исторического декора с использованием штукатурки на известковом связующем;
3. Воссоздание исторических оконных заполнений;
4. Воссоздание исторических балконных дверей;
5. Усиление несущих элементов деревянного сруба, расширение и устройство проемов в несущих конструкциях деревянного сруба.
6. Выправление деформированных конструкций сруба и балок.
7. Отмостка по периметру здания.
8. Монолитная ж.б. обойма вдоль ленточных фундаментом здания, усиление тела фундаментов и контактной зоны «фундамент-грунт» инъекцией цементного раствора.
9. Устройство вертикальной гидро- и теплоизоляции фундамента.

Все принятые решения разработаны на основании комплексных научных исследований, обследования технического состояния конструкций, историко-архивных изысканий, обследований состояния материалов отделки памятника.

### Описание выполненных работ

Генеральный подрядчик – ООО «ЗапСтройКомплект».

Подрядная организация – ООО «ТМГ ГРУП»

Технический надзор – ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания»

Все работы выполнялись по согласованной документации согласно методики и технологическим рекомендациям по реставрации.

Работы проводились в период с июня по декабрь 2010 года Организация стройплощадки была выполнена в соответствие с разделом ПОС. При производстве строительно-монтажных и реставрационных работ строго соблюдались правила техники безопасности в соответствии со СНиП 12-03-2001 и 12-04-2002, Положением об охране подземных и надземных сетей и сооружений, «Правилам пожарной безопасности» (ППБ), СНиП 3.01-85\* и пр. При производстве строительно-монтажных и реставрационных работ рабочие места монтажников и отделочников были оборудованы приспособлениями, обеспечивающими безопасность производства работ. Строительная площадка была оборудована комплексом первичных средств пожаротушения - песок, лопата, багры, огнетушители и т.д. Электробезопасность в зоне проведения строительных и реставрационных работ соответствовала ГОСТ 12.1.013-78.

### ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РЕКОНСТРУКЦИИ СРУБНОЙ ЧАСТИИ В ЦЕЛОМ ПО ЗДАНИЯМ:

1. Снятие наружной обшивки и всех декоративных деталей с максимальными предосторожностями.
2. Была выполнена организация хранения и ремонта снятых деталей.
3. Было выполнено воссоздание досок обшивки профилей, идентичных старым,
4. Было выполнено усиление фундаментов и контактной зоны «фундамент-грунт» существующего здания устройством выштампованных свай (сваи уплотняют грунтовое основание), устройство плиты пола технического подполья с обеспечением гидроизоляции, устройство монолитного ж.б. перекрытия первого. Устройство входных крылец в здание, устройство отмостки по периметру здания с обеспечением тепло- и гидроизоляции.
5. Удаление внутренней штукатурки со стен и потолков срубной части, удаление полов и подшивных потолков перекрытий.
6. Инвентаризация всех дефектов стен и перекрытий на всех поверхностях деревянных конструкций.
7. Отбор образцов гнили и испытание их в специализированной лаборатории(ЛИСИ, Эрмитаж, Лесотехническая академия).
8. Выправление фасадной стены, подъём в первоначальное положение.
9. Замена дефектных венцов и деталей сруба и замена дефектных балок.

10. Монтаж металлических каркасов лестниц и несущих перегородок.
11. Ремонт и усиление элементов перекрытия первого и чердачного этажей
12. Ремонт стропильной системы с заменой дефектных деталей.

#### *Усиление фундаментов здания*

Усиление фундаментов выполнялось перед ремонтом деревянного сруба здания.

Двухсторонняя монолитная ж.б. обойма выполнялась с обеспечением гидроизоляции и теплоизоляции. Обойма выполнялась из бетона В25 WB F150, армирование - отдельными стержнями, вязаными по месту. Рабочая арматура ф 12 А400 с шагом 200 мм, конструктивная фВА240 с шагом 200 мм.

После устройства обоймы тело наружных фундаментов усилилась путем опрессовки цементным раствором. Выполнялась опрессовка контактной зоны «фундамент-грунт». Технологический цикл по усилению фундаментов инъекцией цементного раствора включал в себя бурение инъекционных шпуров (через тело фундамента, не доходя до подошвы 0,3 м - на первом этапе, и через тело фундамента до подошвы и ниже в грунт на 10-15 см - на втором этапе). Через пробуренные шпуры производилось нагнетание цементного раствора. Для инъекционных раструбов применялся портландцемент марки не ниже М400.

Работы по устройству ж. б. обоймы велось с откопкой грунта до подошвы фундамента захватками длиной 4 м.. В случае значительного водопритока в зоне производства работ выполнялось водопонижение на период работ с устройством дополнительного приямка вдоль фундаментов здания. Необходимость данного мероприятия определялась по месту в период производства работ в зависимости от погодных условий.

Учитывая высокий уровень грунтовых вод, гидроизоляция цоколя и фундаментов обеспечивалась комбинацией прижимной и обмазочной гидроизоляции.

Водоотведение по периметру здания обеспечивалось путем устройства отстойки.

#### *Порядок ведения работ по усилению фундаментов и устройству технического подполья.*

По наружному периметру зданий. Работы велись захватками по 4-5 м. в следующем порядке:

- откопка грунта до подошвы фундамента;
- временное водопонижение;
- зачистка поверхности тела фундамента сухим способом, расшивка швов кладки фундамента;
- устройство армированной монолитной ж.б. обоймы с оставлением выпусков арматуры в зону следующей захватки;

- вертикальная гидроизоляция матами Voltex с оставлением выпусков в зону следующей захватки;
- теплоизоляция фундаментов листами пенополистирола;
- обратная засыпка траншеи песком средней крупности с уплотнением до проектных отметок подготовки под отмостку;
- устройство отмостки с обеспечением гидра- и теплоизоляции;
- параллельно с устройством наружной обоймы выполнялись монолитные ж.б. входные крыльца.

Работы внутри помещения велись захватками по помещениям:

- выполнялась откопка траншеи по внутреннему периметру по наружным стенам на захватку до 4 м;
- зачистка поверхности тела фундамента сухим способом, расшивка швов кладки фундамента;
- устройство монолитной ж.б. обоймы по наружным стенам захватками с оставлением арматурных выпусков в плиту пола технического подполья и перекрытие техподполья;
- откопка грунта до проектных отметок подготовки под плиту пола техподполья;
- временное водопонижение;
- устройство выштампованных свай;
- уплотнение грунта ручными трамбовками по периметру помещения;
- укладка материала Дорнит;
- устройство щебеночной подготовки - 100 мм;
- бетонная подготовка Б7,5 - 50 мм;
- укладка гидроизоляции маты Voltex;
- устройство защитной цен.-песчаной стяжки - 30 мм;
- выполнялись арматурные и бетонные работы по устройству силовой плиты пола техподполья и опорных бетонных столбиков;
- устройство выкружек по периметру комнаты под обмазочную гидроизоляцию;
- устройство обмазочной гидроизоляции по вертикальным стенам до проектной отметки с заведением на горизонтальную плоскость плиты пола.
- устройство монолитного ж.б. перекрытия технического подполья.

Устройство ж.б. плиты и гидроизоляции пола осуществлялось захватками по помещениям через одну.

Весь комплекс работ по углублению велся захватками по специально разработанному проекту производства работ.



При выполнении работ велся непрерывно геодезический мониторинг за деформациями здания.

#### *Устройство гидроизоляции фундамента и технического подполья*

Основным материалом для гидроизоляции технического подполья являлись маты Voltex. Маты Voltex устанавливались под железобетонной плитой.

Раскладка матов на горизонтальные поверхности осуществлялась в следующей последовательности:

- утрамбовывалось основание;
- укладывался геотекстиль «Дорнит»;
- выполнялась щебеночная подготовка толщиной 100 мм;
- подбетонка толщиной 50 мм.

Затем раскладывались маты Voltex и сверху защищались цементно-песчаной стяжкой толщиной 50 мм. По стяжке выполнялась монолитная железобетонная плита.

#### *Реконструкция перекрытий первого и чердачного этажей*

С перекрытия удалялись полы со всеми наслоениями (линолеум, паркет, фанера), шлаковая засыпка и рабочие настилы у опор балок. Обследовалось состояние древесины балок перекрытия. В случае обнаружения гнилой древесины балок превышающую более 20% сечения, балки заменялись на новые сечения равным удаленным.

С чердачного перекрытия выполнялось удаление шлаковой засыпки и рабочие настилы у опор балок. Кроме того вскрывался рабочий настил на участках длительного действия атмосферных вод через дефекты кровли. Обследовалось состояние древесины балок перекрытия. В случае обнаружения гнилой древесины балок превышающую более 20% сечения, балки заменялись на новые сечения равным удаленным.

#### *Устройство встраиваемой внутренней главной и служебных лестниц*

Внутренние главная и служебная лестницы выполнялись металлическими. Большая лестница имитирует существующую деревянную лестницу, у которой ступени врезаны в две массивные тетивы. Металлические тетивы выполнены из стальной полосы толщ. 12мм и шириной 240 мм. Косоуры связаны между собой уголками. Косоуры, ступени и фронтальные поверхности площадок защиты деервом столярной работы, имитируя и воссоздавая старую лестницу.

Служебная лестница выполнялась из металлокаркаса с монолитными железобетонными маршами и площадками.

**Изменения, внесенные в проектную документацию в процессе производства работ**

В процессе производства работ уточнялись принятые проектные решения и методики ведения работ. Изменения и дополнения возникали в результате выявленных новых обстоятельств, выявленных в результате вскрытий, демонтажа и т.п. Корректуры вносились в рабочем порядке, записью в журнале АН и листами авторского надзора.

Все изменения и дополнения зафиксированы актами и записями в журнале авторского надзора. При необходимости выполнялся выпуск авторских листов в процессе производства работ.

#### 4. НАУЧНЫЕ ВЫВОДЫ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Научная оценка результатов работ:

В результате проведённых работ, выполнены работы по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.

По результатам научного контроля значительных нарушений и отклонений от проектных решений не обнаружено, выполненные работы соответствуют своему назначению. Приемка работ велась в соответствии с требованиями. Работы производились организацией, имеющей лицензию на все виды производимых работ, с соблюдением строительных норм и правил, норм пожарной и электробезопасности, под наблюдением опытного производителя работ. На скрытые работы составлены акты освидетельствования. На строительные материалы представлены сертификаты пожарной безопасности, гигиенические и сертификаты соответствия. Технический и авторский надзор осуществлялся на основании заключенных договоров.

Выполненные работы по сохранению объекта культурного наследия соответствуют требованиям, установленным статьей 45 Федерального. Закона от 25 июня 2002 года № 75- ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Все проведенные работы по сохранению объекта культурного наследия, соответствуют согласованной проектной документации, указаниям авторского и технического надзора, действующим нормативным документам в сфере строительства, и реставрации объектов культурного наследия.

#### **Рекомендации:**

Рекомендуется, после полного окончания работ по сохранению объекта культурного, дальнейшее использование памятника по назначению.

Дальнейшую эксплуатацию памятника вести в соответствии с действующими нормативными документами по эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации. По зданию в целом регулярно производить плановые технические освидетельствования (обследования) основных строительных конструкций (кровля, несущие

кирпичные стены, фундаменты) с периодичностью не реже 1 раза в 3 года. Визуальное обследование (мониторинг) состояния несущих и ограждающих конструкций здания производить ежедневно в ходе эксплуатации здания, а также после сильных снегопадов, ветровых воздействий, ледяного дождя и других аномальных природных явлений.

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и замораживания оттаивания). для чего следует:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколь, карнизы);
- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей;
- в зимнее время года убирать снег с кровли и сбивать сосульки.
- поддержание в рабочем состоянии системы естественной вентиляции, наблюдение за температурно-влажностным режимом, выработка оптимального режима вентиляции.
- исправное состояние системы отопления;

Реставрацию объекта, и при необходимости, воссоздание, проводить по утвержденным и согласованным КГИОП методикам с предварительным обследованием состояния объекта или его составляющих.

Использовать материалы, не нарушающие исторического вида и целостности конструкций фасада здания.

В процессе эксплуатации конструкции не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

Пользователю здания после завершения работ по сохранению следить за надлежащим состоянием здания.

Периодически проводить визуальный осмотр на наличие дефектов. При возникновении локальных дефектов, предусмотреть ремонтные работы в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей. Ведение работ осуществлять в соответствии с действующим законодательством по сохранению объектов культурного наследия.

**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

### **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **ОПИСЬ РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

№ п/п	Наименование
1	Лицензия Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1 от 03.07.2003 ЗАО «Архитектурная мастерская «Студия -44»
2	Лицензии МКРФ № СПб-П-000236-1 от 21.07.2003 ЗАО «Архитектурная мастерская «Студия -44»
3	Лицензия Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № ГС-1-99-02-27-0-7705405168-013051-1 от 24.05.2004 ООО «ТМГГРУП»
4	Лицензии МКРФ № РПК 490 от 09.06.2005 ООО «ЗапСтройКомплект»
5	Разрешение на производство работ КГИОП №5-148/10 от 02.06.2010г.
6	Приказа на ответственного производителя работ ООО «ЗапСтройКомплект» - Заместитель генерального директора Столов И.М.
7	Приказа о назначении ответственного за ведение авторского ЗАО Архитектурная мастерская «Студия -44» - Главный архитектор проекта Иванов Г.В.
8	Приказа о назначении технического надзора за выполнением работ ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания» - Ведущий инженер Корнеев Ю.Д.
9	Задание КГИОП №2-404/1-1 от 20.02.2015 г.



10	Проект реставрации дома 40/16 по Санкт-Петербургскому проспекту. рег. №3-7530 от 27.10.06 г.
11	Рабочий проект на реставрацию и приспособление для современного использования зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-10728 - 10731 от 18.11.09 г.
12	Методика и технологические рекомендации по реставрации зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-9663 от 01.12.09 г.
13	Рабочая документация (общая пояснительная записка) реставрацию и приспособление для современного использования зданий по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18. рег. №3-8227 от 29.08.09 г.
14	Рабочая документация (смета на реставрацию) реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Правленская ул., д. 18. рег. №3-1916 от 30.03.10 г.
15	Рабочая документация (смета на реставрацию) реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16. рег. №3-1915 от 30.03.10 г.
16	Архитектурно-реставрационное задание на проектирование №2-4624-1 от 18.07.2005
17	Письмо КГИОП №3-5434-1 от 01.09.2006г. согласование «Проект организации строительства подготовительного периода гостиничного комплекса с приспособлением для современного использования существующих зданий»
18	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-2814.1в-2010
19	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-2814в-2010

# ЛИЦЕНЗИЯ

Д 352389

Регистрационный номер от 3 июля 2003 г.

ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

Государственный комитет Российской Федерации  
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу  
разрешает осуществление

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I и II УРОВНЕЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ

Закрытому акционерному обществу  
"Архитектурная мастерская "Студия-44"  
191014, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.30, пом.7Н

Лицензия выдана на основании приказа Госстроя России  
от 3 июля 2003 г. № 25/6

Область действия лицензии: территория Российской Федерации

Состав деятельности указан на обороте.

Срок действия лицензии по 3 июля 2008 г.  
Председатель лицензионной  
комиссии Госстроя России  
М. П.

А.И. Петраков  
(Ф. И. О.)

Идентификационный номер налогоплательщика 7825503872

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I И II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ТРАНСПОРТ**

Генеральные планы (схемы генеральных планов) территорий зданий, сооружений и их комплексов

Схемы и проекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Схемы (проекты) благоустройства территорий зданий, сооружений и их комплексов:

- озеленение
- инженерная подготовка территории

**АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Архитектурная часть (планы, разрезы, фасады)

Конструктивные решения:

- фундаменты
- несущие и ограждающие конструкции

**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ**

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Водоснабжение и канализация

Теплоснабжение

Электроснабжение до 1 кВ включительно

Электрооборудование, электроосвещение

Радиофикация и телевидение

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Охрана окружающей среды

Организация и условия труда работников, управление производством и предприятием (для предприятий, зданий и сооружений производственного назначения)

Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Организация строительства

**СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА

**РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ**

**ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ**

Жилые здания и их комплексы:

- здания высотой до 25 и более этажей
- специализированные типы жилища (общежития, жилые дома для маломобильных групп населения)

Общественные здания и сооружения и их комплексы

Производственные здания и сооружения и их комплексы

Сельскохозяйственные здания и сооружения и их комплексы

**ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ**

II категории сложности (средней сложности)

С ограниченным распространением специфических грунтов:

- многолетнемерзлые
- просадочные
- набухающие
- органо-минеральные и органические
- эллювиальные
- техногенные

С ограниченным развитием природных процессов:

- сейсмичность 7 баллов и более
- переработка берегов рек, озер, водохранилищ
- подтопление территорий

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



АДМИНИСТРАЦИЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Серия РД

№ 001244

## ЛИЦЕНЗИЯ

на осуществление деятельности по реставрации  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)

рег. № СПб-П-000236-1 от 21 июля 2003 г.

выдана Комитетом по государственному контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга

Закрытому акционерному обществу  
«Архитектурная мастерская «Студия – 44»

191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 30, пом. 7-Н

ИНН 7825503872

Срок действия лицензии пять лет.

Председатель Комитета по государственному  
контролю, использованию и охране памятников  
истории и культуры

М.П.

Н.И.Явейн

Деятельность, на осуществление которой лицензия предоставлена лицензирующим органом субъекта Российской Федерации, может осуществляться на территориях иных субъектов Российской Федерации при условии уведомления лицензиатом лицензирующих органов соответствующих субъектов Российской Федерации в порядке установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2002 г. № 135 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Лицензия без приложения на 1 листе не действительна.

**УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

1. Наличие в штате юридического лица специалистов, имеющих высшее, среднее специальное или дополнительное образование в области реставрации объектов культурного наследия и стаж работы в этой области не менее 5 лет.
2. Осуществление лицензируемой деятельности в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими документами, устанавливающими требования к проведению работ по реставрации объектов культурного наследия.

**3. ВИДЫ РАБОТ И УСЛУГ:****ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ В СОСТАВЕ РЕСТАВРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:****Архитектурное проектирование:**

- а) памятники гражданского зодчества;
- б) памятники промышленного зодчества;
- в) памятники культового зодчества;
- г) памятники крепостного (оборонного) зодчества;
- д) памятники деревянного зодчества;

**Разработка проектов инженерного укрепления, консервации и защиты памятников:**

- а) каменные строительные конструкции, узлы и детали;  
(д) то же деревянные;  
(м) то же металлические;
- б) фундаменты;

**Разработка специальных разделов проекта:**

- а) сметы.

**УСЛУГИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РЕСТАВРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

Осуществление функций генпроектировщика при разработке проектов реставрации.

Лицензия выдана на основании Соглашения между Министерством культуры Российской Федерации и Администрацией Санкт-Петербурга о передаче осуществления части полномочий в сфере государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 313-04-57/9-14 от 16.10.2002/рег. № 11-с. от 21.11.2002 и приказа председателя КГИОП № 107-л от 21.07.2003 г.

Дата выдачи лицензии "21" июля 2003 г.

Лицензия действительна до "21" июля 2008 г.

Председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры



Н.И.Явейн

Приложение без лицензии не действительно.



**ДОПОЛНЕНИЕ**  
от 30 ноября 2004 г.  
к обязательному приложению  
к лицензии рег. № СПб-П-000236-1  
от 21.07.03.

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

Дополнение без лицензии не действительно.

**РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАБОТ:**

**II. Проектные работы**

Разработка проектной документации по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);  
приспособление памятников истории и культуры для современного использования;  
Проектирование благоустройства территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Дополнение к лицензии выдано на основании приказа председателя КГИОП № 130-л от 30.11.2004 г.



Председатель Комитета по государственному контролю,  
использованию и охране памятников истории и культуры

В.А. Дементьева

Приложение без лицензии не действительно.



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgior@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/783201001

от 2 ИЮН 2010 № 5-148/10  
на № 642 от 26.04.2010г.  
Вх. 5-148 от 27.04.2010г.

РАЗРЕШЕНИЕ

На право выполнения на объектах культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева. Два дома» по адресу: г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18, следующих видов работ: реставрационный ремонт зданий с приспособлением.

Выдано: ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания» в лице генерального директора Б.Н.Труса, 190000, СПб, ул. Казанская, д.25, ИНН 7838001598, тел. 315-69-59.

Документация: рабочий проект на реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: ул. Правленская д. 18 согласован КГИОП 10.12.2008г., рабочий проект на реставрацию и приспособление для современного использования здания по адресу: ул. Правленская д.16/40 согласован КГИОП 03.09.2008г., сметные расчеты шифр ЯП-137/06-С-Д2-ССР и ЯП-137/06-С-Д-ССР по составу и видам согласованы КГИОП 17.03.2009г. с условием их корректировки в соответствии с разработанной и согласованной КГИОП методикой и технологией реставрации.

рабочая документация (общая пояснительная записка) на реставрацию и приспособление для современного использования зданий, рег. 3-8227 от 29.08.2009, согласована КГИОП 03.09.2009г.

Разработана ЗАО «Архитектурная мастерская «Студия-44» в лице исполнительного директора Л.Л. Выговской, 191014, СПб, ул. Маяковского д. 30, 7-Н, ИНН 7810768643, тел. 273-13-97.

Ответственным производителем работ назначен от ООО «ЗапСтройКомплект», 190000, СПб, ул. Почтамтская, д. 10, пом. 1Н, лит. А, ИНН 7826708329, заместитель генерального директора Столов И.М.

Технический надзор поручен ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания», 190000, СПб, ул. Казанская, д. 25, ИНН 7838001598, тел. 315-69-59, ведущему инженеру Корнееву Ю.Д.

Авторский надзор поручен: ЗАО «Архитектурная мастерская «Студия-44», 191014, СПб, ул. Маяковского д. 30, 7-Н, ИНН 7810768643, главному архитектору проекта Иванову Г.В.

Выполнение работ на основании договора подряда № 26/06 от 26.06.07г. и дополнительного соглашения к указанному договору подряда №5 от 21.04.2008г. осуществляет ООО «ТМГ ГРУП» в лице генерального директора Тица Мирко. Адрес: 109044, Москва, ул. Воронцовская, д.36, стр.1 ИНН 7705405168

(в рамках договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях №16/ЗКС -000039 от 15.07.05г. «Проектирование и строительство гостиничного комплекса с реконструкцией существующих зданий по адресам: г.Петродворец, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул. д.18, наб. Ольгина пруда, д.5»)

Лицензия на право выполнения работ №ГС-1-99-02-27-0-7705405168-013051-1 от 24.05.04г. выдана Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Выполнение работ субподрядной организацией на основании договора № 01-09 от 05.06.2009г., дополнительного соглашения № 3 к договору аренды № 01-09 от 05.06.2009г., акта передачи-приемки объекта от 02.10.2009г. осуществляет ООО «ЗапСтройКомплект», 190000, СПб, ул. Почтамтская, д. 10, пом. 1Н, лит. А, ИНН 7826708329, генеральный директор Н.И. Иванов.

Лицензия на право выполнения работ от 9 июня 2005г., № РПК 490, выдана Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Основные этапы работ, подлежащие предъявлению КГИОП – подготовительные работы.

Особые условия:

1. При производстве работ Подрядчик обязан:

- иметь на месте выполнения работ настоящее разрешение и документацию необходимую для выполнения работ;

- выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, утвердивших и согласовавших проект;

- проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе производства работ;

- обеспечить научную фиксацию памятника в процессе производства работ (дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе производства и после окончания работ, зарисовки и т.п.);

- в случае обнаружения в процессе ведения работ вещественных находок, сдать их на хранение организации, указанной КГИОП;

- своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ;

- вести журнал производства работ;

- немедленно приостановить работы при получении соответствующего предписания КГИОП;

- по окончании работ в срок до «31» марта 2011г. представить в КГИОП научный отчет о работах.

2. Запрещается выполнять работы на основании прекратившего действовать разрешения либо разрешения с истекшим сроком действия.

3. В случае смены ответственного производителя работ, лиц, осуществляющих технический и (или) авторский надзор, лиц, осуществляющих работы по договору подряда и (или) субподряда, заказчик (уполномоченное лицо) обязан в течение трех дней представить сведения о вновь назначенных лицах в КГИОП.

4. Оконченные работы должны быть сданы совместно заказчиком (уполномоченным лицом) и подрядчиком (субподрядчиком) представителям КГИОП.

5. В случае возникновения оснований для внесения изменений в разрешение заказчик (уполномоченное лицо) обязан обратиться в КГИОП с заявлением о внесении соответствующих изменений в разрешение с приложением комплекта документов, обосновывающих такую необходимость, в течение трех рабочих дней со дня возникновения названных оснований.

6. По истечении срока действия разрешение подлежит продлению.

Заказчик (уполномоченное лицо) обязан обратиться в КГИОП за продлением действия разрешения до истечения срока его действия.

7. Разрешение прекращает свое действие в следующих случаях:

если в течение срока действия разрешения заказчик (уполномоченное лицо) не приступил к выполнению соответствующих работ;

если отзвано (признано недействительным) согласование проектной (научно-проектной) либо сметной документации, на основании которой подлежали выполнению соответствующие работы, со дня отзыва согласования (вступления в силу решения о признании согласования недействительным);

если в ходе работ уполномоченными представителями КГИОП было сделано три и более замечаний к порядку производства и (или) качеству выполнения работ, зафиксированных в журнале производства работ;

если на объекте отсутствует журнал производства работ, а также в случае его утраты и (или) повреждения, со дня утраты (повреждения), а в случае если дата утраты (повреждения) не установлена – со дня фиксации факта утраты (повреждения);

если объект исключен из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия, со дня исключения.

Окончание срока действия разрешения

"31" декабря 2010г.

Начальник управления КГИОП  
МП

Е.Е. Ломакина

Разрешение получил

24.06.10 *Владимир В.В.*  
(дата, должность, подпись, Ф.И.О.)

Действие разрешения продлено до " " г.

Дата продления разрешения " " г.

(наименование должности)

МП

(подпись, Ф.И.О.)

Исполнитель: старший инспектор отдела пригородных районов В.Е. Чабаненко 710-45-68

*В.Е. Чабаненко*  
14.05.2010.

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «СТУДИЯ-44»  
Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

РЕГИСТР. № 3-7530

27 ОКТ 2006

КГИОП

**ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ**

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПРОСПЕКТ,  
Д. 40/16, ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д. 18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 5

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ  
ПРОЕКТ

**ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦИИ ДОМА 40/16  
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОМУ ПРОСПЕКТУ**

ТОМ 1-С

Исполнитель (подпись): *А.И. Яковлев*  
Согласовано с КГИОП (директор КГИОП 1637843025527)  
*О.В. Мельникова* 2006 г.  
Документы согласованы с условиями ее реализации в соответствии с  
зак. об для согласования КГИОП  
По исполнению двух лет с даты выдачи КГИОП  
Начальник отдела (эксперт) *А.И. Яковлев*  
Первый заместитель *А.И. Яковлев*

шифр

ЯП-137/06 - С

Генеральный директор

Главный архитектор проекта

Санкт-Петербург  
2006 г





ИНВ. № 2/932 (К-1)  
ЭКС. № 1

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ "СТУДИЯ 44"

Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

АРХИВНЫЙ  
ЭКЗЕМПЛЯР

**ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ**

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д. 40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д. 18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 5

РЕСТАВРАЦИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗДАНИЙ.

ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., ДОМ 18

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Архитектурные решения

Экземпляр № 6  
Исполнительный лист, № 6  
Содержит: 1. Проект реконструкции и приспособления существующих зданий в г. Петергофе для размещения в них объектов культурного наследия.  
По истечении 3-х лет согласования в установленном порядке.  
"10 декабря" 2008 г. ШИФР ЯП - 137 / 06 - С - Д2 - АР  
Исполнительный директор: [подпись]  
[подпись]  
[подпись]

ЭТ. 2 3-10728

1. 10.08.08

*Согласовано с проектом реконструкции и приспособления существующих зданий в г. Петергофе для размещения в них объектов культурного наследия.*

Исполнительный директор

ГАП



Л.Л. Выговская

В.М. Антипин

Санкт - Петербург  
2008 г.

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ "СТУДИЯ 44"

Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

**ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ**

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д.40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д.18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.5

РЕСТАВРАЦИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗДАНИЙ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., ДОМ 18

РЕГ. № 3-10729

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

18 НОЯ 2008

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ**

ШИФР

ШИФР ЯП - 137 / 06 - С - Д2 - КЖ

Исполнительный директор

ГАП

Л.Л. Выговская

В.М. Антипин

Санкт - Петербург  
2008 г.

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ "СТУДИЯ 44"  
Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

**ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ**

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д.40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д.18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.5

РЕСТАВРАЦИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗДАНИЙ.  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., ДОМ 18

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**КОНСТРУКЦИИ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ**

10-А 3-10731

10-А 3-10731

ШИФР

ШИФР ЯП - 137 / 06 - С - Д2 - КМ

Исполнительный директор

Л.Л. Выговская

В.М. Антипин

Санкт - Петербург  
2008 г.

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ "СТУДИЯ 44"

Лицензия ГС-2-78-02-26-0-7825503872-005946-1

**ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ**

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д.40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д.18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д.5

РЕСТАВРАЦИЯ И ПРИСПОСОБЛЕНИЕ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗДАНИЙ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., ДОМ 18

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**КОНСТРУКЦИИ ДЕРЕВЯННЫЕ**

РРС.0 3-70730

14.08.2008

ШИФР

ШИФР ЯП - 137 / 06 - С - Д2 - КД

Исполнительный директор

Л.Л. Выговская

ГАП

В.М. Антипин

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
2008 г.

Исполнительный директор  
Л.Л. Выговская

В.М. Антипин

С.П. Кудрявцев

С.П. Кудрявцев

203-Г-18

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ПО РЕСТАВРАЦИИ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ»

"НИИ СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ"

190000 г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 21

т. 312-12-62, 315-83-01 т./ф. 325-90-17

e-mail: spr\_spb@mail.ru,  
odemik@mail.ru

H-9565(40-A)

Объект	Комплекс зданий. (б. дача Хрущева)
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петродворец, Санкт-Петербургский проспект, 40/16 и ул. Правленская, 18.

РЕГ. №

01 ДЕК 2009

КГИОП 3-9663



Методика и технологические рекомендации по реставрации.

Заказчик: ООО «ЗапСтройКомплект»

Основание: Договор № 01-09-ОД от 08.07.2009 года.

Начальник отдела

Бубнов В.И.

Ведущий инженер



Тимченко В.И.  
Методика

согласован(на) КГИОП с условиями(без условий)

Мученский С.Г.

г. Санкт-Петербург  
2009 год

08 декабря 2009 (Ананов С.Р.)

H-9565



АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «СТУДИЯ-44»

РЕГ. № 3-1976

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС 30 МАР 2010  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д. 40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д. 18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 5

РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ЗДАНИИ ПО АДРЕСУ:  
г. ПЕТЕРГОФ, ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д. 18

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Смета на реставрацию

ШИФР

ШИФР -137/06 - С - Д2 - ССР

Директор  
ГАП



Л.Л.Выговская

Г.В.Иванов

Санкт-Петербург  
2010г.

АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «СТУДИЯ-44»

ЛЕТ. № 3-1915  
30 МАЯ 2010

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС  
С РЕКОНСТРУКЦИЕЙ (ПРИСПОСОБЛЕНИЕМ)  
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ

Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПР., Д. 40/16,  
ПРАВЛЕНСКАЯ УЛ., Д. 18, НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 3/5,  
НАБ. ОЛЬГИНА ПРУДА, Д. 5

РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ЗДАНИИ ПО АДРЕСУ:  
г. ПЕТЕРГОФ, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16

СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Смета на реставрацию

ШИФР

ШИФР -137/06 - С - Д - ССР

Директор  
ГАП



Л.Л. Выговская  
Г.В. Иванов

Санкт-Петербург  
2010г.



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 117-64-31, факс (812) 110-42-45  
e-mail: kgior@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 7832000069/782501001

2-4624-1 от 18 ИЮЛ 2005

Исх. №346 от 09.06.2005г.

На вх. №2-4624 от 10.06.2005г.

Генеральному директору  
ОАО «Московская инвестиционно-  
строительная компания»

Б.Н.Трсу

На Ваше письмо с просьбой выдать разрешительную документацию на проектирование гостиничного комплекса по адресу: г.Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, лит. А, с реконструкцией существующих зданий по адресам: Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д.18, наб. Ольгина пруда, д.3/5, наб. Ольгина пруда, д.5, КГИОП сообщает следующее:

Разработка данной проектной документации должна выполняться на основе «Предпроектных предложений по строительству гостиничного комплекса с реконструкцией существующих зданий по адресу: г.Петродворец, Санкт-Петербургский пр., между ул. Правленской и ул. Веденеева», разработанных «Архитектурной мастерской «Студия – 44». Данные предпроектные предложения согласованы КГИОП 02.04.2004г. для дальнейшей разработки проектной документации и согласования на последующих стадиях проектирования в установленном порядке с Комитетом при условии выполнения следующих требований:

1. выполнить понижение высотных отметок здания гостиницы в коньке кровли до 10-и метров и светового фонаря до 12-и метров от уровня земли,
2. доработать архитектуру лицевых (северного и южного) фасадов здания гостиницы с раскреповкой их на ризалиты и с детальной проработкой всех элементов отделки, включая слуховые окна.
3. проектную документацию на комплексную реставрацию исторических зданий усадьбы Хрущева разработать на основании данных исторической справки.

В процессе разработки проектной документации на здания (Санкт-Петербургский пр., д. № 40/16; Правленская ул., д. № 18; наб. Ольгина пруда, д. № 3/5; наб. Ольгина пруда, д. № 5), входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева: жилые дома (два), флигели (два)» необходимо предусмотреть следующее:

- изменению не подлежат историческое архитектурно-художественное оформление фасадов и их объемно-планировочное решение, в том числе конфигурации кровель с высотными отметками. Не допускается пробивка новых оконных и дверных проемов.
- проведение комплекса общестроительных работ, направленных на восстановление эксплуатационных характеристик основных несущих конструкций в соответствии с заключениями технических экспертиз, согласованных с КГИОП.
- В пределах капитальных стен возможна перепланировка с демонтажом поздних перегородок.

- Сохранению подлежат интерьеры лестницы и помещений первого этажа, имеющих историческую архитектурно-художественную отделку, здания по адресу: Правленская ул. д.№18
- Проведение комплекса работ по благоустройству и реставрации территории в границах памятника

Согласованию с КГИОП в установленном порядке на всех стадиях проектирования подлежат:

- проектная документация на строительство гостиничного комплекса.
- проектно-сметная документация на весь комплекс ремонтно-реставрационных работ зданий-памятников.

Данное письмо имеет силу архитектурно-реставрационного задания на проектирование гостиничного комплекса с реконструкцией существующих исторических зданий.

Заместитель председателя КГИОП



А.В.Комлев

Г.Р.Аганова  
710-4568



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 7832000069/782501001

- 1 СЕН 2006

№ 3-5434-1

На № 976 от 08.08.2006г.

Рег. № 3-5434 от 11.08.2006г.

*О реализации инвестиционного проекта  
строительства гостиничного комплекса  
по адресу: г. Петергоф,  
Санкт-Петербургский пр., д.40/16, лит. А.*

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, согласовывает «Проект организации строительства подготовительного периода гостиничного комплекса с приспособлением для современного использования существующих зданий» по адресу: г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, выполненный ЗАО Архитектурная мастерская «Студия -44» в 2006г., при условии:

Разборку зданий № 3/5 и № 5 по наб. Ольгина пруда Усадьбы Хрущева производить в соответствии с проектом, согласованным КГИОП. До начала разборки выполнить архитектурный обмер и детальную фотофиксацию зданий.

Демонтаж облицовки и элементов декора фасадов домов № 3/5 и № 5 по наб. Ольгина пруда проводить в соответствии с демонтажной схемой. Детали промаркировать и складировать в специальном проветриваемом помещении. Выбравку деталей производить в соответствии с дефектной ведомостью, согласованной КГИОП.

Архитектурный обмер, фотофиксацию, проект разборки, демонтажную схему и дефектную ведомость фасадов представить в КГИОП.

Заместитель председателя КГИОП

А.В.Комлев

Агабекова Н.С.,  
571-02-67





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Завьялова, д. 1/5, Санкт-Петербург, 191023, Тел.: (812) 576-15-00, Факс: (812) 576-15-06  
E-mail: gne@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 74347002 ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН / КПП 78400 / 6760 / 784001001

Выдано Открытому акционерному обществу «Московская инвестиционно -  
строительная компания»  
ИНН 7838001598

190000, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 25

**Р А З Р Е Ш Е Н И Е**  
**НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**  
**№ 78-2814.1в-2010**

1. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,  
разрешает ввод в эксплуатацию построенного и реконструированного объекта  
капитального строительства

гостиничный комплекс с существующими зданиями, здание по Санкт-Петербургскому  
пр., дом 40/16 – 2-ая очередь,

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера Б

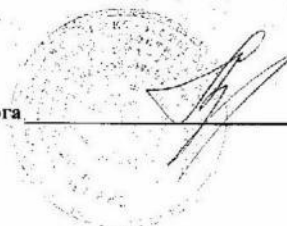
(строительный адрес: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, г. Петергоф, Санкт-  
Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18, наб. Ольгина пруда, д. 3/5, наб.  
Ольгина пруда, дом 5)

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
<b>I. Общие показатели по объекту</b>			
Строительный объем-всего	куб. м	2 312,0	2 324,0
В том числе подземной части	куб. м	-	-
Общая площадь	кв. м	657,0	580,8

Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		-
Площадь технологических помещений	кв. м	23,6	23,6
В том числе по использованию:			
2-Н (ч.п. 33) венткамера	кв. м	23,6	23,6
Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами	кв. м	0,4	0,4
Кроме того	кв. м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
<b>II. Нежилые объекты</b>			
<b>Объекты непроизводственного назначения</b>			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
Материалы фундаментов		ленточный бутовый, бетон	ленточный бутовый, бетон
Материалы стен		дерево	дерево
Материалы перекрытий		дерево, железобетон	дерево, железобетон
Материалы кровли		оцинкованное железо	оцинкованное железо
<b>IV. Стоимость строительства</b>			
Стоимость строительства объекта – всего	тыс. руб.	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. руб.	-	-

Начальник Службы  
государственного строительного  
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга



А.И. Орт

«31» декабря 2010 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Золотого Росси, д. 1/2, Санкт-Петербург, 191023; Тел.: (812) 576-15-00, Факс: (812) 576-15-06  
E-mail: gnie@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 74847002 ОКОГУ 23900 ОГРН 1047839034484 ИНН / КПП 7840016760 / 784001001

Выдано Открытому акционерному обществу «Московская инвестиционно -  
строительная компания»

ИНН 7838001598

190000, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 25

РАЗРЕШЕНИЕ  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
№ 78-2814в-2010

1. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,  
разрешает ввод в эксплуатацию построенного и реконструированного объекта  
капитального строительства

гостиничный комплекс с существующими зданиями: здание по ул. Правленской, дом 18 -  
2-я очередь.

расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 34, литера В

(строительный адрес: Санкт-Петербург, Петродворцовый район, г. Петергоф, Санкт-  
Петербургский пр., д. 40/16, Правленская ул., д. 18, наб. Ольгина пруда, д. 3/5, наб.  
Ольгина пруда, дом 5)

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
<b>1. Общие показатели по объекту</b>			
Строительный объем-всего	куб. м	2 172,0	2 403,0
В том числе подземной части	куб. м	-	-
Общая площадь	кв. м	561,0	466,5

Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Площадь технологических помещений	кв. м	-	-
Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с понижающими коэффициентами	кв. м	0,5	0,5
Кроме того	кв. м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
<b>II. Нежилые объекты</b>			
<b>Объекты непроизводственного назначения</b>			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
Материалы фундаментов		ленточный бутовый, бетон	ленточный бутовый, бетон
Материалы стен		дерево	дерево
Материалы перекрытий		дерево, железобетон	дерево, железобетон
Материалы кровли		оцинкованное железо	оцинкованное железо
<b>IV. Стоимость строительства</b>			
Стоимость строительства объекта – всего	тыс. руб.	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. руб.	-	-

Начальник Службы  
государственного строительного  
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

А.И. Орт

«31» декабря 2010 г.

**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

## **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **ОПИСЬ АКТОВ НА СКРЫТЫЕ РАБОТЫ**

№	Наименование
1.	Акт освидетельствования скрытых работ. Комплексная обработка бревенчатых стен составом «Перилакс»
3.	Акт освидетельствования скрытых работ. Протезирование нижнего венца сруба от 21.07.2017
4.	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство изоляционной мембраны
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство обрешетки из брусков под облицовку фасада вагонкой
	Акт освидетельствования скрытых работ. Огнебиозащитная обработка доски 200х50, 150х50, 200х200, 50х75.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство сплошного настила из доски 150х50.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство подкладного слоя из рубероида «РКП-350» по всей длине сплошной обрешетки.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство подкладочных листов из б/у железа в районе свесов и карнизных желобов
	Акт освидетельствования скрытых работ. Прокладка мастики герметизирующей в фальцы карнизного свеса и водосборного желоба.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство обрешетки из доски 50х75.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Прокладка мастики герметизирующей в фальцы рядового покрытия высотой до 1,5 метров.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Окрытие кровли оцинкованным металлом толщиной 0,7 мм
	Акт освидетельствования скрытых работ. Частичная замена кирпичной кладки. Оштукатуривание вентканалов с предварительной расчисткой штукатурки.
	Акт освидетельствования скрытых работ. Утепление чердачного помещения кровли
	Акт освидетельствования скрытых работ. Ремонт поверхности кирпичной кладки (зачеканка деструктивных швов и трещин уплотнительным раствором)
	Акт освидетельствования скрытых работ. Нанесение обмазочной гидроизоляции
	Акт освидетельствования скрытых работ. Устройство противокapиллярной гидроизоляции



**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

#### **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

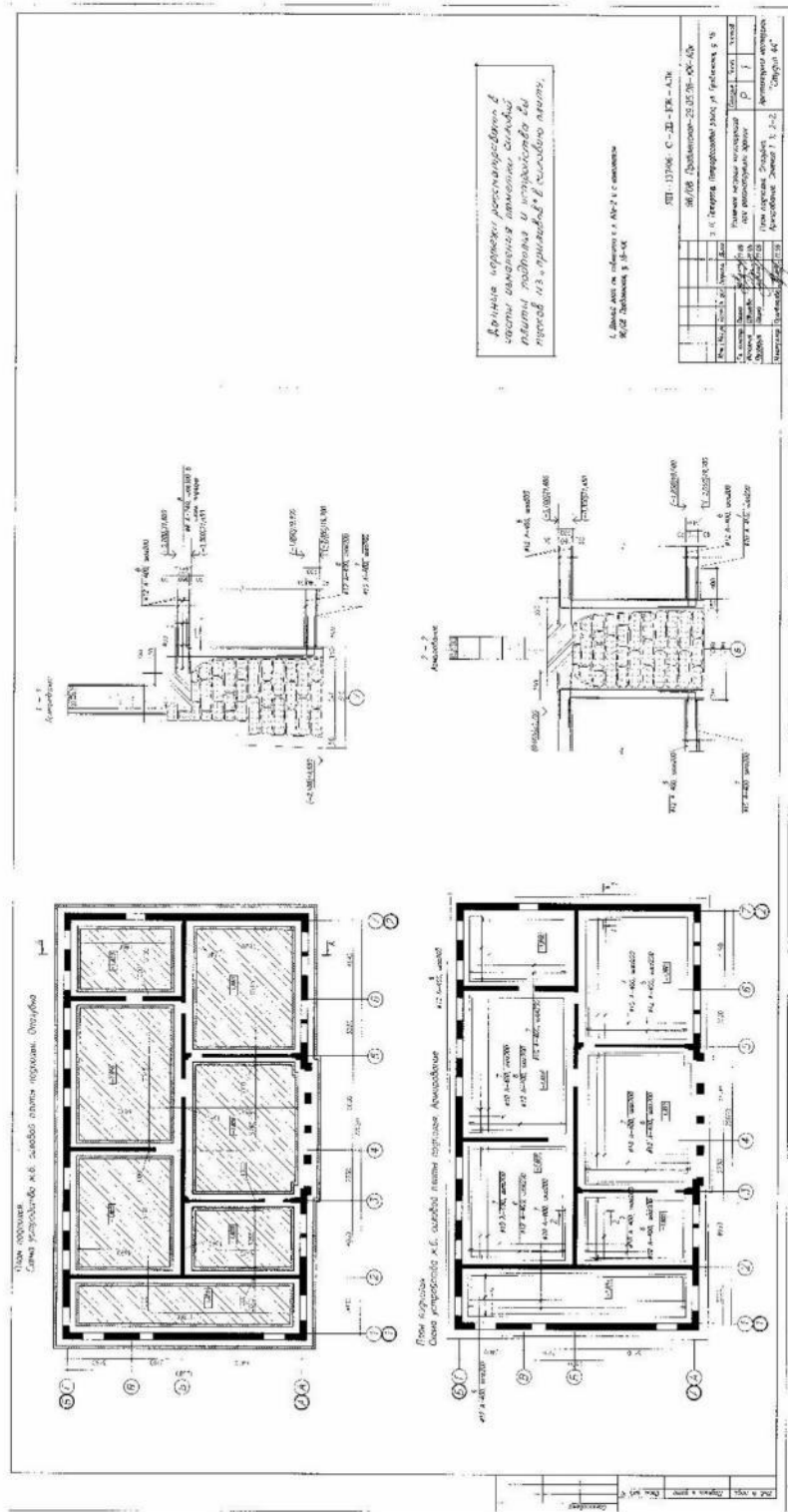
### **ОПИСЬ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

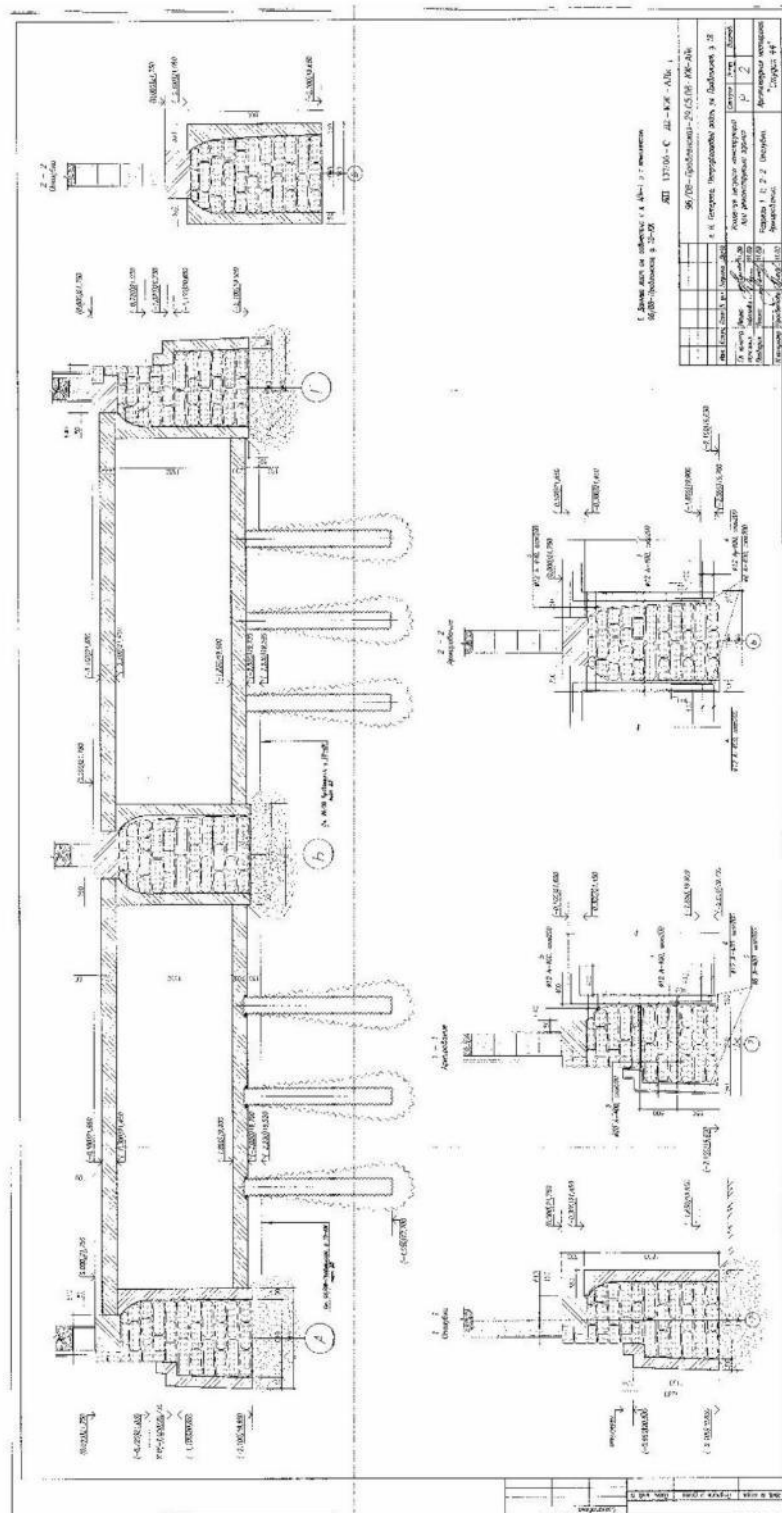
№1	Листы авторского надзора Правленская ул. д. 18
№2	Лист авторского надзора Санкт-Петербургский пр., д. 40/16

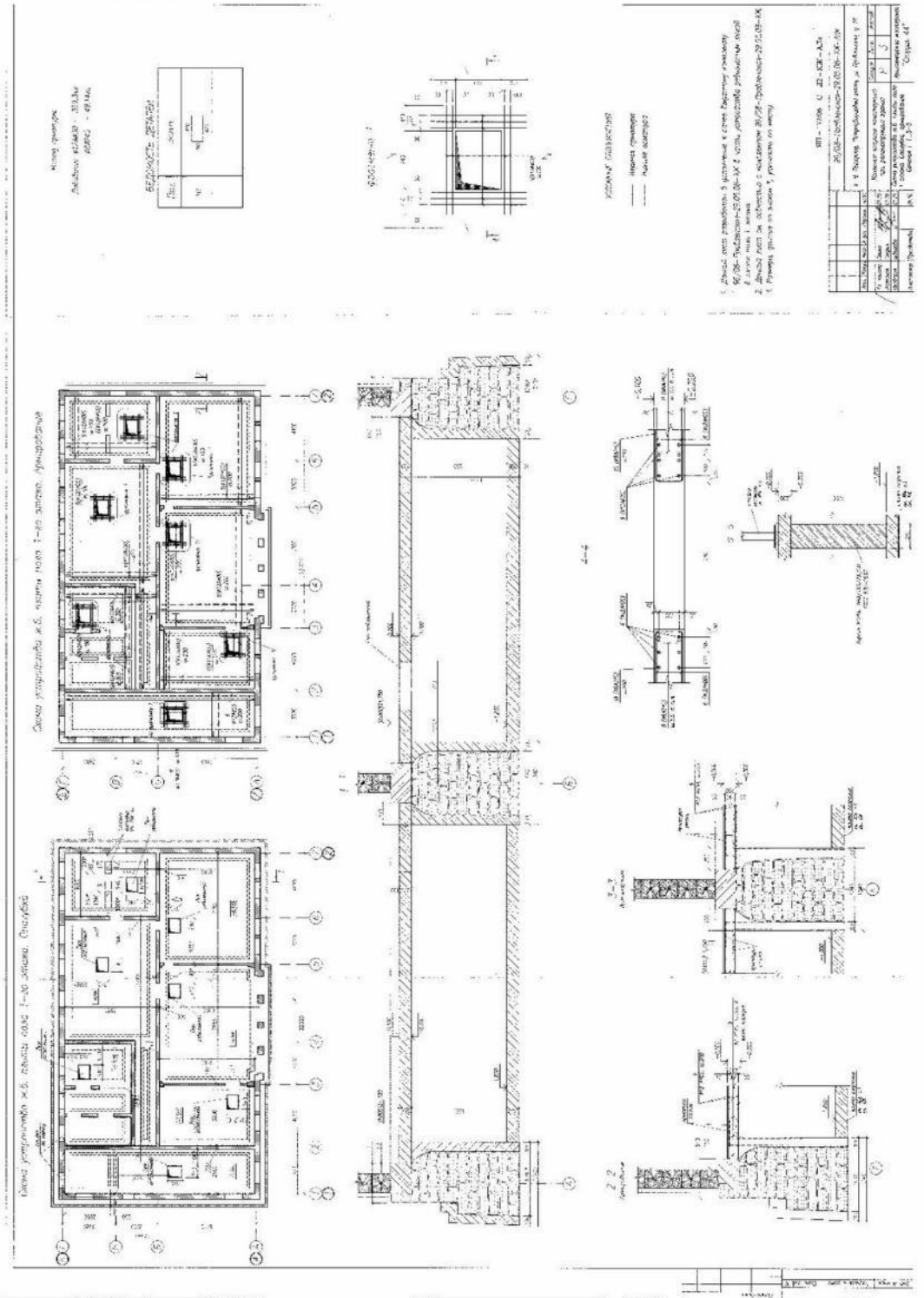
[illegible]

АРХИВНЫЙ  
ЭКЗЕМПЛЯР

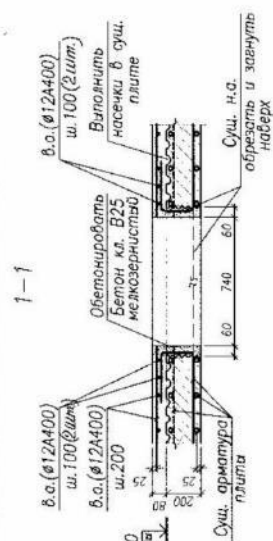
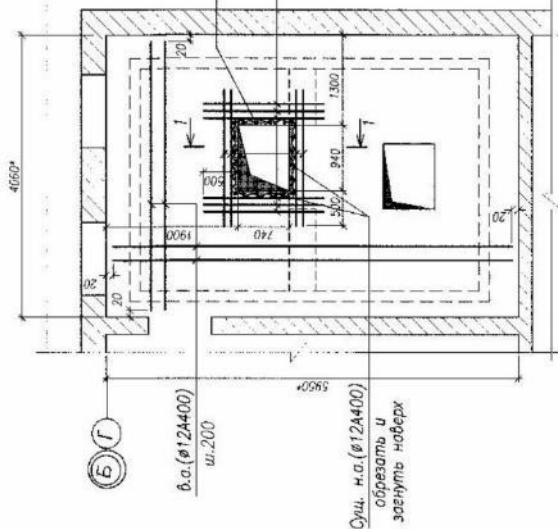
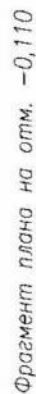
69











РАСХОД АРМАТУРЫ

Добавить:	ø12A400	- 261,00кз
	ø8A240 (погрж.)	- 5,00кз

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ:

1. Разобрать полы до отм. -0,110.
2. Разобрать перегородку между помещениями лестницы и часовой.
3. Пройти проем.
4. Сделать напеску плиты перекрытия, очистить и смочить поверхность.
5. Обработать поверхность адгезионными составами.
6. Разложить арматуру и выложить бетонирование плиты.
7. Обетонировать проем до проектного заглубления в соответствии сеч. 1-1.

ЯП - 137/06 - С - Д2 - КЖ - АЛК

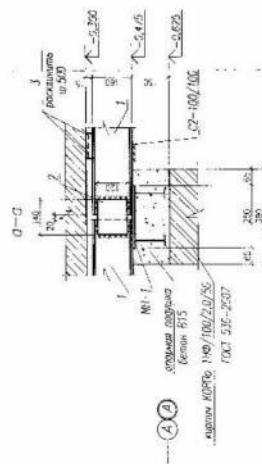
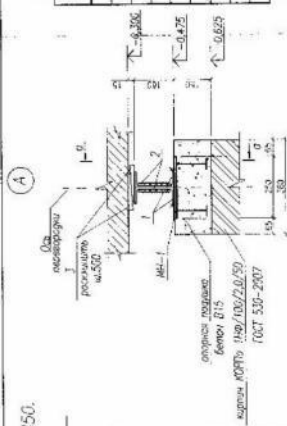
1. Данный лист разработан на основании требований Следственного пожарного безопасности от 28.12.2010 в дополнение к ранее выданному комплекту 96/08–Правленская–29.05.08–КХ в части усиления существующей плиты пола 1 этажа.

