ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 07.11. 2022

Nº 0525-40443/22-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее — Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее — Объект), нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер»).

Район Санкт-Петербурга: <u>Петродворцовый</u> Кадастровый номер: <u>78:40:1936001:1287</u>

Этаж: 3, в т.ч. подвал

Общая площадь помещения: 583,6 кв.м

Входы: 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление Целевое назначение: нежилое

- 2. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.
- 3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.
- 4. Установить, что:
- 4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.
- 4.2. Начальная цена составляет <u>2 430 000 (два миллиона четыреста тридцать тысяч рублей) (без учета НДС)</u>.
- 5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия федерального значения «Дворец "Бельведер», входящим в состав ансамбля «Парк Луговой (Озерковый)». Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.
- 6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка.
- 7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

Заместитель председателя Комитета

документ подписан электронной подписью

Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D Владелец Федоров Кирилл Валентинович Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023 К.В.Фёдоров

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведен	ия об объекте.								
Адрес объе	екта:								
Район	Петродворцовый	У	пица	город П	Іетергоф,	Луг овой г	тарк		
Номер	б/н	Ко	рпус			Литера	A	1	
дома						_			
	ный адрес (угловы	х и сквозны	IX						
строений):									
Тип здания		Тип объ	екта а	ренды:					
_√ Капи	тальное	√ зд	ание			часть :	здания		
Капи	тальное деревянное		оруже			часть	сооружени	Я	
		ПО	мещен	ние(я)		часть(и) помеще	(й)кин	
Номер объ	екта учета *:		Ном	ер помеш	ения(й) (части(ей))), сдаваем	ого(ых) в а р	ренду **:
									=1
Занимаемь	ые этажи:				Элемен	гы благо	устройства	а здания:	
√ 1-й э	гаж					лектросн			
2-й э	гаж (с лифтом)				√ F	водоснабя	кение		
2-й эт	гаж (без лифта)				$\sqrt{}$	топление	;		
Выш	е 2-го (с лифтом)				√ F	анализац	ия		
Выш	е 2-го (без лифта)				Элемен	гы благо	устройства	а объекта уч	иета *:
Подв	ал (с заглублением	до 1.5 м вкл	ючите	ельно)	3	Электроснабжение			
Подв	ал (с заглублением	более 1.5 м))		T E	Водоснабжение			
Цоко	ль (с заглублением	до 0.5 м вкл	ючите	ельно)		Отопление			
Цоко	ль (с заглублением	более 0.5 м))		F F	Канализация			
				_	Элемен	гы благоу	устройства	объекта ар	енды **:
Tex	нический этаж					лектросн	_		Водоснабжение
						топление		-	Канализация
						TOIDICING	,		_ Канализация
Входы в по	Mellieuke.	Количество	·	Номера по	O CHTVAIII	NUOWY E			
	отдельных:	TCOMPTOOLDS	J.	тюмера п	оситуаци	JAHOMY III	пану.		
С улицы		1.1							
	отдельных:	7		1,2,3,4,5,6	.7				
Со двора					,.				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	оходную:					<u>.</u>		-	
	щадь здания (кв. м	n):			5	83.6	_		
	я при учете ПОН)	-)•			"	05.0			
•	щадь объекта учет	а (кв. м):							
	щадь помещения(і		ĭ)),		1	96.6		-	
сдаваемого	в аренду на заним	аемом этах	ке (кв.	.м):					
	нт потребительскі								
	щадь помещения(і	і́) (части(еі	i)), сда	аваемого(ых) в				
	анимаемом этаже,	_							
	эффициента потре		х каче	еств ***(к					<u> </u>
опп кашос	щадь объекта арен	ды (кв.м):			5	83.6			
Примечани	ie:								
	цадь объекта учета і	по сведения	м Еди	ного госуд	царственн	ого реестр	за недвижи	мости:583.6	кв.м
	в филиал ФГБУ «Ф								
ключения і	з Государственный:	кадастр нед	вижим	иости (с 01	.01.2017	Единый	государств	енный реест	p
	ти) – верно/ не верн						<u> </u>	• .	
ведения о	перепланировке и т.	Д.							
	отовлена согласно 1		PH №	КУВИ-002	2/2021-133	304212 o	т 12.10.202	1.	

^{*} не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

^{**} не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

^{***} не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



Сведен	ния об объекте. екта:							
Район	Петродворцовый	Улица	город Пе	гергоф,	Луго вой парь			
Номер дома	6/н	Корпус			Литера	A		
-	ный адрес (угловы	х и сквозных				<u> </u>		
строений):					_			
Тип здания	я:	Тип объекта	аренды:			- ·		
	тальное	√ здание			часть здан	кин		
Капи	тальное деревянное				часть соо			
Howan of	екта учета *:	помеще	. ,	ma(ž) (юмещения(й) даваемого(ых	w) n a no	***** ***
номер ооъ	екта учета ":	<u> No</u>	мер помеще	(и)кин	части(еи)), с	даваемого(ы	х) в аре	нду "":
			-				-	
Ванимаемы 1-й эт			Г			ройства здані	: ки	
	таж таж (с лифтом)		-		Электроснабж Водоснабжені			
	таж (без лифта)		-		одоонцожен Этопление			
	е 2-го (с лифтом)			√ I	Санализация			
	е 2-го (без лифта)					ройства объе	кта уче	та *:
	ал (с заглублением		гельно)		Электроснабж -			
	ал (с заглублением				Водоснабжені	ие		
	оль (с заглублением оль (с заглублением		гельно)		Отопление Канализация			
цоко	ль (с заглуолением				канализация менты благоустройства объекта аренды **:			
Tex	кнический этаж		Г		электроснабж Электроснабж	="		Водоснабжение
					топление	.011110		Канализация
			L	`				
В <u>ходы в по</u>	омещение:	Количество:	Номера по	ситуаци	онно му план у	y:		
	отдельных:							
Сулицы		7	1224567	,	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
Со двора	а отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7		·	_		
	оходную:							
	ощадь здания (кв. л	<u>a):</u>		5	83.6		•	
	я при учете ПОН)	,						
	ощадь объекта учет	, ,						
	ощадь помещения(\	1	00.2			
	о в аренду на заним ент потребительск		в.м):					
	ощадь помещения(лаваемого(ы	х) в				
	ванимаемом этаже,			, _				
	оэффициента потр		неств ***(кв.					
Общая пло	ощадь объекта арен	іды (кв.м):		5	83.6			
Тримечани	не:							
Общая плоц	цадь объекта учета	по сведениям Ед	иного госуда	рственн	ого реестра н	едвижимости	:583.6 к	CB.M
	у в филиал ФГБУ «Ф							
	в Государственный			01.2017	- Единый гос	ударственный	і реестр	
	сти) – верно/ не верг	, ,	іеркнуть)					
	перепланировке и т		®KABM⁻∪∪ऽ\	2021-12 [.]	3304212 0= 12	10 2021		
лравка изі	отовиста согласно	Dening El F [] [EKJ DEL-002/	2021-13.	22042120112	2.10.2021.		

^{*} не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

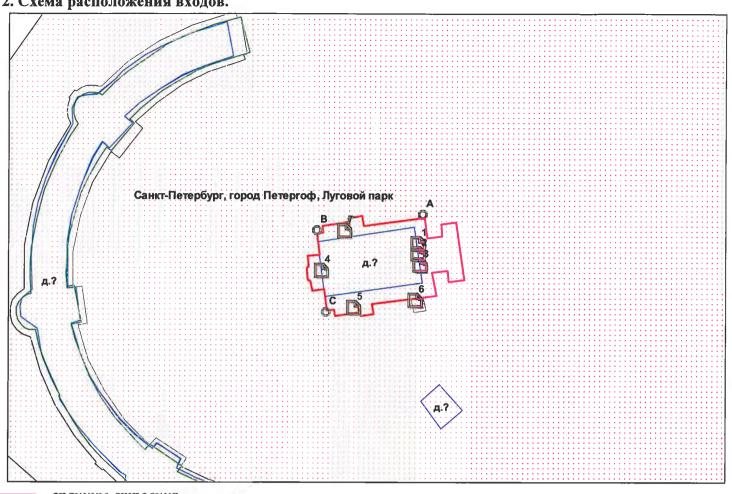
СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



	ния об объекте.								
Адрес объе Район	Петродворцовый	-	Улица	горол Пет	генгоф		<u> </u>		
Номер	б/н		Корпус	Тород ПС	сргоф,	Литера	A		
дома	0/11	'	P			, carred			
	ный адрес (угловы	х и сквозі	ных						
строений):	-								
Тип здания			бъекта а	ренды:		_			
_√ Капи	тальное	√ :	здание			часть здал	Р КИН		
Капи	тальное деревянное		сооруже			часть соо			
			помещен	• •			помещения(й)		
Номер объ	екта учета *:		Ном	ер помеще	ния(й) (части(ей)), с	даваемого(ы	<u>х) в ар</u>	енду **:
Занимаемь							ройства здан	ия:	
1-й э				<u> </u>		Электроснабя			
	таж (с лифтом)			<u> </u>		Водоснабжен:	ие		
	таж (без лифта)			_		Этопление			
	е 2-го (с лифтом)			L		Санализация			
	е 2-го (без лифта)			-		-	ройства объе	кта уч	ета *:
	ал (с заглублением			ельно)		Электроснабя			
	ал (с заглублением				Водоснабжение				
	ль (с заглублением			ельно)	Отопление				
Цоко	ль (с заглублением	более 0.5	м)			Санализация			
				<u>.</u>			ройства объе	кта ар	енды **:
Tex	хнический этаж				5	Электроснабж	кение		Водоснабжение
					(Этопление			Канализация
									J
Входы в по	омещение:	Количес	гво:	Номера по	ситуаци	онному план	y:		
С улицы	отдельных:								
С улицы	общих:								
	а отдельных:	7		1,2,3,4,5,6,7					
Со двора									
Через пр	оходную:			****					
	ощадь здания (кв. 1	и):			[5	83.6			
•	ся при учете ПОН)						_		
	ощадь объекта уче								
	ощадь помещения(2	286.8			
	в аренду на заним			з.м):					
	ент потребительск			,	, 				
	ощадь помещения((еи)), сд	аваемого(ы	X) B				
	занимаемом этаже,			00mm ***(ven	200				
Charles and the same of the sa	оэффициента потр			ectb(KB		583.6			
опп квиос	ощадь объекта аре	пды (КВ.М	1).			ט.כסי			
Примечані									
	щадь объекта учета			-	_				
	у в филиал ФГБУ «Ф								
	в Государственный								
	сти) – верно/ не вер г								
Сведения о	перепланировке и т	г.д.							
	готовлена согласно		ЕГРН №	КУВИ- 002/	2021-13	3304212 от 12	2.10.2021.		

^{*} не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

No	Характерная	№ вх.	Координаты	центра входа	Примечание
п/п	точка		Х, м	Ү, м	
1	A	1	89333.87	84522.19	
2	A	2	89334.05	84519.74	
3	A	3	89334.43	84517.31	
4	В	4	89311.83	84516.08	
5	С	5	89319.23	84507.47	
6	C	6	89333.33	84509.26	,
7	В	7	89317.06	84524.99	

Исполнитель: <u>Козлова В.А.</u>
Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: **Дата**: 25 ноября 2021 года

иженер ПИБ Южное унта кадастровой деятельностайон:

Петродворцовый

Н.М. Соловьева

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022, поступившего на рассмотрение 01.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

		Здан	ие	газдел і Лист і			
		вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15			
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179							
Кадастровый номер:		78:40:1936001:1017					
Номер кадастрового квартала:		78:40:1936001					
Дата присвоения кадастрового номера:		20.09.2012					
Ранее присвоенный государственный учет	ный номер:		н; Кадастровый номер 78:19360А:0				
Местоположение:			д Петергоф, Луговой парк, дом б/н,	литера А			
Площадь, м2:		583.6					
Назначение:		Нежилое					
Наименование:		дворец Бельведер					
Количество этажей, в том числе подземных	к этажей:	3, в том числе подземных 1					
Год ввода в эксплуатацию по завершении с	троительства:	1917					
Год завершения строительства:		данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб:		80774462.46					
Кадастровые номера иных объектов недвикоторых расположен объект недвижимости		78:40:1936001:1287					
Кадастровые номера помещений, машинов здании или сооружении:	мест, расположенных	78:40:1936001:1019, 78:40:1936001:1020, 78:40:1936001:1021					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получатель выписки:		Попова Полина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"					

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

					Здан	ие			
					вид объекта не	движимости			
Лист № 1 раздела 2 Всего листов			раздела	a 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15			
01.09.2	2022г	№ КУВИ-001/2022-1510461	79						
Кадаст	ровый	і́ номер:		78:40:	1936001:1017				
	Право	ообладатель (правообладател	пи):	1.1	Санкт-Петербу	рг			
2	_	номер, дата и время государ		2.1	Собственность				
	права	:			78-78-05/0017/2009-279 14.09.2009 00:00:00				
1	Сведе	ния об осуществлении госу	дарственной	4.1	данные отсутст				
	регис	грации сделки, права, огран	ичения права без						
	необх	одимого в силу закона согла	сия третьего лица,						
		ичение прав и обременение	объекта недвижимости:		<u> </u>				
Ī	5.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости					
		дата государственной реги		29.06.2004 00:00:00					
		номер государственной ре		78-01-128/2004-348.2					
		срок, на который установл обременение объекта недв	ено ограничение прав и ижимости:	данные отсутствуют					
		лицо, в пользу которого ус прав и обременение объек		публичный					
основание государственной регистрации:			Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001						
		сведения об осуществлени регистрации сделки, права необходимого в силу закон лица, органа:	, ограничения права без	данны	е отсутствуют				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

данные отсутствуют

сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

					Лист 3			
	Здание							
	вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 2 Всего листов р			раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15			
01.09.	2022г. № КУВИ-001/2022-1510461	79						
Кадас	тровый номер:		78:40:1936001:1017					
6	Заявленные в судебном порядке п	<u> </u>	данные отсутствуют					
7	7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют					
8	В Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					
9	Сведения о невозможности госуда без личного участия правообладат представителя:		данные отсутствуют					
10	Правопритязания и сведения о на не рассмотренных заявлений о пр государственной регистрации пра прекращения права), ограничения объекта недвижимости, сделки в с недвижимости:	оведении ва (перехода, права или обременения						