2. \* Размеры уточнять по месту.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Содержание									
Лист		Наименование					Примечание		
С		Содержание.							
1		Схема расположения конструкций опоры под стену на отм. -1,850.							
<del>2</del>		<del>Лестница Л-2. Схема расположения стоек на отм. -0,140, балок и косоуров на отм. +3,080; +5,110; +6,370. Ведомость элементов. Техническая спецификация стали.</del>					Аннулирован		
<del>3</del>		<del>Лестница Л-2. Узлы 1...8.</del>					Аннулирован		
<del>4</del>		<del>Лестница Л-2. Косоуры Ке-1...Ке-5.</del>					Аннулирован		
<del>5</del>		<del>Лестница Л-2. Косоуры Ке-6...Ке-10.</del>					Аннулирован		

Спецификация к схеме расположения конструкций опоры



З	flat	З С К У С	
---	------	-----------	--

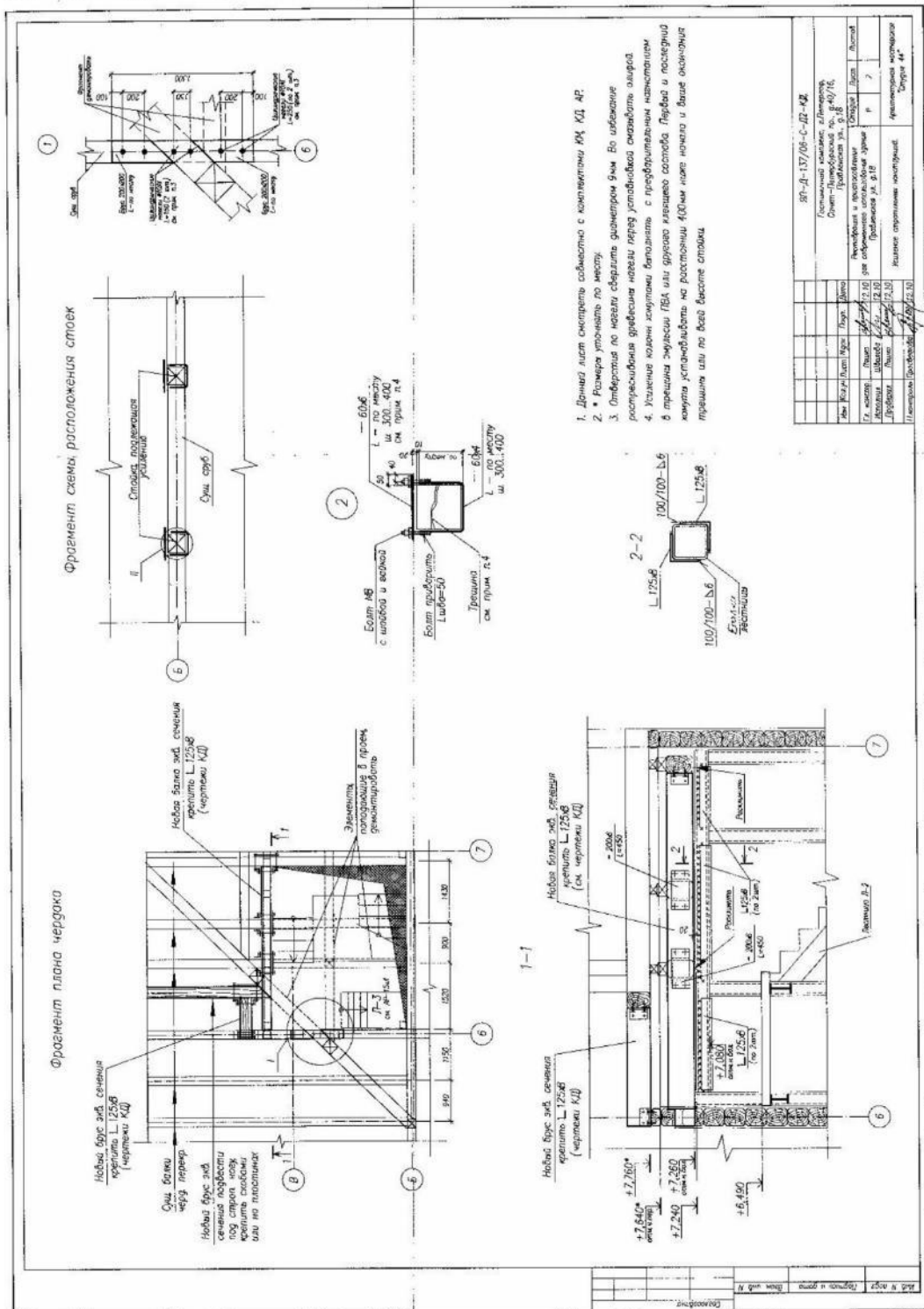
- [illegible]

[illegible]

Содержание									
Лист		Наименование					Примечание		
С		Содержание.							
1		Схема расположения балок балкона. Разрез 1-1.							
2		Усиление стропильных конструкций.							



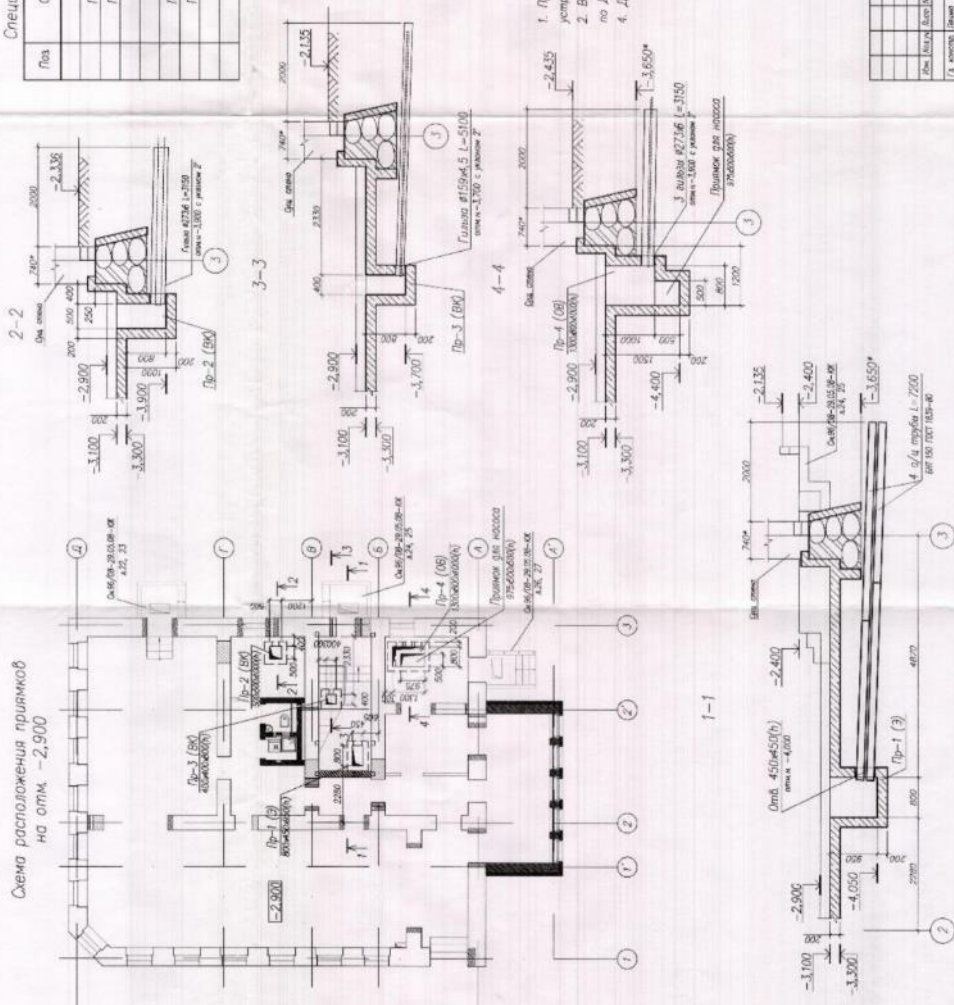




Содержание									
Лист		Наименование					Примечание		
С		Содержание.							
1		Схема расположения прямков на отм. -2,900. Прямки Пр-1...Пр-4. Опалубка.							
2		Схемы расположения площадок ПЛ-1...5 и ступеней лестницы Л 1.							
3		Лестница Л1. ПЛ1...ПЛ5. Опалубка. Армирование.							
4		<del>Схема расположения монолитных плит Пм-1, Пм-2. Опалубка. Армирование. Сечения 1-1, 3-3.</del>					Аннулирован		
5		Плита перекрытия на отм. н. -0,390. Опалубка. Армирование.							
6		Схема расположения монолитных плит Пм-1, Пм-2. Опалубка. Армирование. Сечения 1-1... 3-3.					Взамен АЛк-4		

Схема расположения прямков  
на отм. -2,900

Лаз	Обозначения	Примечания	Юд.	Место пр. на	Прим.
		Трубы стальные	1	80,53	80,53
	ГОСТ 10704-91	Труба 159х4,5х1000			
	ГОСТ 10704-91	Труба 273х6х2150	4	102,12	419,46
		Труба а/н. безалюминиевые			
	ГОСТ 1839-80	Труба БНТ 150 L=7200	4	67,68	272,72
	ГОСТ 1839-80	Труба БНТ 150	4	2,30	9,20



- [illegible]

[illegible]











			Md N next	Rings u game	dhan and N
					Dumakova

Содержание									
Лист		Наименование						Примечание	
С		Содержание.							
1.1		Техническая спецификация стали.							
1.2		Техническая спецификация стали.							
2		Схемы расположения колонн, балок на отм. +2,820; +6,120. Узел 1.							
3		Узлы 2...9.							
4.1		Техническая спецификация стали.							
4.2		Техническая спецификация стали.							
5		Схемы расположения стоек лестницы Л-1 на отм. -2,900; балок и косоуров на отм. -0,160; +2,990; +6,140.							
6		Узлы 1...6.							
7.1		Техническая спецификация стали (начало).						Аннулирован	
7.2		Техническая спецификация стали (окончание).						Аннулирован	
8		Схема расположения балок и стоек на отм. -0,130; +2,965; +6,040. Сечения 1-1, 2-2.						Аннулирован	
9		Схема раскладки профлиста на отм. -0,130; +2,965; +6,040. Узлы 1...4.						Аннулирован	
10		Схема расположения элементов пристройки. Узлы 1...3. Дополнительный расход стали.							
11.1		Техническая спецификация стали.						Взамен л.7.1	
11.2		Техническая спецификация стали.						Взамен л.7.2	
12		Схема расположения балок и стоек на отм. -0,130; +2,965; +6,040. Сечения 1-1...2-2.						Взамен л.8	
13		Схема раскладки профлиста на отм. -0,130; +2,965; +6,040. Узлы 1...5.						Взамен л.9	
</									



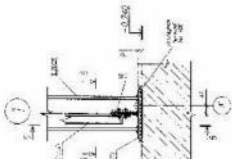
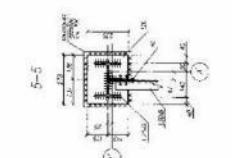
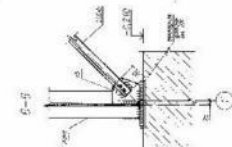
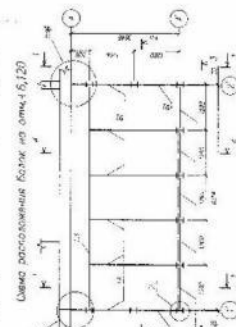
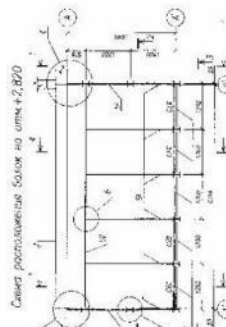
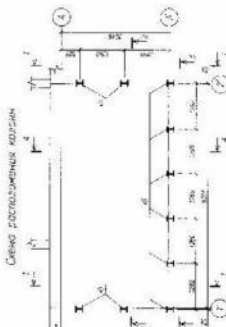
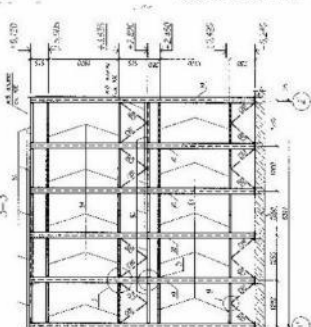
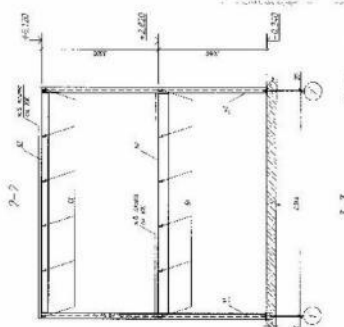
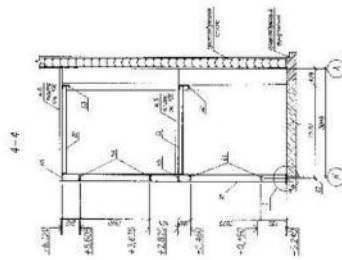
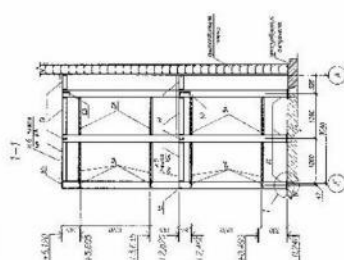
Вид профиля и ГОСТ, ТУ	Марка металла и ГОСТ	Обозначение и размер профиля, мм	N п.п.	Код			Кол-во шт	Длина, мм	Масса металла по элементам конструкции, т																Общая масса, т	Площадь поверхности профиля, м2
				марки металла	всего профиля	размера профиля			Код элемента конструкции - 526																	
									5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Швеллеры	C245	C20П							0.02	0.36														0.38		
горячекатаные с	ГОСТ 27772-88	C12П								0.32														0.32		
параллельными		C10П								0.40														0.40		
полками																										
ГОСТ 8240-97	Итого:								0.02	1.08														1.10		
Всего профиля									1.97	1.33														3.30		
Угловые, стальные	C245	L100x8							0.02															0.02		
горячекатаные	ГОСТ 27772-88	L70x6							0.05															0.05		
разнополочные		L50x6								0.07														0.07		
ГОСТ 8509-93	Итого:								0.02	0.05	0.07													0.14		
Всего профиля									1.99	1.38	0.07													3.44		
Прокат листовый	C245	120							0.10															0.10		
горячекатаный	ГОСТ 27772-88	112							0.03															0.03		
ГОСТ 19903-74		110							0.03	0.07														0.10		
		16							0.07	0.03														0.10		
	Итого:								0.20	0.13														0.33		
Всего профиля									2.19	1.51	0.07													3.77		
Итого: 1.2																										

Имя: \_\_\_\_\_ Фамилия: \_\_\_\_\_ И. док: \_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

ЯП - 137/06 - С - Д - КМ - АЛК

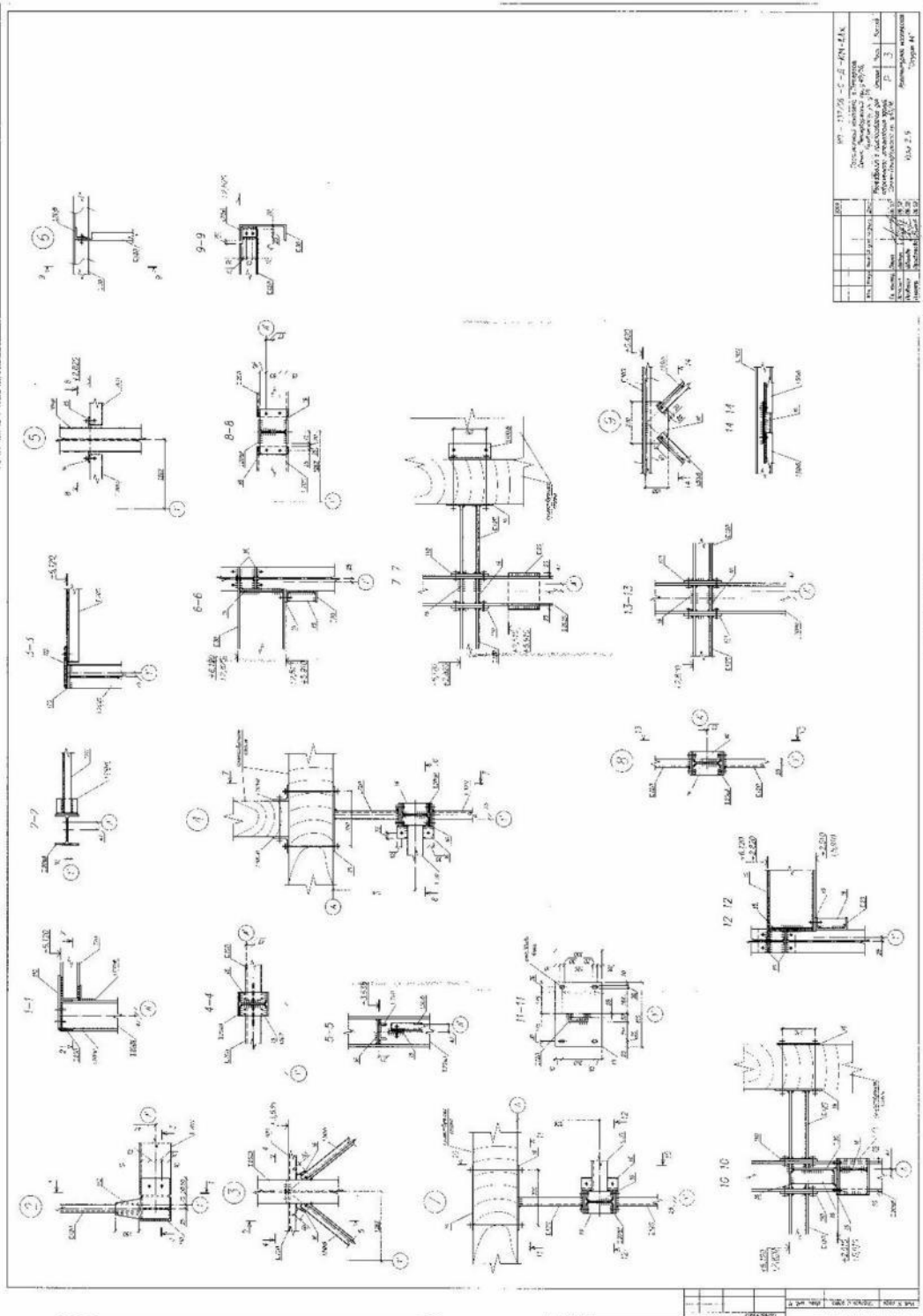
Лист: 1.2



[illegible]

- [illegible]

[illegible]