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

		ия объекта недвижимости								
		ние								
вид объекта недвижимости										
Лист № 1 раздела 4	Лист № 1 раздела 4 Всего листов раздела 4: 1 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15									
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-1510461										
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017									
Схема расположения объекта недвижим	ости (части объекта недвижимости) на земелы	ном участке(ах)								
Масштаб 1:300	Условные обозначения:	1287								

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

П		недвижимости	Всего листов выписки: 15
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
1.09.2022г. № КУВИ-001/2022-15104617 адастровый номер: 78:40:1936001:1017		i): 1	
1.46 2.65 2.92 2.92 2.92 2.92 2.92 2.92 2.92 2.92 2.15 1.168	Crp.1 4.15 4.15 4.15 4.16 4.16 4.16 4.16	3 2.8d 7.90	Cty 2

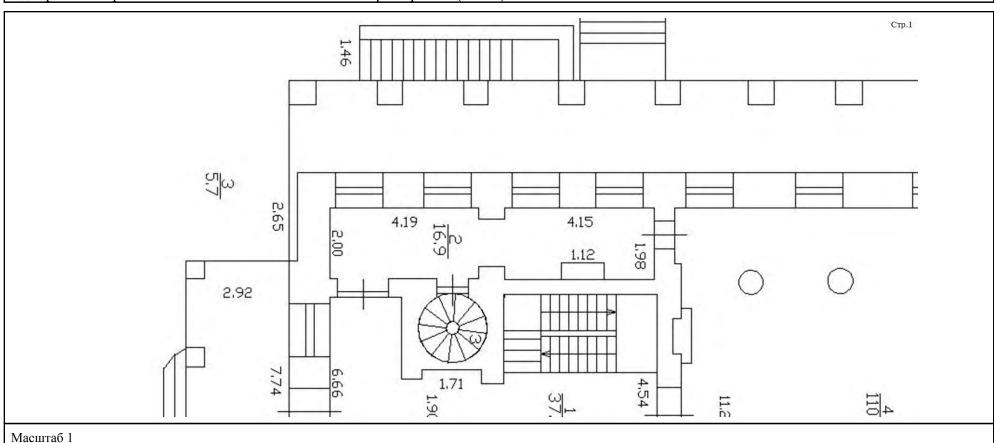
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

			Jinei 0
	Здан	ние	
вид объекта недвижимости			
·			

Лист № 2 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): 1



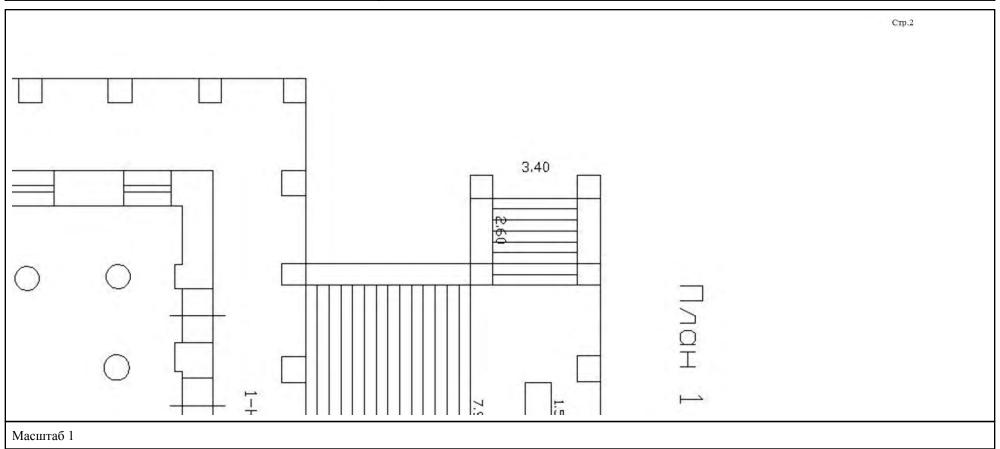
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
позное наименование должности	подпись	minghasibi, quinismi

	JIHOI /
Здание	
вид объекта недвижимости	

Лист № 3 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15

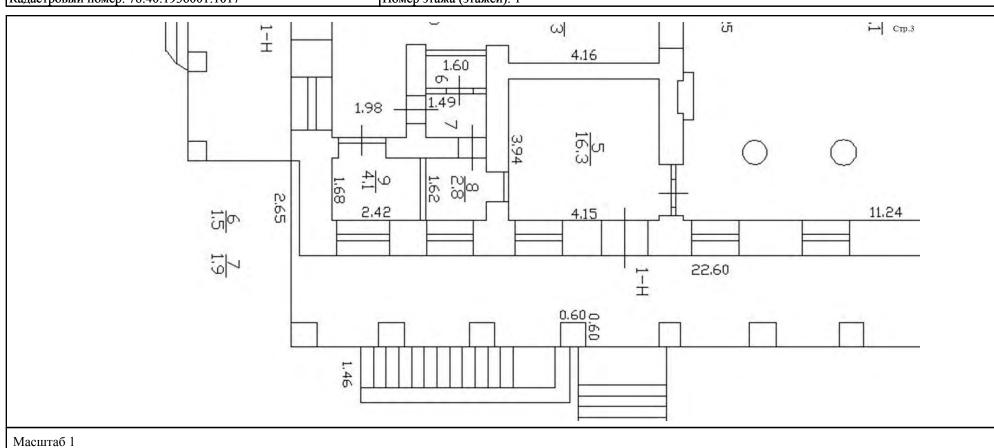
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): 1



полное наименование должности	ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15		
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179		
Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): 1		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

	·	ание	
	вид объекта і	недвижимости	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179			
Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017	Номер этажа (этажеі	й): 1	
	2.50	0.80	Стр.4

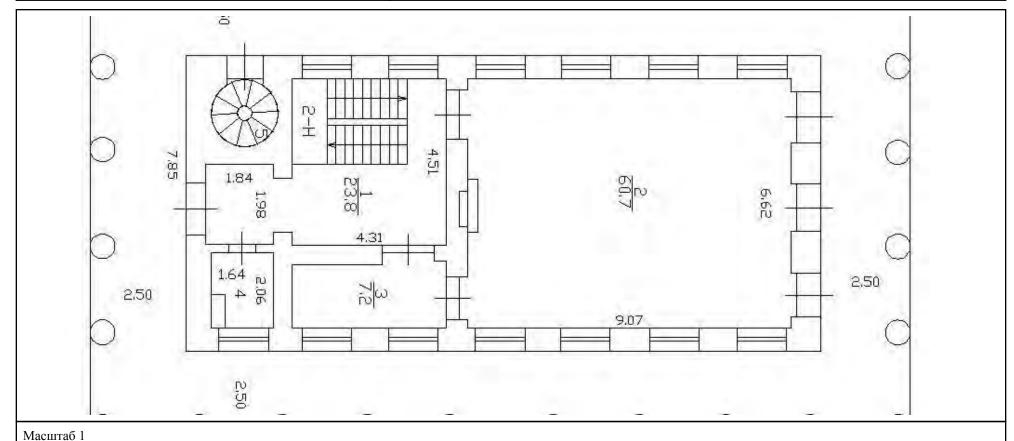
полное наименование должности	ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
	•

Лист № 6 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): 2



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

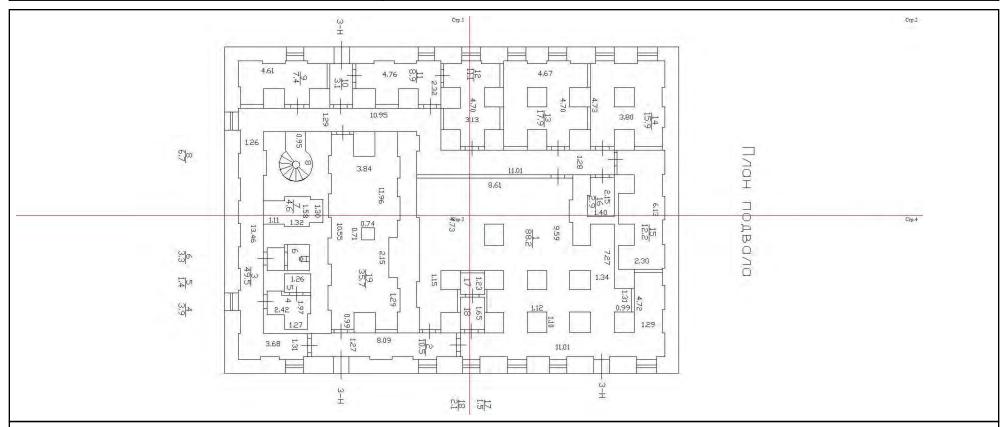
	V
Здание	
вид объекта недвижимости	
	<u>. </u>

Лист № 7 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179

Масштаб 1

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): подвал



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

		Здание	Лист 12
	вид объен	кта недвижимости	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179			
Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017	Номер этажа (эта	ажей): подвал	
		109	4.76 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	5/8	.26 9 3.84	J

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

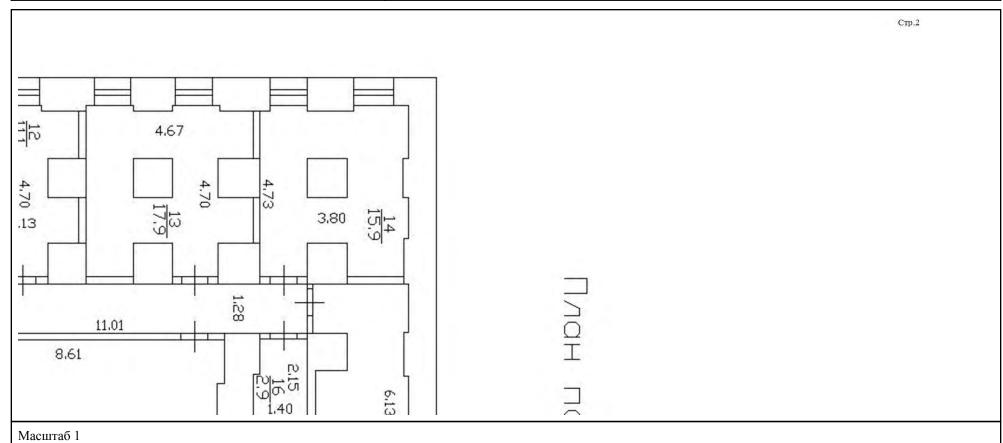
Масштаб 1

Здание	
вид объекта недвижимости	

Лист № 9 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 Номер этажа (этажей): подвал



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

	Здан		
	вид объекта не	едвижимости	
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179			
Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017	Номер этажа (этажей)	: подвал	
Масштаб 1	13.46 43.5	1.11 1.32 1.97 1.27 1.27 3.68 3.68 3.68 3.68 3.H	2.15

полное наименование лолжности	ПОЛПИСЬ	инициалы, фамилия

	Здаг		
	вид объекта н	едвижимости	
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
1.09.2022г. № КУВИ-001/2022-15104617			
адастровый номер: 78:40:1936001:1017	Номер этажа (этажей	: подвал	
9.59 1.12 1.10 11.01 11.01 Macuraó 1	15 12:2 2:30 1.34 1.31 99 1.29	ЭДВОЛО	Стр.4

полное наименов	зание должности	подпись	инициалы, фамилия

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022, поступившего на рассмотрение 01.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

				Раздел 1 Лист 1
		Земель	ный участок	
		вид объект	а недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листо	в раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151042908				
Кадастровый номер:		78:40:1936001:128	7	
		-		
Номер кадастрового квартала:		78:40:1936001		
Дата присвоения кадастрового номера:		24.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетни	ый номер:	данные отсутствун	OT.	
Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9		униципальное образование Санкт-Петербурга пица, земельный участок 9		
Площадь, м2:		587 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб:		629960.89		
Кадастровые номера расположенных в пред участка объектов недвижимости:	елах земельного	78:40:1936001:101	7	
Категория земель:		Земли населенных	пунктов	
Виды разрешенного использования: объекты культурно-досуговой деятельности				
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		ые"
Особые отметки:		данные отсутствун	TC	
Получатель выписки:		Попова Полина Вл ГОСУДАРСТВЕН	адимировна, действующий(ая) на основа НОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУП	нии документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ЦЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3				
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151042908							
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1287						

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:1936001:1287-78/011/2021-1 24.05.2021 16:10:37	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зар	егистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данны	е отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данны	е отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данны	ие отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		ствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		е отсутствуют	

	1	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости								
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела	_	сего разделов: 3		Всего листов выписки: 3			
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-15				<u>.</u>				
Кадастровый номер:		1936001:1287						
План (чертеж, схема) земельного	участка							
Marca (5.1.200)		:1287						
Масштаб 1:300	Условные обозначения:							
HOHMOO HOMEOWOD	онна получасти	нолима			нициалы, фамилия			
полное наименов	лние должности	подпись		ИЕ	пцпалы, фамилия			



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СП6 ГКУ ПИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011 тел. (812) 417-2232 http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru

№07-2330/22-0-1 or 21.07.2022

№ 07-2330/22-0-0 от 21.07.2022 На № 04-07-14188/22-0-0 от 20.07.2022 Заместителю директора СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А, (дворец Бельведер) на основании постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дворец "Бельведер", входящего в состав ансамбля "Парк Луговой (Озерковый)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-Ф3 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003 Владелец **Коробкова Елена Валентиновна** Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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 https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-7099/22-0-1 or 13.04.2022

Ha № 04-07-4598/22-0-0 от 17.03.2022 Рег. № 01-43-7099/22-0-0 от 17.03.2022 Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец "Бельведер"» (г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А, (дворец Бельведер)), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)», утвержденного распоряжением КГИОП от 18.01.2019 № 07-19-10/19.

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

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

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя):

1. Охранное обязательство от 18.01.2019 № 07-19-10/19 на 37 л. в 1 экз.

Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00AF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21B9 Владелец **Трушина Жанна Германовна** Действителен с 24.03.2022 по 17.06.2023

Ж.Г. Трушина

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-812-312-76-20



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

1 8 RHB 2019

No 04-19-10/19

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

- 1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» (согласно приказу Министерства культуры РФ от 07.12.2016 № 63291-р: Санкт-Петербург, парк Луговой (Озерковый), Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)» (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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00AF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21B9 Владелец **Трушина Жанна Германовна** Действителен с 24.03.2022 по 17.06.2023

Приложение	
к распоряжения	о КГИОП
OT I B HHB TOIS	No 04-19-10/19

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

"Дворец "Бельведер"

(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	6	1	0	6	6	6	3	1	0	0	1	6

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

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

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

имеется	V	отсутствует	
(нуж	сное от	гметить 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 наследия, датах основных изменений (перестроек) данного с ним исторических событий:	
--	--

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

федерального	регионального муниципального значения
,	(нужное отметить знаком "V")
4.0 anaximo (2.7)	
4. Сведения о ви	де объекта культурного наследия:
	памятник ансамбль (нужное отметить знаком "V")
культурного наследия	принятия акта органа государственной власти о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия и культуры) народов Российской Федерации:
	естонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или сание местоположения объекта):
	(Субъект Российской Федерации)
	(населенный пункт)
улица шные сведения:	д. корп./стр. помещение/квартира
археологического нас	раницах территории объекта культурного наследия (для объектов ледия прилагается графическое отражение границ на плане раницах которого он располагается):
8. Описание пред	дмета охраны объекта культурного наследия:
9. Фотографичо утверждения охранного	사람들은 그는 이 이 경기에 가는 사람들이 되었다면 하는 것이 없어요?
Прилагается: (указать	изображений, количество) № к настояшему 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 существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 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 козяйственной 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-Ф3, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-Ф3 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):

Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.10.2018 № 99/2018/211185930)

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

- 15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.
- 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-Ф3.

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-Ф3, 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;
- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

б) 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-Ф3, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-Ф3.
- 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;
- к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- 3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

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

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

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

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

установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

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

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

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

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного включенных в единый государственный реестр объектов культурного (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее устанавливаются соответствующим органом распространению охраны культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в землепользования И застройки, разработанные в соответствии 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-Ф3, 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-Ф3.
- 24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.
 - 25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Πn	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	обеспечить установку на объекте культурного наследия		
2	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	со дня утверждения охранного обязательства актом	

- 2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.
- 3) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.
- 4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.
- 5) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений

законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

- 7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.
- 8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).
- 9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
 - 10) Условия доступа к объекту культурного наследия.
- 11)Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему охранному обязательству.
- 12) Без разрешения КГИОП не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, с места, указанного в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему охранному обязательству.
- 13)В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.
- 14)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.
- 15) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.
- 16) 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, мещающих 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:

- Паспорт объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» от 27.12.2018.
- 2. План границ объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)», утвержденный КГИОП 18.01.2000.
- 3. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», утвержденный распоряжением КГИОП от 26.12.2018 № 555-р.
- 4. Опись предметов декоративно-прикладного искусства объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер».
- Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» на момент утверждения охранного обязательства.

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

Экземпляр №

781610666310016

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



29.11.2016 Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дворец "Бельведер"

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

1852-1856 гг.; 1953-1954 гг. (реставрация); 1980-е гг. (реставрация)

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

- 5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
 - постановление Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" № 527 от 10.07.2001 г.
- 6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, парк Луговой (Озерковый), Бабигонский холм

- 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
 - План границ ансамбля Лугового (Озеркового) парка № б/н от 18.01.2000 г.
- 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: историческое объемно-пространственное решение здания, представляющее собой установленный на высоком гранитном стилобате двухэтажный прямоугольный объем*; * садовые перголы, примыкавшие к фасадам, утрачены в 1941-1944гг.

второй этаж решен как открытый периптер, опоясанный колоннадой из 28 колонн сердобольского гранита; историческое местоположение здания на склоне Бабигонского холма. включая исторические отметки стилобата; отмостка по периметру здания – исторические материалы и отметки; исторические высотные отметки, конфигурация и габариты крыши основного объема здания. Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; кирпичные оштукатуренные надподвальные своды полуциркульные с распалубками, на подпружных арках; историческая лестница с террасой со стороны северо-восточного фасада с прямоугольными гранитными тумбами – местоположение (спускается от портика), конфигурация, тип (маршевая, расходящаяся ниже 2-мя маршами, с опорными ступенчатыми стенками), ограждение террасы* (материал – металл), рисунок (секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы); * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; лестница* - местоположение (помещения 1-Н (1), 2-Н (1), тип (двухмаршевая), конструкция (чугун: косоуры, каннелированые столбы, ажурные подступеньки), габариты, материал (чугун, дерево); ограждение лестницы – материал (чугун), рисунок (литые вертикальные стойки с ажурным рисунком в нижней части из пальметт и цветущего аканта); * утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; историческая винтовая лестница с каменными (известняк) ступенями - местоположение, конструкция, габариты; круглый в сечении поручень с держателями, консольно заведенными в стену; кессонированое перекрытие портика и открытой галереи 2-го этажа: гранитные колонны по периметру 2-го этажа; гранитные кариатиды портика северо-восточного фасада; мраморные колонны коринфского ордера парадного зала (помещение І-Н (5); Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение парадных залов (помещения 1-Н (5), 2-Н (2). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в приемах историзма: материал и характер отделки высокого цокольного этажа – выполнен в виде стилобата, облицован гранитом, по углам квадровый руст; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая окрашенная штукатурка под «греческий» руст; открытая терраса с крыльцами (северо-западный, юго-восточный фасады), ограждением и прямоугольными гранитными тумбами под вазы (оформлены прямоугольными филенками из профилированных тяг; верхняя часть тумб профилированная) в уровне 1-го этажа – местоположение (по периметру всего здания), конфигурация, габариты, покрытие пола террасы и ограждение* (материал – металл, рисунок – секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта); * историческое покрытие пола террасы утрачено; историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; крыльцо с террасой – местоположение (южно-восточная сторона фасада), конфигурация, тип (маршевая), габариты, материал (гранит), ограждение террасы* (материал – металл), рисунок (секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы); * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; крыльцо в цокольный этаж – местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация, габариты, материал (камень); исторические оконные и дверные проемы цокольного, 1-го и 2-го этажей – местоположение, конфигурация (квадратные – в уровне цокольного этажа, прямоугольные – в уровне 1-го и 2-го этажей), габариты; заполнение оконных проемов - материал (дерево), рисунок (шестичастная система расстекловки); заполнение дверных проемов - материал (дерево), конструкция (двухстворчатые, полусветлые), рисунок (остекленная прямоугольная фрамуга, дверное полотно на две филенки, нижняя часть – глухая, верхняя – остеклена); оформление оконных и дверных проемов – профилированные штукатурные наличники с раскреповкой в верхней части; оформление дверного проема с юго-западной стороны – антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр – филенчатый, база – гранит: фриз. архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; оформление дверного проема с северо-восточной стороны - гранитный портик на четырех кариатидах, антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр – филенчатый, база – гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; оформление гранитного портика – опирается на четыре кариатиды (автор А. Теребенев, гранит, рубка, резьба) на постаментах (гранит), установленные на тумбы; постаменты и тумбы – прямоугольной формы, оформлены филенками; антаблемент портика оформлен порезкой дентикул, гладким фризом с геометрическим центрическим рисунком, фасций – гладкий; кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; поле и ребра кессонов оформлены филенками; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; второй этаж здания, образует в плане периптер с открытой