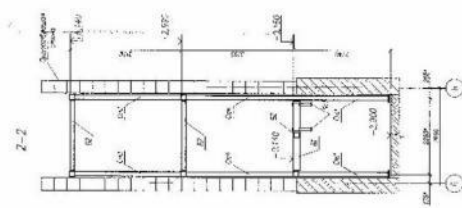
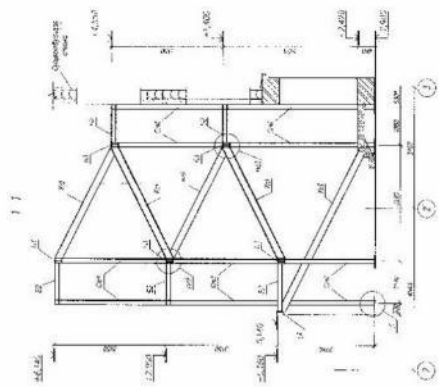
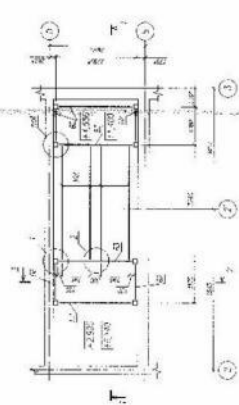
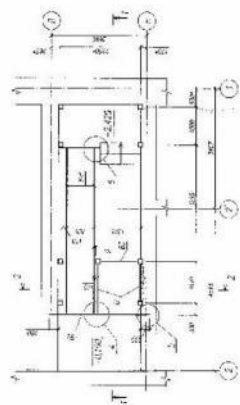
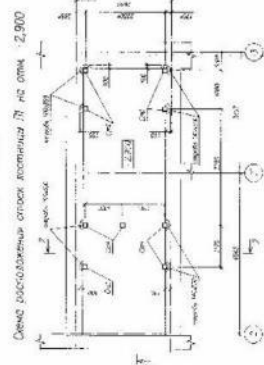
Вид профиля и ГОСТ, ТУ	Марка металла и ГОСТ	Обозначение и размер профиля мм	N л.п.	Код			Длина, мм	Масса металла по элементам конструкций, т																	Общая масса, т	Площадь поверхности профиля, м2			
				марки металла	вида профиля	размера профиля		Код элементов конструкций - 526																					
								5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			22	23	24
1	2	3	4					9	1.2	0.4																		1.6	
Профили сборные гнутые квадратные ТУ 36-2287-80	С255 ГОСТ 27772-88	ГЛС20х5																											
	Итого:								1.2	0.4																		1.6	
Всего профилей									1.2	0.8	1.3																	3.3	
Прокат листового горячекатаный ГОСТ 19903-74	С245 ГОСТ 27772-88	t20 t16 t10 16							0.2																			0.2	
										0.1																		0.1	
									0.2																			0.2	
										0.6																		0.6	
	Итого:								0.4	0.7																		1.1	
Всего профилей									1.6	1.5	1.3																	4.4	
Всего масса металла		С245 С255							0.4	1.5	1.3																	3.2	
									1.2																			1.2	

Вид, N подг.	Подпись и дата	Взам. инт. N	Согласовано:		

Итого: 1.1 т, 4.4 м<sup>2</sup> (всего 5.5 т, 13.7 м<sup>2</sup>)

ЯП - 137/06 - С - Д - КМ - АМ к

Лист 4.2

[illegible]

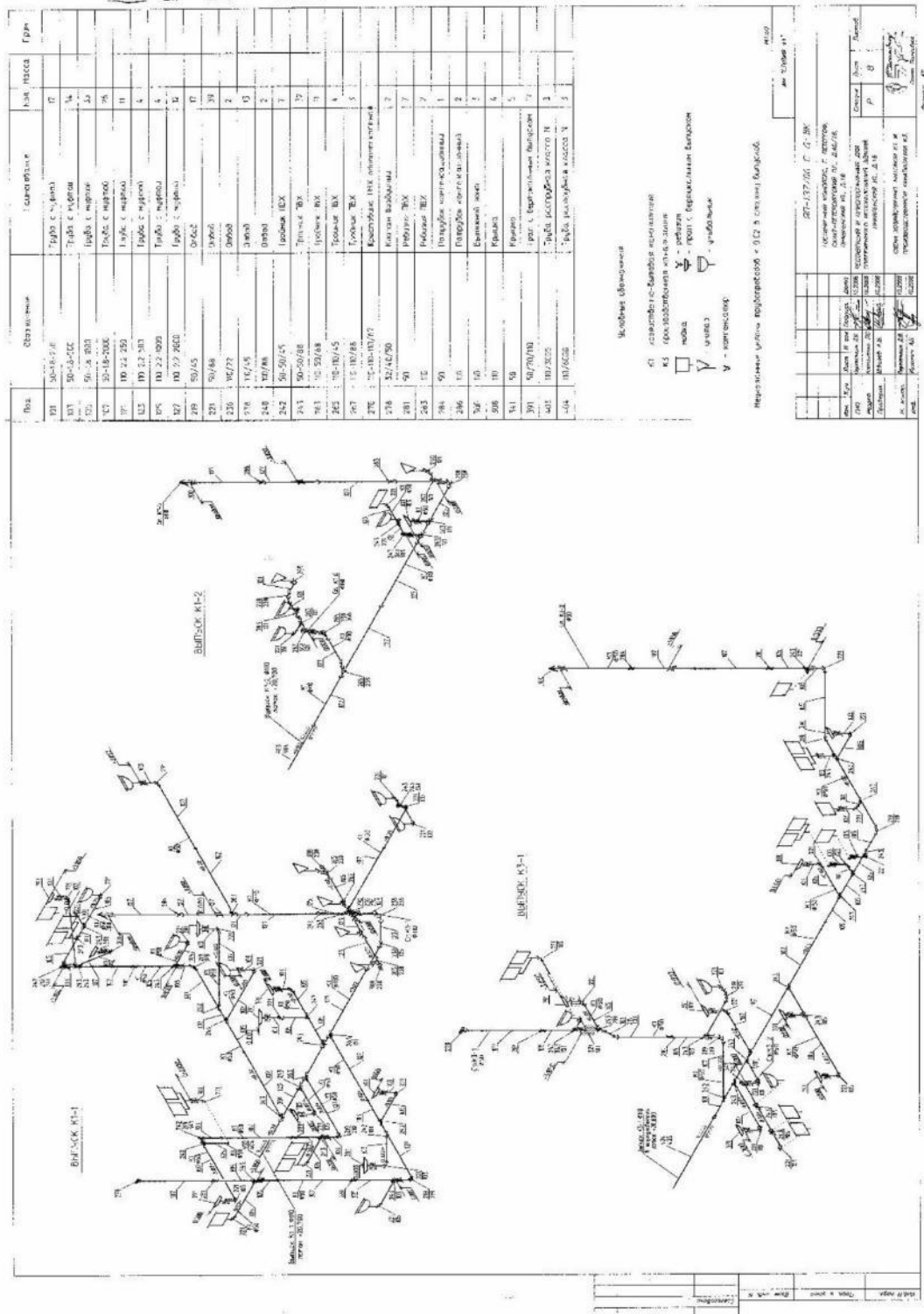
1. Damski jest człowiekiem ciekawym i lub
2. Damski jest człowiekiem ciekawym i lub

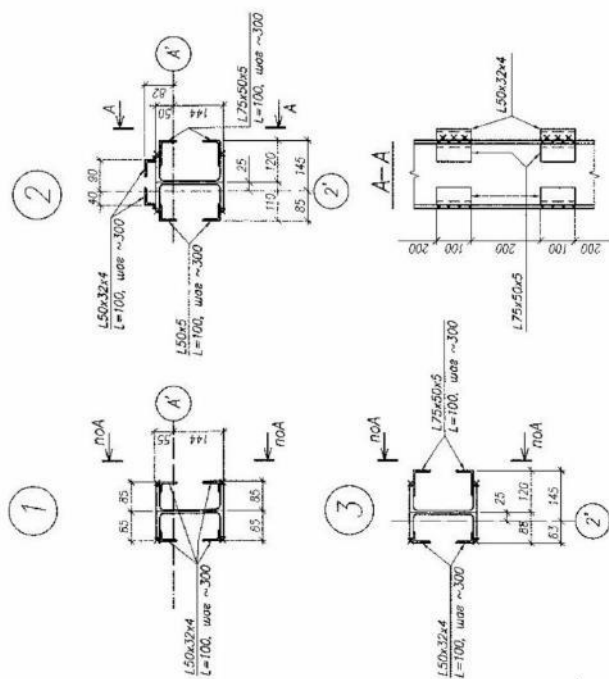
1. Damski jest człowiekiem ciekawym i lub
2. Damski jest człowiekiem ciekawym i lub

[illegible]









Дополнительный расход стали

Вид профиля ГОСТ и ТУ	Марка стали и ГОСТ	Обозначение и размер мм	NV п/п	Общая масса т
Искел. рафинированный ГОСТ 8809-35	С 245 ГОСТ 27777-88*	L50x5	1	0,04
Искел. профили			2	0,04
Искел. нераскляпаный ГОСТ 8810-88*	С 245 ГОСТ 27777-88*	L50x12x4	3	0,13
Искел. профили		L75x50x5	4	0,13
Искел. профили			5	0,26
Искел. металло			6	0,3

1. Лист смотреть совместно с листами 1...9 шириной 137/06 - 137/06 - С - Д - А - Б.
2. Дневной лист разорубить в связи с дублированием аналитических журналов см. АБ.
3. Старую выложить электродом 346 по ТОС 9487-79\*, №3.
4. Место сварки окислить от шлама и окрасить в 2 слое эмалью ПО-1189.
5. Все элементы окрасить эмалью ПО-1189 в 2 слое.

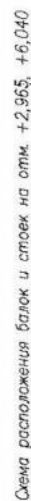
ЯП-137/06-С-Д-КМ-АПк			
г. Н. Петергоф, Петергофский район Санкт-Петербургское ш. 49/16			
Имя	Матр. №	Вост. №	Дата
Г.А. Ковалева	10	10	04.10
М.А. Мельник	10	10	04.10
Р.А. Родина	10	10	04.10
Улучшение несущих конструкций при реконструкции здания		Страница	Листов
		Р	10
Данное расстояние превышает нормативы		Архитектурная мастерская	
Указ 1-3		Страница 44	
Дополнительная вставка			







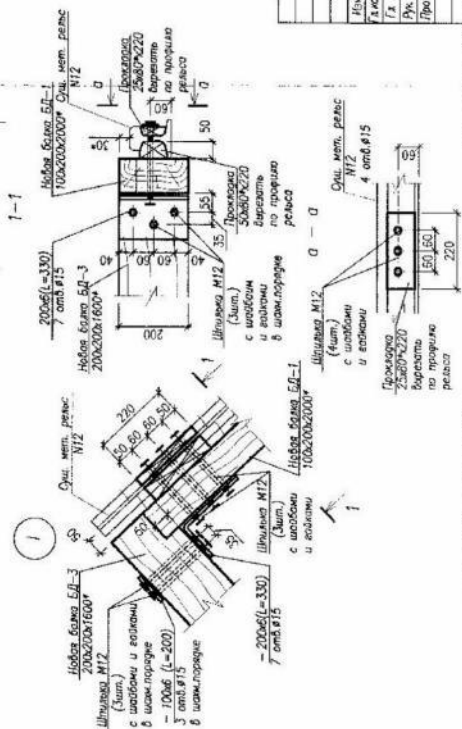
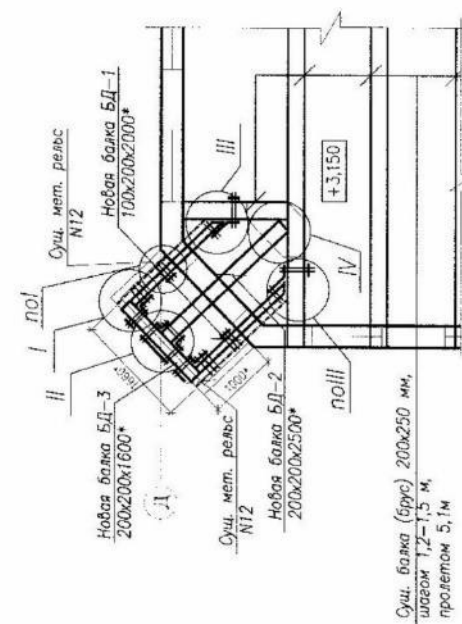
Схема расположения балок и стоек на отм.  $-0,130$





Содержание									
Лист		Наименование					Примечание		
С		Содержание.							
1		Схема расположения элементов балкона на отм. +3,150. Узел I.							
2		Схема расположения элементов балкона на отм. +3,150. Узлы II...IV.							
3		Схема расположения элементов эркеров 1,2 на отм. +3,150.							

Схема расположения элементов балкона на отм. +3,150

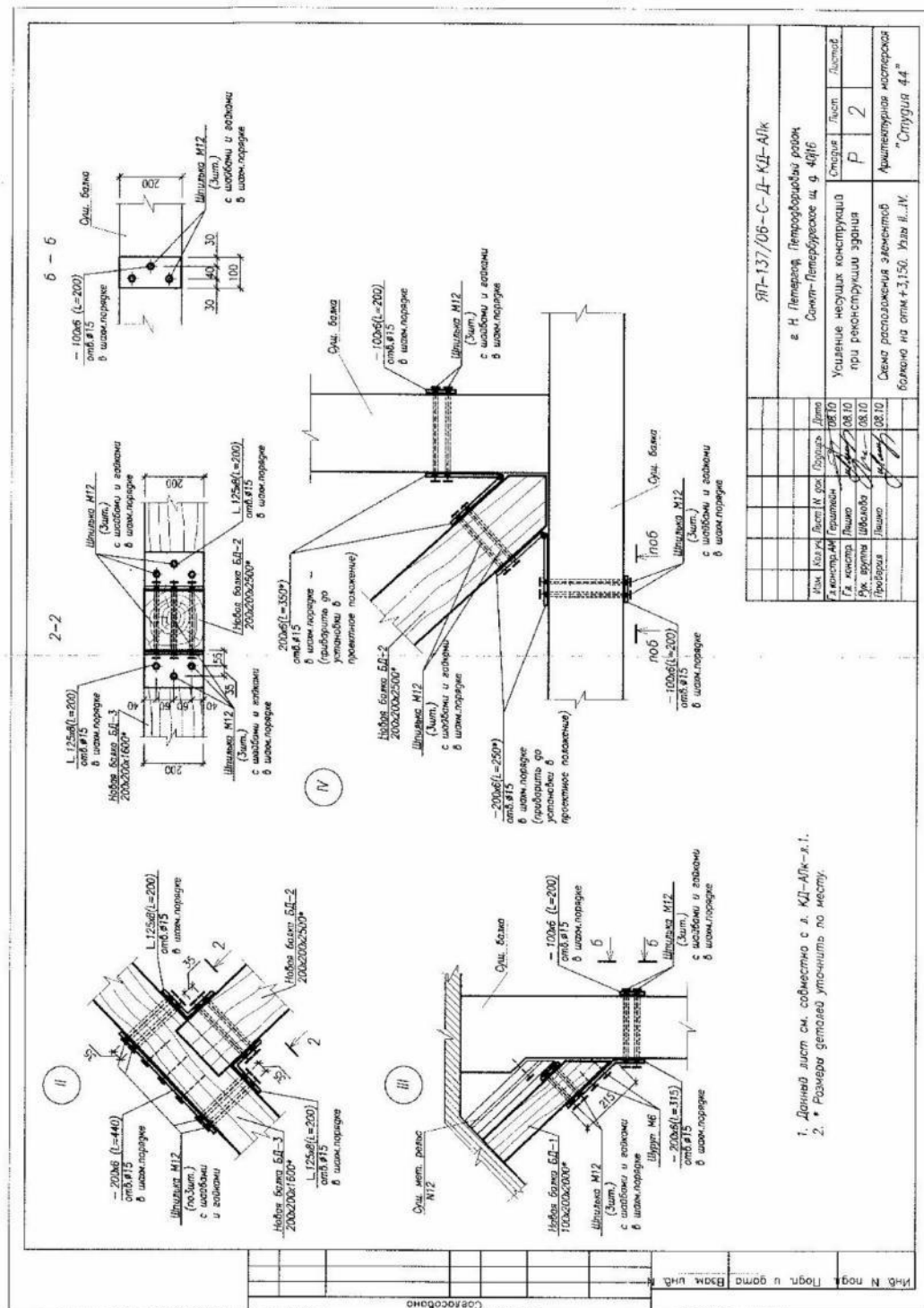


Спецификация материалов балкона

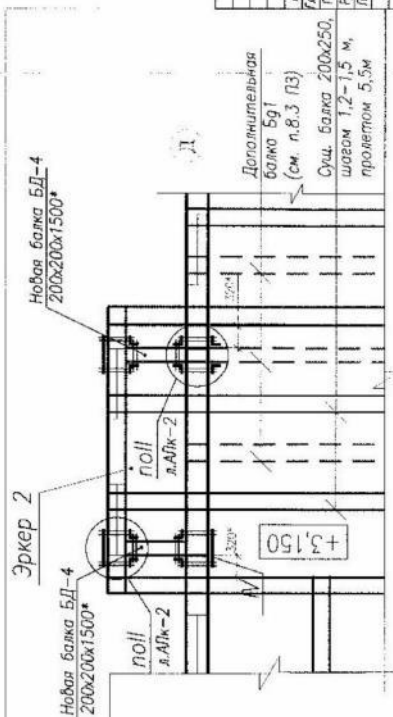
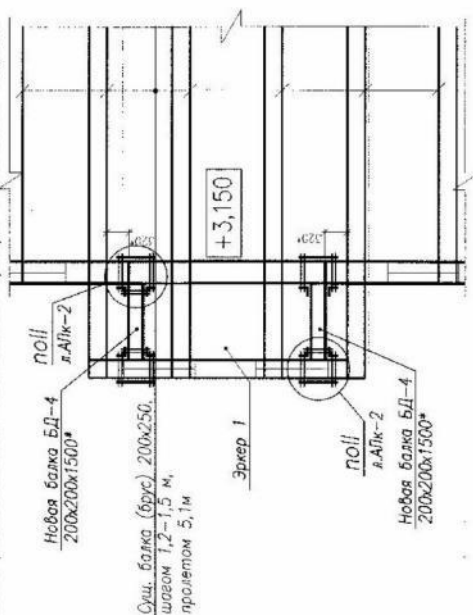
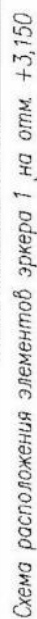
Поз	Обозначение	Наименование	Код	Масса ед. изм.	Прим.
БД-1		Конструкции деревянные			
		Брус 100x200x2000* (м³)	2	0,04	0,08
БД-2		Брус 200x200x2500* (м³)	1	0,10	0,10
БД-3		Брус 200x200x1600* (м³)	1	0,064	0,064
		Брус 50x100x220 (м³)			0,003
		Шпилька M12 L=300	48	0,30	14,40
		с шайбами и гайками			
		ГОСТ 19903-74* - 100x6 L=200	8	0,942	7,54
		ГОСТ 19903-74* - 200x6 L=330	2	3,11	6,22
		ГОСТ 19903-74* - 200x6 L=440	1	4,14	4,14
		ГОСТ 19903-74* - 200x6 L=315	2	2,97	5,94
		ГОСТ 19903-74* - 200x6 L=200	2	1,88	3,76
		ГОСТ 19903-74* - 200x6 L=250	4	2,36	9,44
		ГОСТ 8509-93* L 125x6 L=200	2	2,52	5,04

1. Данный лист разработан в дополнение к ранее выданным комплектным 96/08-29.05.08-КД и 96/08-29.05.08-КДТ после проведения работ по вскрытию конструкций перекрытия и их визуального обследования и обмера.
2. \* Размеры деталей уточнить по месту.
3. Металлические крепежные элементы защищены от коррозии окраской за 2 раза эмалью КОС 82-03 (ТУ 2312-003-24358611-2006) или пенциномом. Оумарная толщина защитного слоя - 60мкм.