колоннадой (база и капители колон - мрамор) ионического ордера; между колоннами металлическое ограждение, состоящее из секции* из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта; * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; оформление кессонированного потолка перекрытия второго этажа открытой галереи – прямоугольные и квадратные филенки с профилем; оформление стен (вертикальные и горизонтальные членения фасадов) - пилястры в междуоконном пространстве 2-го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр мрамор; прямоугольные филенки над оконными и дверными проемами в профилированных рамах, зеркало филенок с лепной композицией из маскарона фланкированный цветущим акантом, волютообразного рисунка; верхний и нижний фризы 2-го этажа из квадратных филенок; междуэтажный карниз (между 1-м и 2-м этажами), состоящий из профилированных тяг с гладким фризом; венчающий карниз с профилем и тягой дентикул; треугольный фронтон с профилем и тягой дентикул, фриз из волны «Витрувия» и акротерии по периметру кровли и фронтонов*. * утрачены в 1941-1945 гг.; Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: Первый этаж: вестибюль, помещение 1-Н(1), площадью 37,3 кв.м: оформление потолка вестибюля – кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; оформление стен прямоугольные филенки с профилями, пилястрами, в том числе и угловыми с дорическими капителями, оформленные иониками, периметральный гладкий фриз с профилем; оформление дверных откосов и проемов – филенки прямоугольной формы с профилем; оформление потолка (помещение лестницы) – прямоугольные и квадратные филенки с профилем; оформление стен (помещение лестницы) – прямоугольные филенки с профилями, периметральный фриз с профилем; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие); оформление оконных проемов и откосов профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка; подоконники – материал (мрамор); покрытие пола – мрамор, цвет (серый и белый с прожилками), шахматный рисунок; помещения 1-Н(2, 4), площадью 8,4 кв.м, 9,1 кв.м: оформление потолка – гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом; оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка; помещение 1-H(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа): перекрытие зала поддерживают колонны коринфского ордера с каннелироваными стволом и базами белого с прожилками мрамора; оформление потолка перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных иоников, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд иоников, бус и дентикул; оформление стен – филенки искусственного мрамора (розовый и серый цвета) с профилированными тягами; антаблемент оформлен гладким фризом с монументальной. орнаментально-декоративной росписью в темперно-клеевой технике, полихромная в виде полосы из пальметт*; стены - пилястрами с капителью, тягой иоников и квадратными филенками с орнаментальным фризом (лиственный орнамент - в центральной части картуш из пальметты) под абакой, ствол пилястры – искусственный мрамор (серый и розовый); база пилястры - мрамор; * фрагменты живописи воссозданы по сохранившемуся аналогу; два камина, средистенные, из белого мрамора (резьба), полка камина - белый с серыми и желтыми прожилками; одноярусные, прямоугольные очертания, портал с заглубленной центральной частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют кронштейнов с импостами; фронтальная сторона волют декорирована канавками и стилизованным листом сверху, боковые - рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз – рельефной прямоугольной филенкой, импосты квадратными; на профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка с покатым краем также как и плинт ракрепована на углах; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита из двух мраморных плит; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие); оформление дверных, оконных откосов и проемов – профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконники материал (мрамор); покрытие пола – пол выложен мраморными и разноцветными каменными плитами в центральной части и за колоннами; за последними орнамент звезды, помещенный в квадрат, вокруг центрального цветного орнамента серые и белые плиты; Второй этаж: помещение 2-H(1), площадью 23,8 кв.м: оформление потолка – лепные кессоны, различной конфигурации (прямоугольные, квадратные); ребра кессонов оформлены профилированными тягами; оформление стен – прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним

и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; по периметру потолка идет профилированная тяга; оформление проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконники - материал (мрамор); помещение 2-Н(3), площадью 7,2 кв.м: оформление потолка - гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом; оформление оконных проемов - оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки. подоконник - материал (мрамор); помещение 2-Н(2), площадью 60.7 кв.м: оформление потолка - кессонированный потолок, в середине восьмигранный плафон; вокруг него квадратные кессоны; карниз с профилем и тягой иоников; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; оформление стен – прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; оформление оконных проемов и откосов - профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконники материал (мрамор); дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные). габариты; заполнение дверных проемов - материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, глухие); камин средистенный, из белого мрамора, (резьба); одноярусный, прямоугольных очертаний, портал с заглубленной нижней частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют-кронштейнов с импостами; фронтальная стена волют декорирована канавками и стилизованным резным листом в центре, боковины – рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз рельефной прямоугольной филенкой, импосты квадратными; на профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка также раскрепована с покатым краем; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита серого мрамора.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» № 555-р от 26.12.2018 г.
- 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия
 - Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.



Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

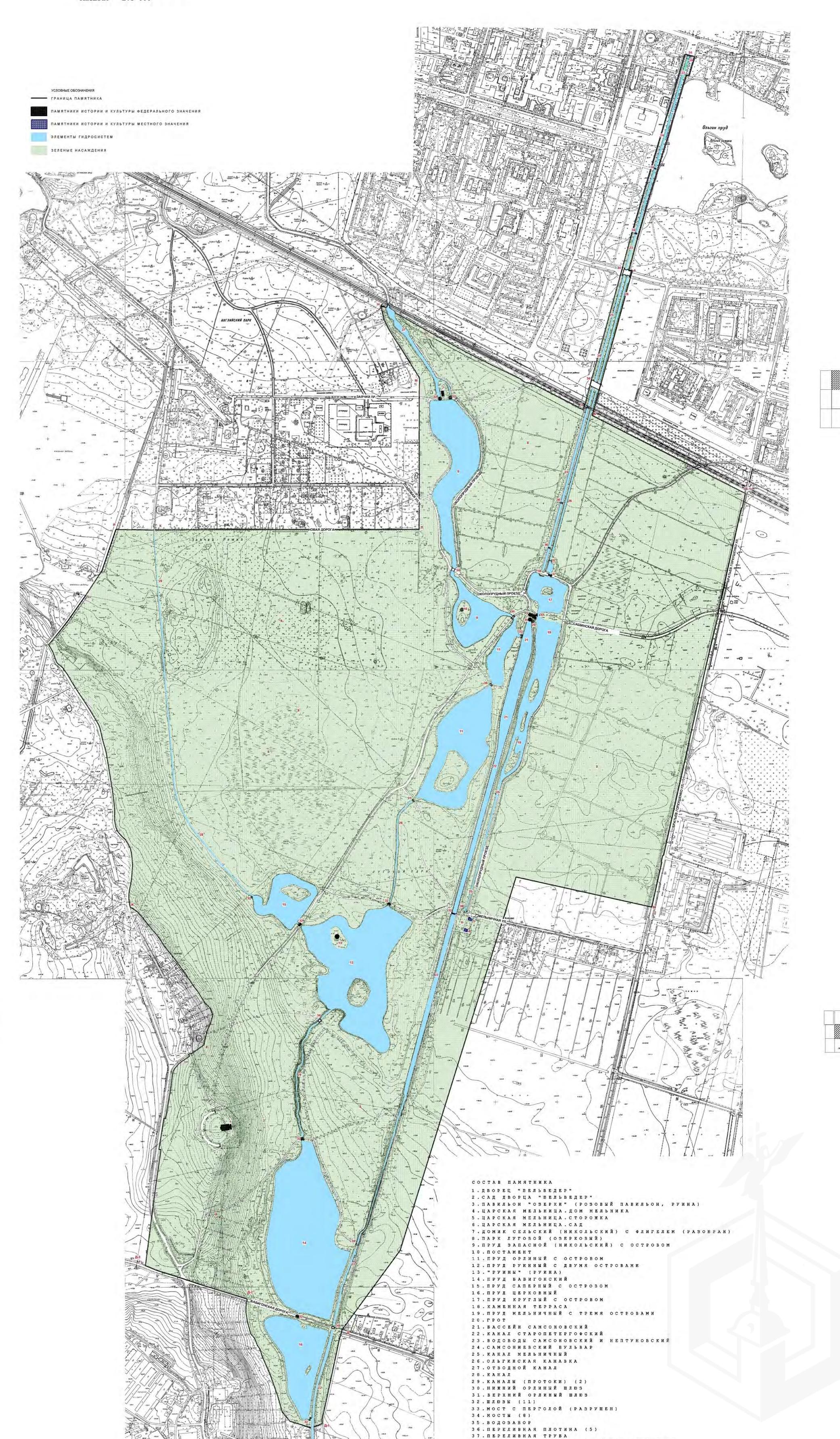
 $M.\Pi$

27.12.2018

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)



Петродворец. Луговой парк Масштаб 1:5 000



38. водоотводный канал к царской мельнице

Приложение № 3 к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения

«Дворец «Бельведер», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А (Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Ларк Луговой (Озерковый)»

N n	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
	Объемно- пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение здания, представляющее собой установленный на высоком гранитном стилобате двухэтажный прямоугольный объем*; * садовые перголы, примыкавшие к фасадам, уграчены в 1941-1944гг. второй этаж решен как открытый периптер, опоясанный колоннадой из 28 колонн сердобольского гранита; историческое местоположение здания на склоне Бабигонского ходма, включая исторические отметки стилобата; отмостка по периметру здания исторические материалы и отметки;	

исторические высотные отметки, конфигурация и габариты крыши основного объема здания.



2. Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;

кирпичные оштукатуренные надподвальные своды – полуциркульные с распалубками, на подпружных арках;





историческая лестница с террасой со стороны северо-восточного фасада с прямоугольными гранитными тумбами – местоположение (спускается от портика), конфигурация, тип (маршевая, расходящаяся ниже 2-мя маршами, с опорными ступенчатыми стенками), ограждение террасы* (материал – металл), рисунок (секции из пересекающихся между



собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы);

* историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполиено в 1950-х гг.;

лестница* — местоположение (помещения l-H (1), 2-H (1), тип (двухмаршевая), конструкция (чугун: косоуры, каннелированые столбы, ажурные подступеньки), габариты, материал (чугун, дерево);

ограждение лестницы — материал (чугун), рисунок (литые вертикальные стойки с ажурным рисунком в нижней части из пальметт и цветущего аканта);

* утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.;









историческая винтовая лестница с каменными (известняк) ступенями – местоположение, конструкция, габариты; круглый в сечении поручень с держателями, консольно заведенными в стену;

кессонированое перекрытие портика и открытой галереи 2-го этажа;

гранитные колонны по периметру 2-го этажа;

гранитные кариатиды портика северовосточного фасада;

мраморные колонны коринфского ордера парадного зала (помещение 1-H (5);











Объемноисторическое объемно-планировочное планировочное решение парадных залов (помещения 1-Н решение: (5), 2-H (2). Архитектурноархитектурно-художественное решение художественное фасадов в приемах историзма: решение фасадов: материал и характер отделки высокого цокольного этажа - выполнен в виде стилобата, облицован гранитом, по углам квадровый руст; материал и характер обработки фасадной поверхности - гладкая окрашенная штукатурка под «греческий» руст; открытая терраса с крыльцами (северозападный, юго-восточный фасады), ограждением прямоугольными И гранитными тумбами под вазы (оформлены прямоугольными филенками профилированных тяг; верхняя часть тумб профилированная) в уровне 1-го этажа местоположение (по периметру всего здания), конфигурация, габариты, покрытие пола террасы и ограждение* (материал - металл, рисунок - секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта); * историческое покрытие пола террасы утрачено, историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; крыльцо с террасой - местоположение (южно-восточная сторона фасада), конфигурация, тип (маршевая), габариты, материал (гранит), ограждение террасы* (материал - металл), рисунок (секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы); * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.;

крыльцо в цокольный этаж – местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация, габариты, материал (камень);

исторические оконные и дверные проемы цокольного, 1-го и 2-го этажей — местоположение, конфигурация (квадратные – в уровне цокольного этажа, прямоугольные — в уровне 1-го и 2-го этажей), габариты;

заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок (шестичастная система расстекловки);

заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция (двухстворчатые, полусветлые), рисунок (остекленная прямоугольная фрамуга, дверное полотно на две филенки, нижняя часть — глухая, верхняя — остеклена);

оформление оконных и дверных проемов – профилированные штукатурные наличники с раскреповкой в верхней части;

оформление дверного проема с югозападной стороны — антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр — филенчатый, база — гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента;

* утрачены в 1941-1945 гг.;

оформление дверного проема с северовосточной стороны — гранитный портик на четырех кариатидах, антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр — филенчатый, база — гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента;

* утрачены в 1941-1945 гг.,













оформление гранитного портика опирается на четыре кариатиды (автор А.Теребенев, гранит, рубка, резьба) на постаментах (гранит), установленные на тумбы; постаменты тумбы прямоугольной формы, оформлены филенками; антаблемент портика оформлен порезкой дентикул, гладким фризом с геометрическим центрическим рисунком, фасций гладкий; кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными квадратными филенками с профилем; поле и ребра кессонов оформлены филенками; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента;

* утрачены в 1941-1945 гг.,











второй этаж здания, образует в плане периптер с открытой колоннадой (база и капители колон - мрамор) ионического ордера; между колоннами металлическое ограждение, состоящее из секции* из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта;

• историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.;

оформление кессонированного потолка перекрытия второго этажа открытой галереи – прямоугольные и квадратные филенки с профилем;

оформление стен (вертикальные и горизонтальные членения фасадов) пилястры в междуоконном пространстве 2го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр - мрамор; прямоугольные филенки над оконными и дверными проемами в профилированных рамах, зеркало филенок с лепной композицией ИЗ маскарона фланкированный цветущим акантом, волютообразного рисунка; верхний и нижний фризы 2-го этажа из квадратных филенок; междуэтажный карниз (между 1м и 2-м этажами), состоящий из профилированных тяг с гладким фризом; венчающий карниз с профилем и тягой дентикул; треугольный фронтон C профилем и тягой дентикул, фриз из волны «Витрувия» и акротерии по периметру кровли и фронтонов*.