96П-137/06-С-Д-КД-А/К			
г. Н. Петергоф, Петродворцовый район			
Смет-Петергофское ш. 9 40/16			
Изм.	Кол. ред.	Лист	Всего
1	1	1	1
Условие несущих конструкций		Стенда	Листов
при реконструкции здания		Р	1
Смета расположения элементов		Архитектура мастерская	
балкона на отм. +3,150. Указ 1.		Студия 44	







### Спецификация материалов на эркер

Поз	Обозначение	Наименование	Код	Масса кг, кг	Прим
		Эксер 1, 2			
		Конструкции деревянные			
БД-4		Брус 200х200х1500* (м <sup>3</sup> )	2	0,06	0,12
	ГОСТ 22042-76*	Шпилька М12 L=300 с шайбами и гайками	12	0,30	3,60
	ГОСТ 19903-74*	— 200х6 L=450	2	4,24	8,48
	ГОСТ 8509-93*	L 125х6 L=200	2	2,52	5,04

1. Данный лист разработан в дополнение к ранее выданным контактам 95/008-29.05.08-КД и 95/008-29.05.08-КДГ после проведения работ по вскрытию контактных поверхностей и их визуальной осмотру и измерениям.
2. Методика детальной оценки по месту.
3. Металлические крепежные элементы защитит от коррозии смазкой за 2 раза эмалью КО-82-03 (ТУ 2312-003-24356611-2006) или пенькошпиком. Суммарная толщина защитного слоя – 65мкм.

2. \* Размеры деталей указать по месту.

3. Металлические крепежные элементы защищать от коррозии окраской за 2 раза.

	Мин.	Кул	Лист в год	Полное	Адрес
	и констант AM	Григорьевы	08-10	Иванов	ОБР 10
	"я констант"	Левицкий	08-10	Сидорова	ОБР 10
	из архива	Шайхенов	08-10	Давиденко	ОБР 10
	Подарки	Левина	08-10	Васильева	ОБР 10

**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

### **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **АЛЬБОМ ФОТОГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

**Фотофиксация до начала работ**



**Фото 1. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 2. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



Фото 3. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16



Фото 4. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16





**Фото 5. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 6. Общий вид здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**





Фото 7. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16



Фото 8. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16



Фото 9. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16



Фото 10. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16





**Фото 11. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 12. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 13. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 14. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**





**Фото 15. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 16. Общий вид интерьеров здания по Санкт-петербургскому пр., д.40/16**





**Фото 17. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 18. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 19. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 20. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 21. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 22. Общий вид здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 23. Общий вид крыльца здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 24. Общий вид балкона здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 25. Общий вид крыльца по Правленской ул., д.18**



**Фото 26. Общий вид фронтона здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 27. Общий вид балкона здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 28. Общий вид козырька здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 29. Общий вид козырька здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 30. Фрагмент резного элемента фасада здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 31. Фрагмент резного элемента фасада здания по Правленской ул., д.18**



Фото 32. Фрагмент резного элемента фасада здания по Правленской ул., д.18



Фото 33. Фрагмент резного элемента фасада здания по Правленской ул., д.18

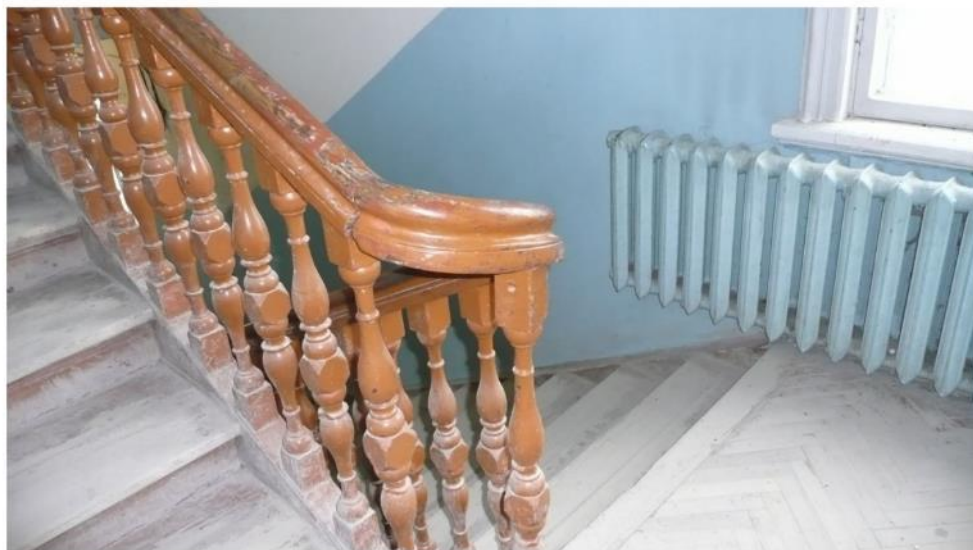




Фото 34. Фрагмент резного элемента фасада здания по Правленской ул., д.18



**Фото 35. Общий вид интерьеров (лестница) здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 36. Общий вид интерьеров (лестница) здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 37. Общий вид интерьеров (лестница) здания по Правленской ул., д.18**

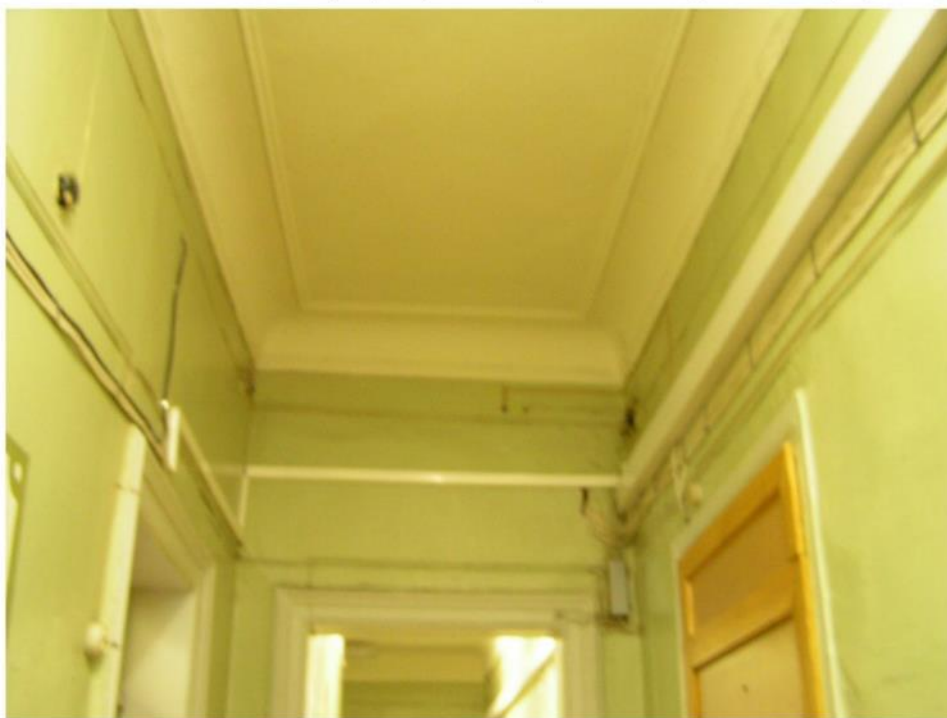


**Фото 38. Общий вид интерьеров (лестница) здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 39. Общий вид интерьеров (лестница) здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 40. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 41. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 42. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 43. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 44. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18**



Фото 45. Общий вид интерьеров здания по Правленской ул., д.18



**Фото 46. Общий вид интерьеров (дверь) здания по Правленской ул., д.18**





Фото 47. Общий вид интерьеров (дверь) здания по Правленской ул., д.18



**Фото 48. Общий вид чердака здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 49. Общий вид чердака здания по Правленской ул., д.18**





**Фото 50. Общий вид чердака здания по Правленской ул., д.18**



**Фото 51. Общий вид чердака здания по Правленской ул., д.18**

### Фотофиксация в процессе выполнения работ



**Фото 1. Разборка балкона здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 2. Разборка балкона здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**





**Фото 3. Разборка балкона здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 4. Разборка балкона здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 5. Разборка полов здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 6. Разборка полов здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**





**Фото 7. Разборка полов здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 8. Разборка полов здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**





**Фото 9. Разборка обшивки здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**



**Фото 10. Разборка обшивки здания по Санкт-Петербургскому пр., д.40/16**

## Фотофиксация после выполнения работ



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

1. Общий вид объекта с Санкт-Петербургского проспекта.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

2. Вид на восточный фасад дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с Санкт-Петербургского проспекта.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

3. Вид на северный фасад дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с Санкт-Петербургского проспекта.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

4. Общий вид дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с Санкт-Петербургского проспекта.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

5. Фрагмент северного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с Санкт-Петербургского проспекта.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

6. Фрагмент северного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с Санкт-Петербургского проспекта.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

7. Дом №40/16(современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Фрагмент.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

8. Общий вид объекта с Санкт-Петербургского проспекта.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

9. Вид дома №40/16(современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с улицы Правленской.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

10. Фрагмент лицевого западного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

11. Вид южного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с улицы Правленской.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

12. Вид южного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б) с улицы Правленской.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

13. Фрагмент южного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

14. Фрагмент северного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б).



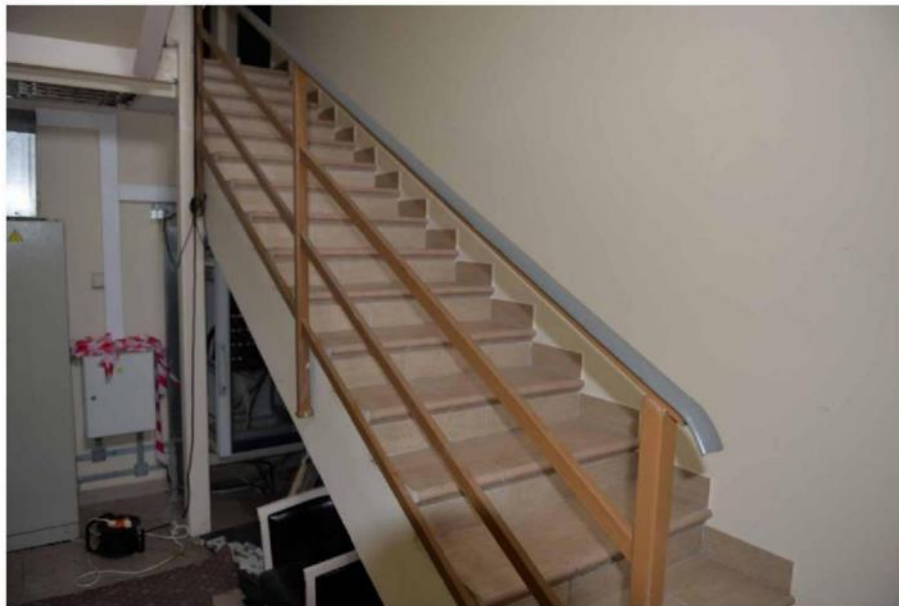
Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

15. Общий вид северного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

16. Фрагмент южного фасада дома №40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Окна первого этажа.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

51. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Лестница.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

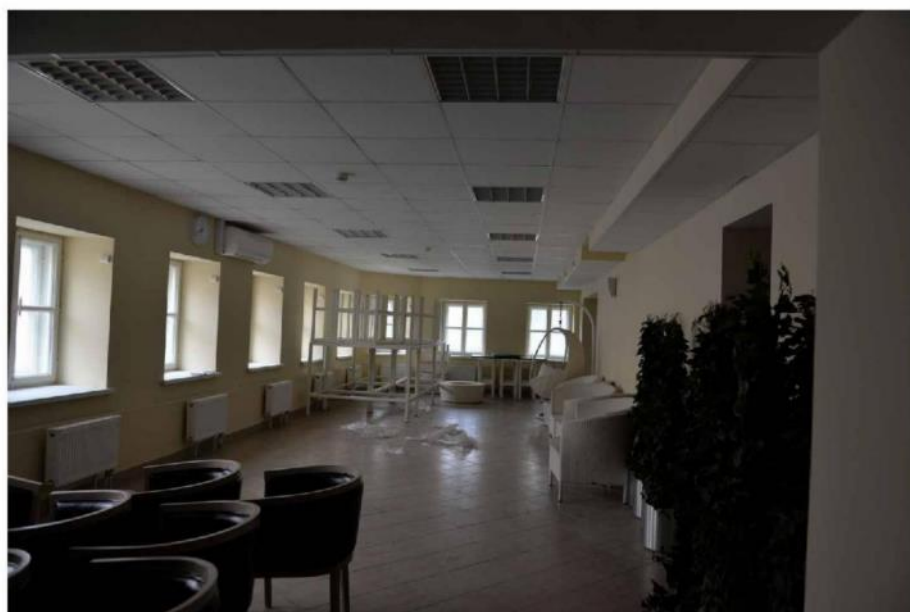
52. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Общий вид помещения 11.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

53. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Помещение 11.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

54. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Общий вид помещения 1.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

55. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Помещение 1. Фрагмент.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

56. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры цокольного этажа. Помещение 1.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

57. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 3.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

58. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 5. Общий вид.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

59. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 5.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

60. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 6.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

61. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры 1 этажа. Помещение 7.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

62. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры 1 этажа. Помещение 10.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

63. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 10. Заполнение оконного проема.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

64. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 11.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

65. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры I этажа. Помещение 13.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

66. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 20.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

67. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 19.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

68. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 21.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

69. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 21.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

70. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 21. Фрагмент.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

71. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 22.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

72. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 23.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

73. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 25.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

74. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 25.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

75. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 25. Ограждение балкона.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

76. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 25. Балкон.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

77. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 25. Кронштейны, поддерживающие свес кровли над балконом.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

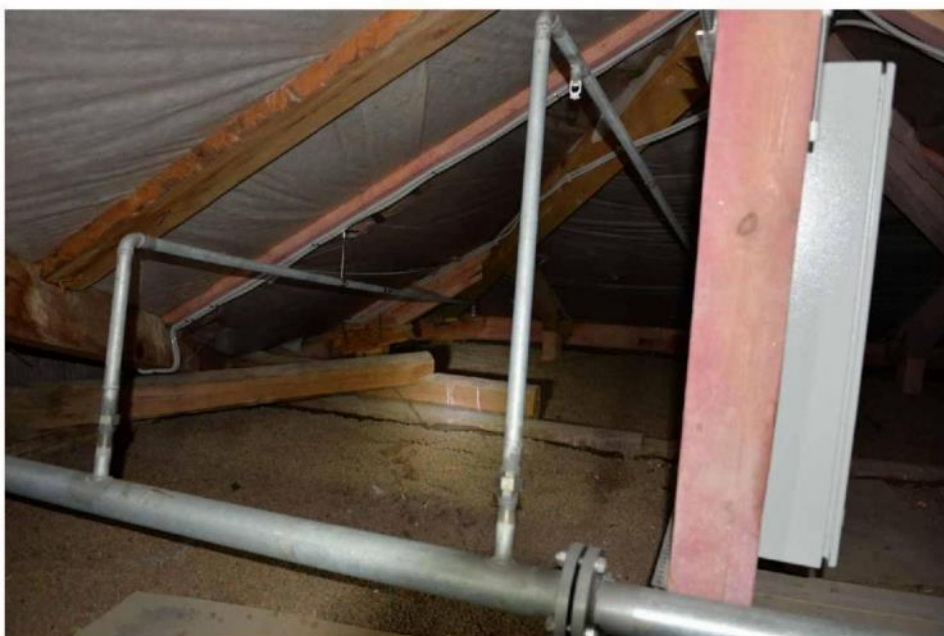
78. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 26.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

79. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Интерьеры II этажа. Помещение 28.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

80. Дом 40/16 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера Б). Чердак. Общий вид.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

19. Общий вид северного и восточного фасадов дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

20. Общий вид северного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

21. Общий вид восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

22. Фрагмент восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Вход.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

23. Фрагмент восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Окно первого этажа.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

24. Фрагмент восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Окна второго этажа.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

25. Фрагмент восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Вход.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

26. Фрагмент восточного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Крыльцо.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

27. Общий вид южного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

28. Фрагмент южного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Вход.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

29. Фрагмент южного фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Козырек над входом.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

30. Общий вид западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

31. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

32. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

33. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

34. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Окна второго этажа.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

35. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Окна первого этажа.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

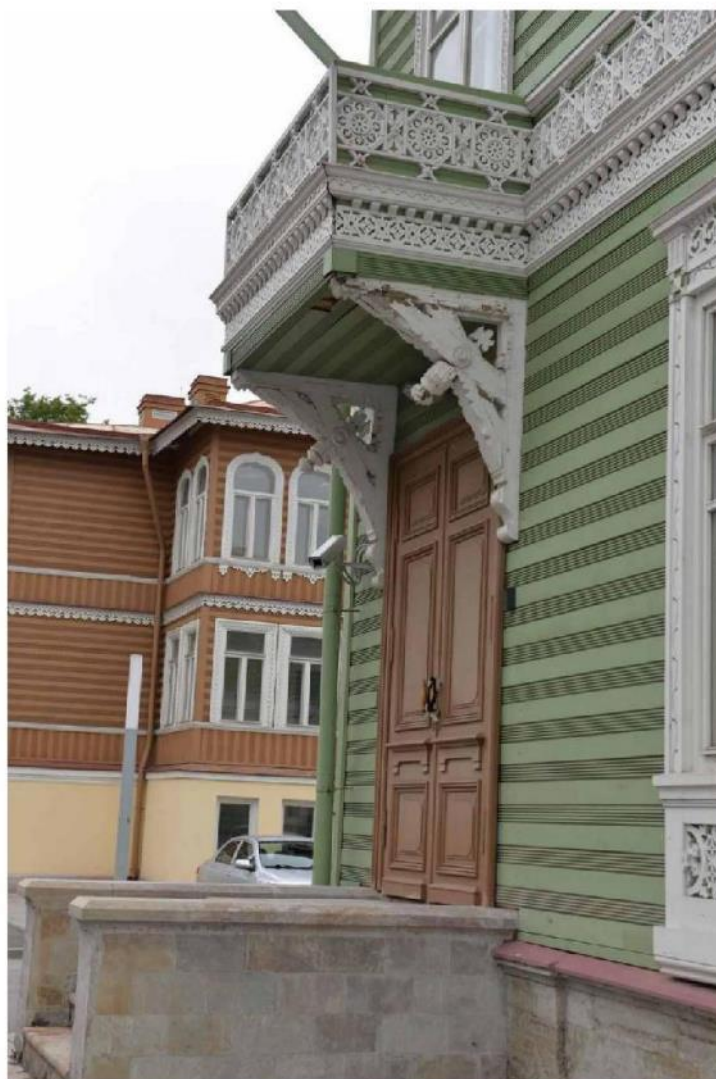
36. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Вход.





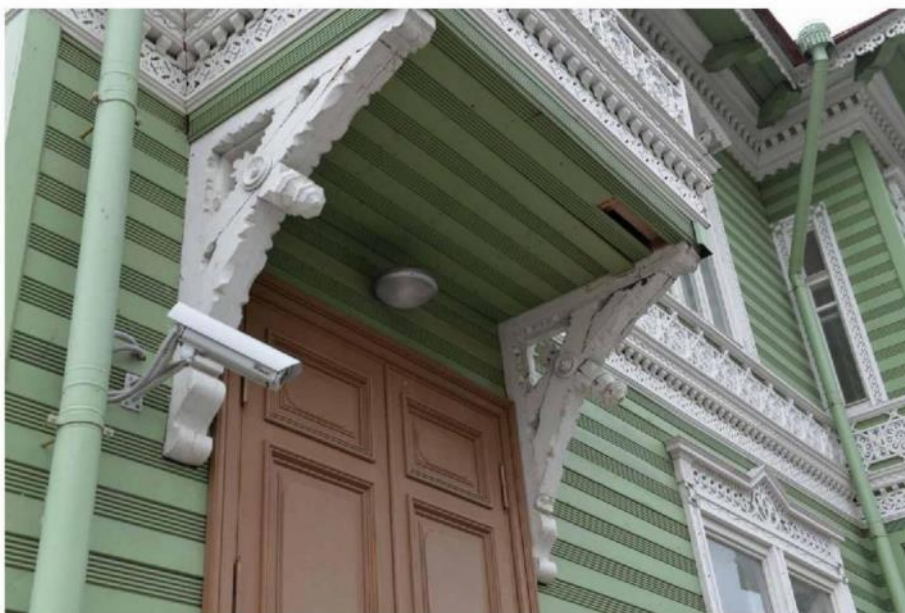
Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

37. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Крыльцо входа.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

38. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Крыльцо входа.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

39. Фрагмент западного лицевого фасада дома №18 по ул. Правленской (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Козырек над входом.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

40. Общий вид объекта с набережной Ольгина пруда.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

41. Общий вид объекта с набережной Ольгина пруда.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

81. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 5.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

82. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 5.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

83. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 4.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

84. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 4.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

86. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 7. Лепной декор потолка.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

87. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 7.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

88. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 7. Лепной декор. Розетка.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

89. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 7. Общий вид.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

90. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 6.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

91. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 4.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

92. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 4. Оконное заполнение.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

93. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры первого этажа. Помещение 3-Н 7.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

94. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).  
Лестница 1-Н 1.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

95. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).  
Лестница 1-Н 1. Поручень и ограждение.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

96. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).  
Лестница 1-Н 1. Общий вид.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

97. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 3.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

98. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 9.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

99. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).  
Интерьеры второго этажа. Помещение 9.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

100. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 8.



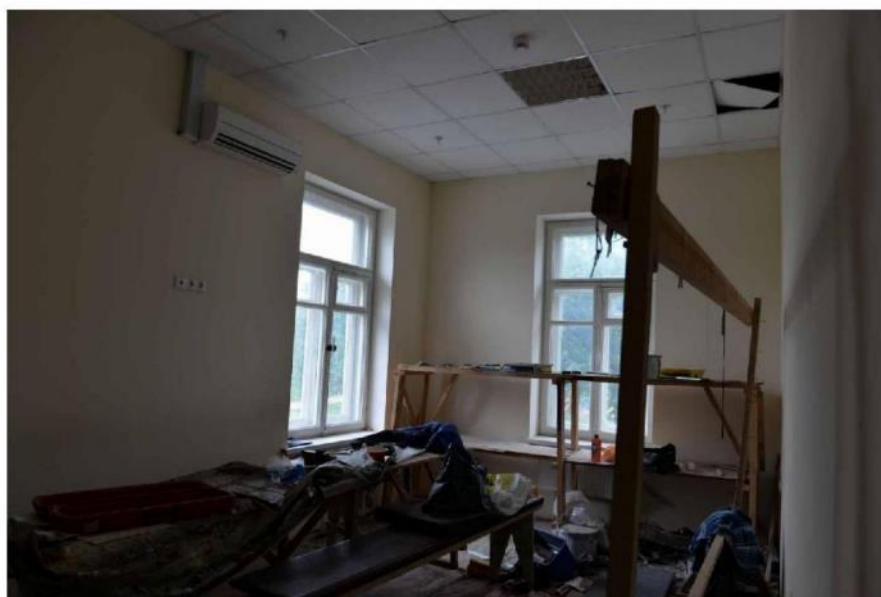
Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

101. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 8.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

102. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 9.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

103. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 10.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

104. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 5.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

105. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 5.





Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

106. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 4.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

107. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Интерьеры второго этажа. Помещение 4.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

108. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В).  
Лестница 2-Н1.



Объект: объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.40/16, Правленская ул., д. 18, Ольгина пруда наб., д. 3/5, 5

109. Дом №18 (современный адрес: Санкт-Петербургский пр., 34 литера В). Чердак.

**Памятник:** «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)» – объект культурного наследия регионального значения

**Адрес:** Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18

**Выполнение работ по реставрации и приспособлению для современного использования зданий объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома и 2 флигеля с территорией)», расположенному по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 40/16; Правленская ул., д. 18.**

#### **ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **Журнал научного руководства и авторского надзора (при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия)**



ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «СТУДИЯ 44»

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №000036-2016624-78 от 30.08.2016

Лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № ИРФ-00026 от 19.06.2012

Заказчик: ООО «МИСК»

Рабочая документация по ремонту крыши объекта культурного наследия "Жилой дом" входящий в состав комплекса "Усадьба Хрущева (2 дома)" регионального значения " по адресу:

г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.34, лит.Б

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПРОЕКТ РЕМОНТА КРЫШИ

02-09\_20 РД-АР

Руководитель мастерской №2

Г.В. Иванов

Главный инженер проекта

О.А. Блинов

Санкт-Петербург  
2020



ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «СТУДИЯ 44»

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №000036-2016624-78 от 30.08.2016

Лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) № ИРФ-00026 от 19.06.2012

Рабочая документация по ремонту крыши объекта культурного наследия "Жилой дом" входящий в состав комплекса "Усадьба Хрущева (2 дома)" регионального значения " по адресу:

г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.34, лит.Б



РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПРОЕКТ РЕМОНТА КРЫШИ

02-09\_20 РД-АР

Санкт-Петербург  
2020





Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 12 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ИП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противосаварийных или иных консервационных мероприятий.

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основных работ обследования.

#### Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, Адмиралтейский район

(населенный пункт)

ул.	Казанская	д.	25	Лит.	А	офис/кв.															
ИНН	7	8	3	8	0	0	1	5	9	8	-	-									
ОГРН/ОГРНИП	1	0	3	7	8	6	1	0	0	3	2	5	6	-	-						
Ответственный представитель:														Блинов Олег Алексеевич				(фамилия, имя, отчество (при наличии))			

Контактный телефон: 89218951983

Адрес электронной почты: Blink1984@mail.ru

#### 4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	02.07.2020
Номер	07-19-260/20
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга

#### 5. Реквизиты документов об утверждении границ территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» утвержден, приложение №1 к распоряжению КГИОП от 17.06.2020 № 183-р

#### 6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны утвержден распоряжением КГИОП 178-р от 16.06.2020

#### 7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В отделе популяризации объектов культурного наследия и хранения документированной информации

#### 8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).



Получение разрешения на проведение научно-исследовательских работ и выполнение натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
<p><b>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</b></p> <p>1. Экспертный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</p> <p>2. Проект</p> <p>При необходимости получения методических заключений смежных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p>	
<p><b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b></p> <p>1. Этап до начала производства работ</p> <p>2. Этап в процессе производства работ</p> <p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21-501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p> <p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p>	
<p><b>Раздел 5. Отчетная документация:</b></p> <p>Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной проектной документации и его формы»).</p>	
<p><b>9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:</b></p> <p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по</p>	

<p>сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).</p> <p>В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (часть 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».</p> <p>Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.</p> <p>Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).</p>	
<p><b>10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:</b></p> <p>Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».</p> <p>Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).</p> <p>Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.</p> <p>Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировки проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Национальный стандарт. Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.</p> <p>При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последние подлежат, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.</p>	
<p><b>11. Дополнительные требования и условия:</b></p> <p>К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие</p>	

Приложение №2.  
к Договору №02-09\_20 РД от «02» сентября 2020г.

Согласовано:  
Генеральный директор  
ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»  
Д.П. Выговская

Утверждаю:  
АО «МИСК»  
Аулов П.Д./

### ЗАДАНИЕ

на разработку рабочей документации на ремонт крыши

1. Основание для проектирования.	Договор №02-09_20 РД от «02» сентября 2020г.
2. Адрес строительства	г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 34, лит. Б.
3. Заказчик.	АО «МИСК»
4. Исполнитель.	ООО «Архитектурное бюро «Студия 44»
6. Вид строительства.	Проектные работы
7. Источники финансирования.	Собственные средства
8. Стадия/ность проектирования.	Рабочая документация
9. Исходные данные, предоставляемые Заказчиком.	- задание КТИОП; - технический паспорт объекта недвижимости; - ранее выполненная проектная документация; - иные, имеющиеся в наличии графические и прочие материалы. Рабочая документация должна быть разработана в соответствии: - с нормативными требованиями в области охраны культурного наследия ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»; - стандартов Системы проектной документации для строительства (СПДС), стандартов Единой системы конструкторской документации (ЕСКД) и других нормативными документами; - с ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации», а также указанные в нем иные стандарты, применяемые при разработке проектной документации, на которые нормативно ссылается данный стандарт. Рабочая документация разрабатывается в объеме, необходимом для получения разрешения на работы в КТИОП.
10. Требования к проектной документации.	
11. Виды работ.	1. <u>Предварительные работы в составе:</u> - Исходно-разрешительная документация; - Заключение с выводами и рекомендациями по предварительному обследованию объекта; - Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации; - Альбом фотофиксации до начала работ. 2. <u>Комплексные научные исследования в составе:</u> - Краткие историко-архивные и библиографические сведения;

лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КТИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Задание подготовлено:

Главный специалист отдела  
пригородных районов Управления  
по охране и использованию  
объектов культурного наследия  
(должность, наименование организации)

  
(Подпись)

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



**АКТ  
осмотра технического состояния объекта культурного наследия (памятника  
истории и культуры)**

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр-т., д. 34, лит. Б. 18.10.2020 г.

Комиссия в составе:

Руководитель мастерской №2

Иванов Г.В.

Главный инженер проекта

Блинов О.А.

Конструктор

Дресвянская Н.В.

провела текущий осмотр здания: «Жилой дом» в составе комплекса «Усадьба Хрущева» по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр-т., д. 34, лит. Б. «Усадьба Хрущева»  
объект культурного наследия регионального значения на основании Решения исполкома  
Ленгорсовета №608 от 16. 07. 1990 г.

Результаты осмотра:

Здание двухэтажное с цокольным этажом, располагается на углу Санкт-Петербургского проспекта и Правленской улицы. Стены здания обшиты вагонкой и украшены богатой ажурной резьбой. Цокольный этаж, оштукатурен, окрашен. Крыша многоскатная, вальмовая. Крыша фальцевая по деревянной обрешетке. Наблюдается отслоение красочных слоев по всей площади кровли. На локальных участках наблюдается очаги коррозии металла. Наблюдается локальная деформация фальцевых картин. Узлы примыкания кровли к дымоходам частично нарушены. Отсутствуют решетки на слуховых окнах. Узлы примыкания водосточных труб к кровле забиты мусором. Внешняя отделка дымовых труб частично утрачена. На крыше установлена система антиобледенения. Частично кабели проходят через кровлю, гофрированные трубы в которых проложены кабели имеют множественные повреждения.

По результатам осмотра выявлено, что крыша здания находится в неудовлетворительном состоянии. Необходимо выполнить ремонтные мероприятия

Члены комиссии:

Руководитель мастерской №2

Иванов Григорий Владиславович

(Подпись)

Главный инженер проекта

Блинов Олег Алексеевич

(Подпись)

Конструктор

Дресвянская Наталья  
Васильевна  
(Ф.И.О. полностью)

(Подпись)

Место печати

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Архитектурный обмер крыши здания с картограммой дефектов;</li> <li>- Отчет по результатам инженерно-технических исследований.</li> </ul> <p>3. Рабочая проектная документация в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Пояснительная записка с обоснованием принятых решений;</li> <li>- Архитектурные решения;</li> <li>- Проект организации работ;</li> <li>- Дефектная ведомость.</li> </ul>
12. Сдача документации Заказчику (результат работ).	<p>Исполнитель предоставляет Заказчику по накладной - рабочую документацию (стадия «Р») в 2 (двух) экземплярах и 1 (один) экземпляр в электронном виде (Текстовая часть - в формате «Word» с расширением doc (docx), графическая часть - в формате «PDF» и AutoCad</p>
13. Требования к согласованию	Рабочая документация подлежит сопровождению в КГИОП при получении разрешения на выполнение работ.
14. Сроки выполнения работ.	30 рабочих дней.



Не рассматривается проектом
в) Цоколи и отмостки около них:
Не рассматривается проектом
г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):
Не рассматривается проектом
д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):
Крыша здания вальмовая, многоскатная. Стропила – деревянные, кровля – металлическая, фальцевая по деревянной обрешётке. Установлена система антиобледенения.
е) Г-лавы, шатры, их конструкция и покрытие:
Отсутствуют
ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):
Не рассматривается проектом.
и) Дверные и оконные проемы и их заполнение:
Не рассматривается проектом

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:
Конструктивное состояние элементов – удовлетворительное.
б) Перекрытия (сводчатые, плоские):
Не рассматривается проектом
в) Полы:
Не рассматривается проектом
г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):
Не рассматривается проектом
д) Столбы, колонны:
Не рассматривается проектом
е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:
Не рассматривается проектом
ж) Лестницы и крыльца:
Не рассматриваются проектом.
з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:
Отсутствуют

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):
Отсутствует.

АКТ  
определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

«18» октября 2020г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель проектной организации Общества с ограниченной ответственностью «Архитектурное бюро СТУДИЯ 44», в лице руководителя мастерской №2 Иванова Г.В., главного инженера проекта Блинова О.А., конструктора Дресвянской Н.В.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №МКРФ 02591 от 15 июня 2015 года.

составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации:

«Жилой дом» является объектом культурного наследия регионального значения в составе объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Хрущева (2 дома)» на основании Решения исполкома Ленгорсовета №608 от 16.07.1990 г.  
(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская Федерация  
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург, г. Петергоф  
(город)

улица	Санкт-Петербургский пр-т	дом	34	корп.		лит.	Б
-------	--------------------------	-----	----	-------	--	------	---

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание построено в 1870-1880-е архитектором М. Ф. Андерсоном для статского советника И.А. Хрущева.  
Проектом рассматривается ремонт крыши с целью поддержания в эксплуатационном состоянии памятника, техническое состояние удовлетворительное.  
(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения).

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:  
Удовлетворительное  
б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

<p><b>Результаты технического обследования крыши.</b></p> <p>Обследование конструкций покрытия и кровли выполнено путем визуального осмотра и инструментальных измерений.</p> <p>Анализ результатов проведен в соответствии с требованиями СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 17.13330.2011 «Кровли», СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» и СП 16.13330.2011 «Стальные конструкции».</p> <p>Крыша здания многоскатная, вальмовая. Кровля металлическая, с организованным наружным водостоком, выполненная из листового оцинкованного железа по разряженной деревянной обрешетке.</p> <p>Дымовые трубы обшиты цпс-листами, оштукатурены и окрашены.</p> <p>По всему периметру крыши установлена система антиобледенения.</p> <p>По визуальному осмотру в чердачном пространстве присутствует огромное количество голубей, что связано с отсутствием защитных решеток на слуховых окнах.</p> <p>По результатам визуального обследования выявлены следующие дефекты:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- поражение кровельного покрытия коррозией;</li><li>- частичное нарушение герметизации фальцев кровли;</li><li>- узлы примыкания кровли к дымоходам частично нарушены;</li><li>- деформация фальцевой картины в осях 1'-2';</li><li>- множественное отслоение красочных слоев;</li><li>- отсутствует кровельное ограждение;</li><li>- гофрированные трубы антиобледенительной системы имеют множественные повреждения;</li><li>- в местах соединения водосточных желобов и воронок скопился строительный мусор;</li><li>-отделка дымовых труб частично утрачена.</li></ul> <p>Фотофиксация дефектов представлена в Приложении 1.</p>									
Изм.		Кол.	Лист	Макс	Поиск	Дата	02-09_20 РД-АР		
Выполнил		Щербakov		Блинов		10.20	Пояснительная записка		
ГПН		Блинов		Максимов		10.20	Статья		
Н. контр.		Максимов		Масимов		10.20	Лист		
							П		
							1		
							2		
Изм. №		полт.		Изм. №		полт.		Изм. №	
Взам. Ив. №		Ив. №		Ив. №		Ив. №		Ив. №	
Дата		Дата		Дата		Дата		Дата	
Согласовано		Согласовано		Согласовано		Согласовано		Согласовано	

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия в границах ограждающих конструкций стен и перекрытия:

Выполнение ремонтных работ крыши в части окрашивания кровли с предварительной подготовкой поверхности покрытия.

II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и других характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

III. Подпись сторон:

Представители проектной организации:

Руководитель мастерской №2

Главный инженер проекта

Конструктор

Место печати

Иванов Григорий Владиславович (Ф.И.О. полностью)

Блинов Олег Алексеевич (Ф.И.О. полностью)

Дресвянская Наталья Васильевна (Ф.И.О. полностью)

Инв.№ подл.		Подпись и дата		Вам. инв №	
02-09_20 РД-АР					
Лист					

Материалы фотофиксации

Приложение 1

Инв.№ подл.		Подпись и дата		Вам. инв №	
02-09_20 РД-АР					
Лист					

Выводы и рекомендации.

По результатам технического обследования крыши можно сделать вывод что:

- состояние красочных слоев кровли **неудовлетворительное**;
- кровля поражена локальными очагами ржавчины;
- герметизация фальцевых соединений частично нарушена;
- отсутствуют решетки слуховых окон.

Для дальнейшего поддержания здания в эксплуатационном состоянии требуется проведение ремонтных работ.



Фото 3. Конструкция системы подотрева карнизных свесов. Следы коррозии металла (очаги ржавчины). Отслоение красочного слоя местами



Фото 4. Конструкция системы подотрева карнизных свесов. Следы коррозии металла (очаги ржавчины). Отслоение красочного слоя открытия кровли.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата



Фото 1. Отслоение красочного слоя местами. Молниезащита. Следы коррозии металла.



Фото 2. Следы коррозии металла (очаг ржавчины). Следы биопоражения.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата

Изм. №	Подпись	Дата





Фото 7. Конструкция системы подогрева карнизных свесов. Следы коррозии металла (очаг ржавчины). Отслоение красочного слоя окрытия кровли.



Фото 8. Разгерметизация лежачего и стоячего фальцев. Отслоение красочного слоя окрытия кровли.

Изм. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	Редок	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР					Лист

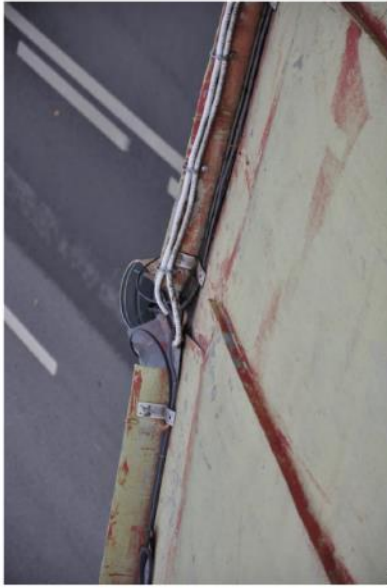


Фото 5. Конструкция системы подогрева карнизных свесов, водосточных труб. Следы коррозии металла (очаги ржавчины). Отслоение красочного слоя окрытия кровли.

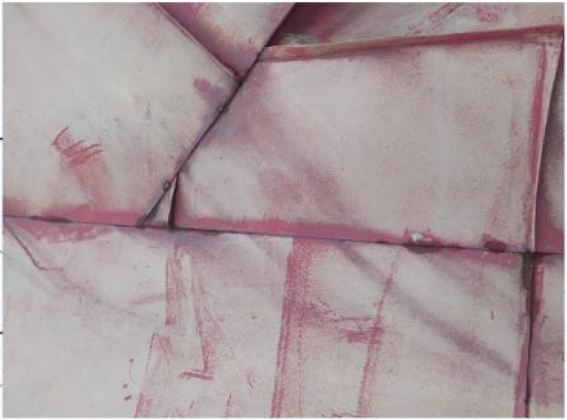


Фото 6. Следы коррозии металла (очаги ржавчины). Отслоение красочного слоя окрытия кровли.

Изм. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	Редок	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР					Лист



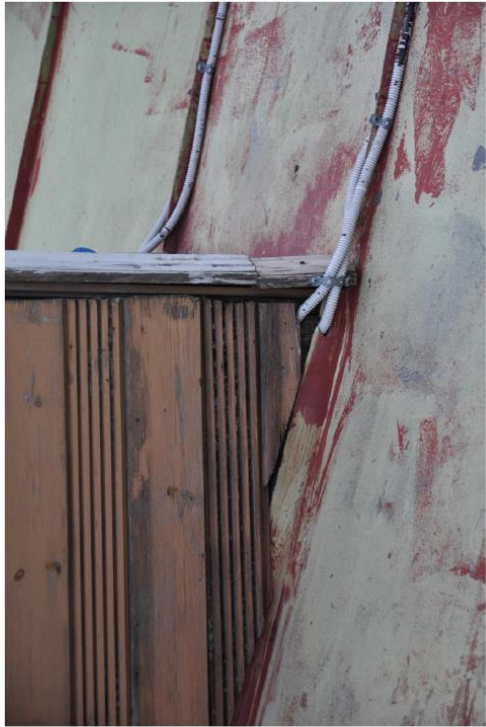


Фото 11. Конструкция системы подогрева карнизных свесов, водосточных труб. Отслоение красочного слоя окрытия кровли.

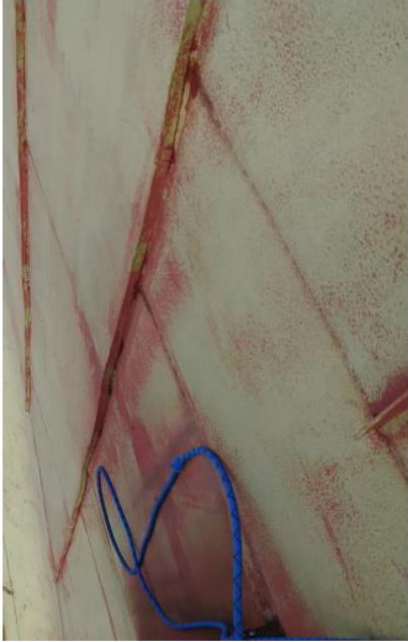


Фото 12. Разгерметизация лежащего и стоячего фальцев.

Имя, № пол.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Имя	Код	Лист	Итого	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР					
Лист					



Фото 9. Разгерметизация лежащего и стоячего фальцев. Отслоение красочного слоя окрытия кровли.



Фото 10. Частичная замена окрытия.

Имя, № пол.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Имя	Код	Лист	Итого	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР					
Лист					



Фото 15. Нарушение примыкания кровли к трубе.



Фото 16. Отслоение красочного слоя кровли.  
Следы коррозии металла (очаг ржавчины).

Имя, Кот. у	Лист	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	------	----------------	--------------

Имя, Кот. у	Лист	Подпись, Дата	02-09_20 РД-АР	Лист
-------------	------	---------------	----------------	------

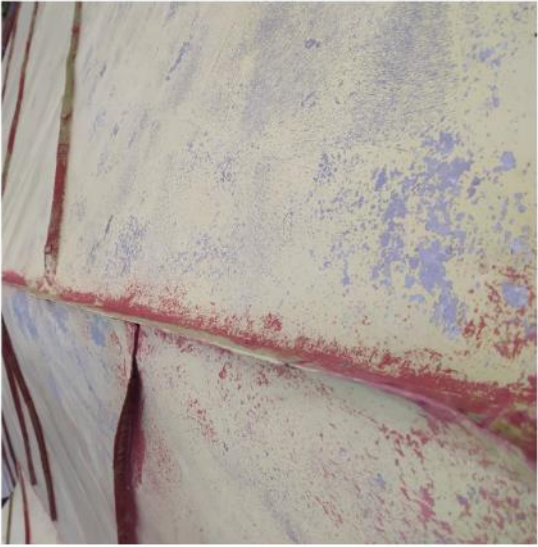


Фото 13. Отслоение красочного слоя кровли.



Фото 14. Отслоение красочного слоя кровли.

Имя, Кот. у	Лист	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	------	----------------	--------------

Имя, Кот. у	Лист	Подпись, Дата	02-09_20 РД-АР	Лист
-------------	------	---------------	----------------	------





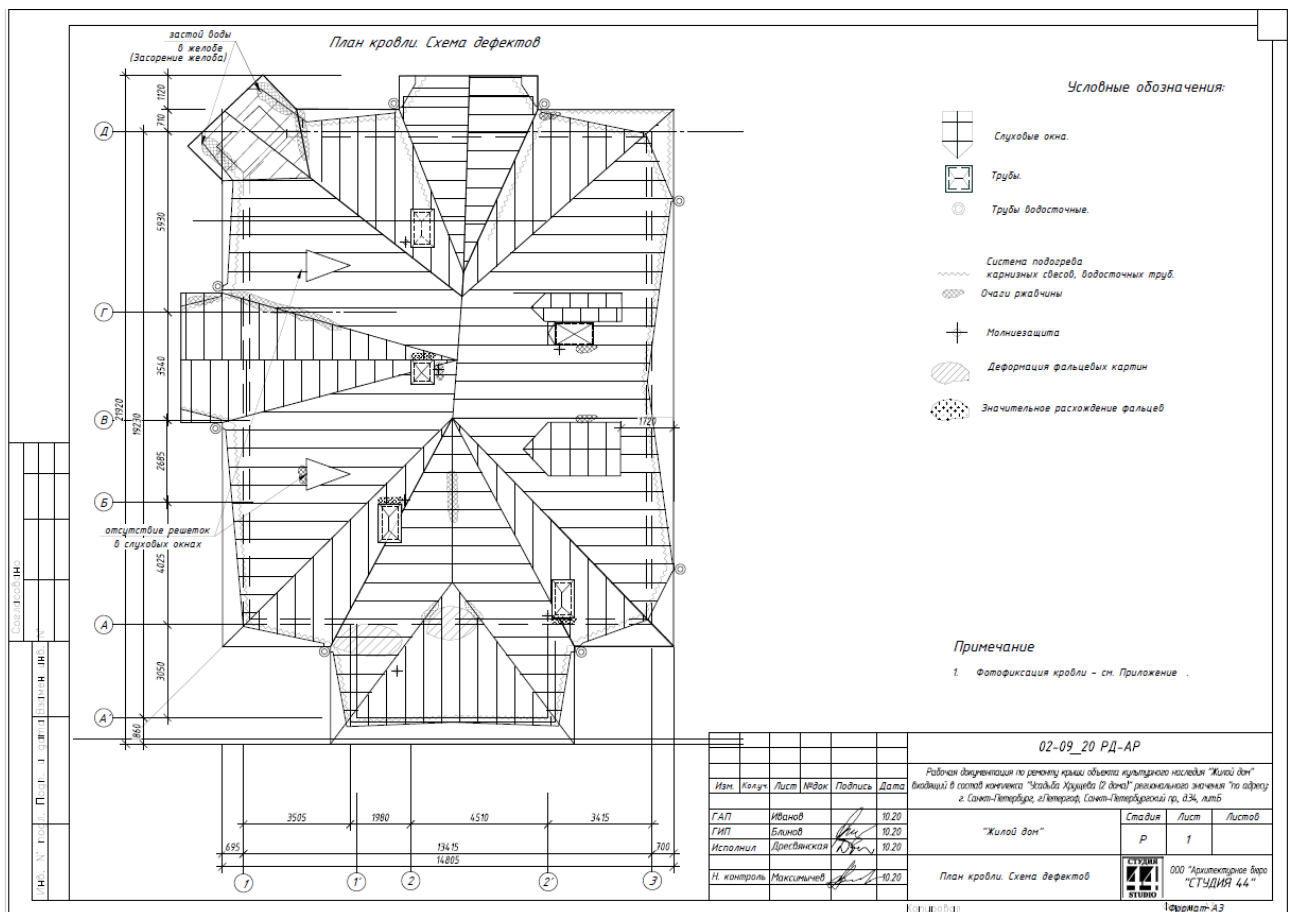
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

[illegible]

Имв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв №
--------------	----------------	-------------

Изм.	Код	Лист	Начало	Полный	Дата	Лист	02-09 20 РД-АР	Лист

Изм.	Колуч.	Лист	Видок	Подпись	Дата



## 2. Характеристика условий капитального ремонта объекта

## Краткая характеристика объекта

Здание является объектом культурного наследия регионального значения.

Объект представляет собой двухэтажное бревенчатое здание. Главным фасадом здание расположено по линии Правленской улицы в г. Петергофе.

Ситуационный план расположения здания представлен на рис. 2.1.

Рис. 2.1. Ситуационный план



Краткая климатологическая справка

Климат района реконструкции умеренный, влажный, определяется бассейном Балтийского моря. Преобладают ветры западного и юго-западного направления. По климатическому районированию в соответствии с СП 131.133.30.2011 территория строительства относится к району II, подрайону II В.

(30 кГ/с/м2).

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв №
-------------	----------------	-------------

ИИБ, № ПОЛ.	Получено, в дата	Визам, ИИБ №
-------------	------------------	--------------

[illegible]

## 1. Общие положения

Настоящим проектом предусматривается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Житой дом» в составе комплекса «Усадьба Хрущева (2 дома)» по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр. 34 лит. Б.

### Исходные данные

Проект разработан на основании:

- Задания КТИОП от 28.09.2020 г. №01-52-2356/20;
- Технического паспорта объекта недвижимости;
- Архитектурно-строительных решений;
- Фотофиксации кровли.

При разработке данного раздела проекта использованы нормативные и инструктивные документы и государственные стандарты, утвержденные Госстроем РФ, Государственным Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства, Мэрией Санкт-Петербурга в части действующей на 01.01.2018 г.:

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- Федеральный закон РФ №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП71.13330.2011 Изоляционные и отделочные покрытия;
- СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (с Изменением N 1);
- СП 44.13330.2011 «Административные и Бытовые здания»;

Кроме вышеперечисленных нормативных документов, используются и другие нормативные источники информации, материалы, полученные от заинтересованных организаций, справочная литература, перечень которой встречается по тексту

[illegible]

Стадия	Лист	Листов
Р	1	5

ООО "Архитектурное  
бюро СТУДИЯ 44 "



Инв.№ полт.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Рядок	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР			Лист		

**4. Технологические особенности производства ремонтных работ**

1. Демонтажные работы

Систему обогрева кровли следует начинать с отключения кабелей от распределительного щитка здания, демонтажа распределительных коробок и креплений греющих кабелей. Греющий кабель следует демонтировать с максимальным сохранением его эксплуатационных качеств. В процессе демонтажных работ необходимо организовать ревизию кабелей.

Кабель временно складывают в чердачном помещении и далее перемещают на склад хранения материалов.

Демонтаж водостока состоит из следующих этапов:

- Отсоединения друг от друга сливных труб на местах стыков
- Поочередного снятия хомутов и высвобождения труб из конструкции
- Последовательного открепления и удаления крепежных элементов, желобов, воронок и остальных деталей водостока.

2. Ремонт кровли

Поверхность обрабатывается наждачной бумагой или металлической щеткой. Если площадь большая и существует возможность применить электродрель или болгарку, используют эти инструменты.

Для удаления ржавчины использовать преобразователи ржавчины.

Для обработки фальцев использовать мастику ГИПЕРДЕСМО (HIPERDESMO).

Грунтование кровли производить грунтовкой AbraDe без пропусков сплошным слоем.

Окраску выполнить в два этапа: 1. Окраска труднодоступных мест (фальцы, примыкания). 2. Окраска валиком остальной поверхности в два слоя.

Работы производить при температуре не ниже +5С<sup>0</sup>.

Инв.№ полт.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Рядок	Подпись	Дата
02-09_20 РД-АР			Лист		

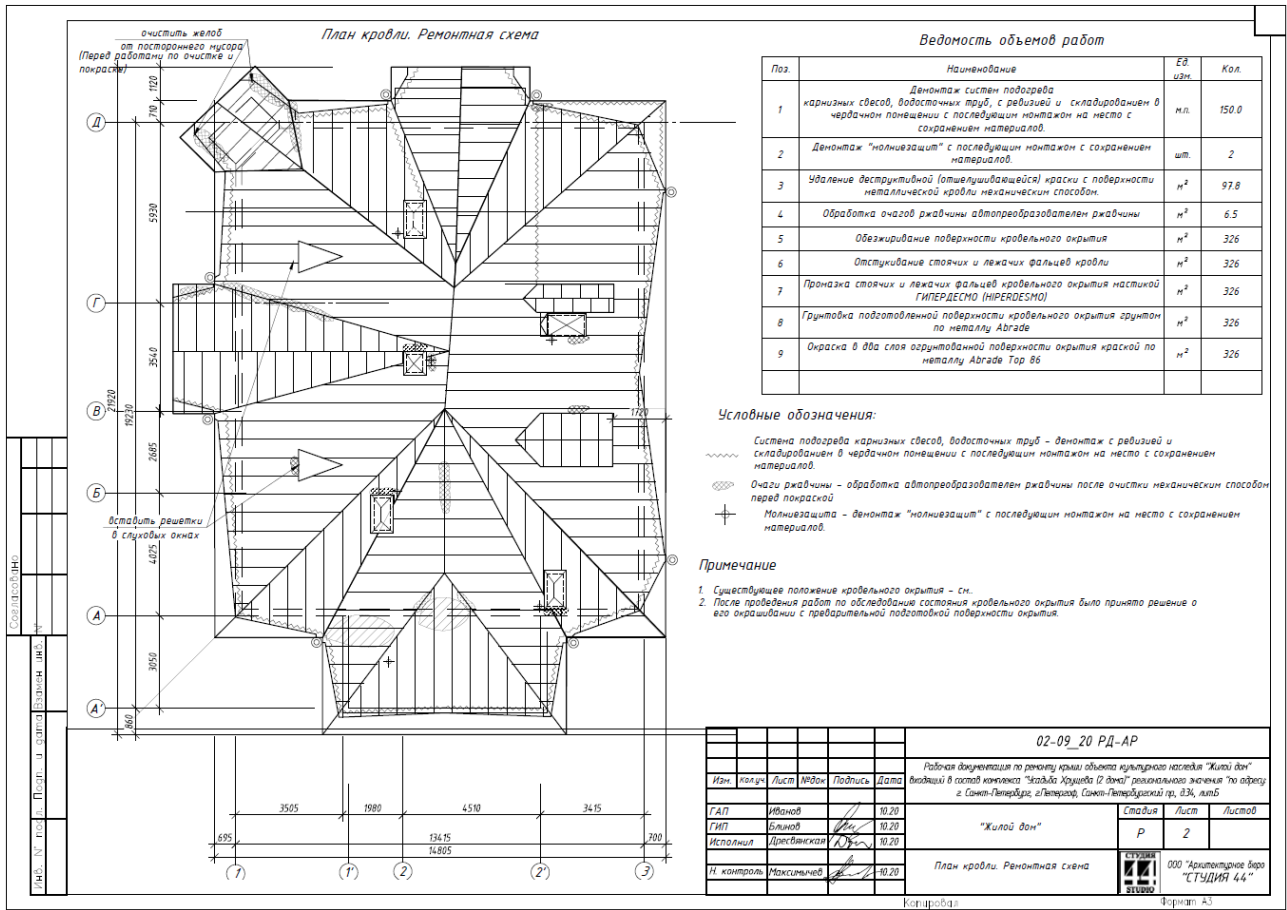
**3. Проектные решения**

После проведения работ по обследованию состояния кровельного покрытия было принято решение о его окрашивании с предварительной подготовкой поверхности покрытия.

Проектом предусмотрено:

- Демонтаж систем подогрева карнизных свесов, водосточных труб, с ревизией и складированием в чердачном помещении с последующим монтажом на место с сохранением материалов.
- Демонтаж "молниезащит" с последующим монтажом с сохранением материалов.
- Удаление деструктивной (отшелушивающейся) краски с поверхности металлической кровли механическим способом.
- Обработка очагов ржавчины автопреобразователем ржавчины.
- Обезжиривание поверхности кровельного покрытия.
- Отстукивание стоячих и лежащих фальцев кровли.
- Промазка стоячих и лежащих фальцев кровельного покрытия мастикой ГИПЕРДЕСМО (HIPERDESMO).
- Грунтовка подготовленной поверхности кровельного покрытия грунтом по металлу AbraDe.
- Окраска в два слоя отгрунтованной поверхности окрашивания краской по металлу AbraDe.

Тор 86.





Приложение 3.

Копии основных документов оценщиков.



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» января 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№179

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**КРАМОРОВ АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ**

Омская область, г. Омск

Паспорт 52 08 №606266 выдан ОУФМС России по Омской обл.  
в Ленинском административном округе города Омска 12.04.2008 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **04.03.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



г. Омск, Россия

«06» мая 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 5809R/776/50020/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5809R/776/50020/24 (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:**

Краморов Алексей Викторович  
Россия, Омская область, г. Омск, мкр. Входной, д. 2 Б кв. 6  
ИНН: 550519303193

**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» мая 2024 г. по 24:00 часов «20» мая 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель директора - руководитель блока

Испанкин Евгений Александрович

Доверенность №055724N от 10.02.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шумакова Наталья Анатольевна  
Тел. 3812(298-501); электронная почта: OrfanovaNA@alfastrah.ru



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035368-1

« 03 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

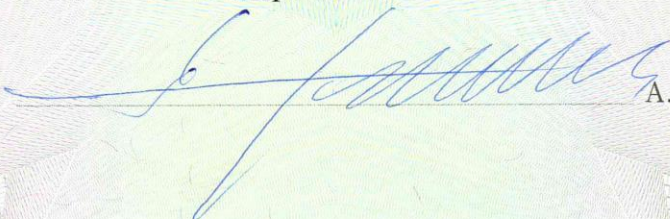
выдан

Краморову Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » ноября 20 23 г. № 321

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » ноября 20 26 г.





021707 - KA1

г. Омск, Россия

«19» января 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5809R/776/50003/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5809R/776/50003/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО ЗВА ГРУПП  
Россия, 192283, г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Б-Р ЗАГРЕБСКИЙ, д. 37/27, ЛИТЕРА А, КВ. 125  
ИНН: 7816712982 КПП: 781601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «20» января 2024 г. по 24:00 часов «19» января 2025 г. (Период страхования)  
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «20» января 2021г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. 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.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель директора - руководитель блока

Исланкин Евгений Александрович

Доверенность №0428/24N от 01.01.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шумакова Наталья Анатольевна  
Тел. (3812) 298-501 электронная почта: OrlovaNA@alfastrah.ru