* утрачены в 1941-1945 гг.,



5 Декоративнохудожественная отделка интерьеров, предметы декоративноприкладного искусства:

Первый этаж:

вестибюль, помещение 1-H(1), площадью 37,3 кв.м:

оформление потолка вестибюля— кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем;



оформление стен – прямоугольные филенки с профилями, пилястрами, в том числе и угловыми с дорическими капителями, оформленные иониками, периметральный гладкий фриз с профилем;



оформление дверных откосов и проемов – филенки прямоугольной формы с профилем;



оформление потолка (помещение лестницы) – прямоугольные и квадратные филенки с профилем;

оформление стен (помещение лестницы) – прямоугольные филенки с профилями, периметральный фриз с профилем;



дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие);

оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка;

подоконники - материал (мрамор);

покрытие пола — мрамор, цвет (серый и белый с прожилками), шахматный рисунок;

помещения 1-H(2, 4), площадью 8,4 кв.м, 9,1 кв.м:

оформление потолка — гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом;

оформление оконных проемов и откосов — профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка;









помещение 1-H(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа):

перекрытие зала поддерживают колонны коринфского ордера с каннелироваными стволом и базами белого с прожилками мрамора;

оформление потолка – перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных иоников, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд иоников, бус и дентикул;







оформление стен филенки искусственного мрамора (розовый и серый цвета) с профилированными тягами; антаблемент оформлен гладким фризом с монументальной, орнаментальнодекоративной росписью в темперноклеевой технике, полихромная в виде полосы из пальметт*; стены - пилястрами с капителью, тягой иоников и квадратными филенками с орнаментальным фризом (лиственный орнамент - в центральной части картуш из пальметты) под абакой, ствол пилястры - искусственный мрамор (серый и розовый); база пилястры мрамор;

 фрагменты живописи воссозданы по сохранившемуся аналогу;





два камина, средистенные, из белого мрамора (резьба), полка камина - белый с серыми и желтыми прожилками; одноярусные, прямоугольные очертания, портал с заглубленной центральной частью и слегка выступающими боковыми В устоями виде мощных волют кронштейнов с импостами; фронтальная сторона волют декорирована канавками и стилизованным листом сверху, боковые рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз рельефной прямоугольной филенкой, импосты квадратными; профилированном высоком раскрепованном на углах; каминная полка с покатым краем также как и плинт ракрепована на углах; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита из двух мраморных плит;

дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие);

оформление дверных, оконных откосов и проемов – профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;











подоконники - материал (мрамор);

покрытие пола — пол выложен мраморными и разноцветными каменными плитами в центральной части и за колоннами; за последними орнамент звезды, помещенный в квадрат, вокруг центрального цветного орнамента серые и белые плиты;



Второй этаж:

помещение 2-Н(1), площадью 23,8 кв.м:

оформление потолка — лепные кессоны, различной конфигурации (прямоугольные, квадратные); ребра кессонов оформлены профилированными тягами;



оформление стен — прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; по периметру потолка идет профилированная тяга;



оформление проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;



подоконники - материал (мрамор);

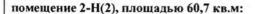


помещение 2-Н(3), площадью 7,2 кв.м:

оформление потолка – гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом;

оформление оконных проемов – оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки.

подоконник - материал (мрамор);



оформление потолка – кессонированный потолок, в середине восьмигранный плафон; вокруг него квадратные кессоны; карниз с профилем и тягой иоников; ребра кессонов оформлены профилированными тягами;

оформление стен — прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом;

оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;

подоконники - материал (мрамор);

дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;













заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, глухие);

камин средистенный, из белого мрамора, (резьба); одноярусный, прямоугольных очертаний, портал с заглубленной нижней частью и слегка выступающими боковыми мощных устоями в виде кронштейнов с импостами; фронтальная стена волют декорирована канавками и стилизованным резным листом в центре, боковины - рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз прямоугольной рельефной филенкой, импосты квадратными; профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка также раскрепована с покатым краем; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита серого мрамора.





ОПИСЬ

предметов декоративно-прикладного искусства объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк (Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)»

составлена на основании фотофиксации объекта культурного наследия от 27 ноября 2018 г.

№№ п/п	Наименование, описание, сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры	Фотофиксация
1	2	4
1.	Первый этаж, помещение 1-Н (5): люстра, на 28 светототочек, латунь?, бронза?; корпус люстры в виде ажурной корзины из лавровых веток, скрепленных ободом в верхней части и в нижней части, рельефной розеткой из пальметт с декоративной деталью в виде закрытого бутона; на ободе крепятся восемь кронштейнов по пять рожков, декоративных акантовыми листьями и восемь кронштейнов по два рожка; люстра подвешена на четырех цепях, скрепленных в месте подвеса профилированной по краю розеткой с декоративной деталью в виде бутона, аналогичной розетке в нижней части корпуса люстры; корона венчающая розетку из пальметт; Размер: приблизительно выс.: 180см, диам.130см. Сохранность: общее загрязнение, реставрирована;	
2.	Второй этаж, помещение 1-Н (10): люстра на 28 светототочек, латунь?, бронза?; корпус люстры в виде ажурной корзины из лавровых веток, скрепленных ободом в верхней части и в нижней части, рельефной розеткой из пальметт с декоративной деталью в виде закрытого бутона; на ободе крепятся четыре кронштейна по дять рожков и четыре кронштейна по два, декоративных акантовыми листьями и восемь кронштейнов по два рожка; люстра подвешена на четырех цепях, скрепленных в месте подвеса профилированной по краю розеткой с декоративной деталью в виде бутона, аналогичной розетке в нижней части корпуса люстры; корона венчающая розетку из пальметт. Размер: приблизительно выс.: 180см, диам.130см. Сохранность: общее загрязнение, реставрирована.	

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» (согласно приказу Министерства культуры РФ от 07.12.2016 № 63291-р: Санкт-Петербург, парк Луговой (Озерковый), Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)».

1. Вид на западный фасад.



2. Вид на северный фасад.



3. Вид на южный фасад.



4. Вид на восточный фасад.







6. Фрагмент оформления интерьера.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург	03 декабря 2021 года
Обследование начато в «13» час. «39» мин Обследование окончено в «13» час. «55» м	н. мин,
от 02 декабря 2021 года № 10834-ПО со Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контр имущества южных районов Санкт-Петерб	роля имущества Управления контроля использования
в присутствии:	
прочих составляющих здания (сооружен город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, л Кадастровый номер Объекта: 78:40:193 Реестровый номер Объекта (при налич Технические характеристики Объ и технической документации (при нали подвал. Вход: 7 отдельных со дв водоснабжение/водоотведение, электросн Статус объекта культурного наследия: памятник, Дворец «Бельведер», постановл Основание пользования (при наличии) В ходе обследования проводилось: осмо Обследование проводилось с использо	6001:1017. ии): 0022К030100000. екта согласно информационным ресурсамичии): площадь: 583.6 кв.м. Этаж: первый, второй ора. Элементы благоустройства: теплоснабжение забжение. объект культурного наследия федерального значения пение Правительства РФ № 527 от 10.07.2001. с отсутствует отр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)). ванием документов технического и кадастрового письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга
V Обеспечен	III of correspond
Объект:	Не обеспечен
Используется	V Не используется
Состояние Объекта*:	
Евростандарт	Удовлетворительное
Отличное	П Неудовлетворительное
V Нормальное	

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство: в пом. 3-Н (ч.п. 17, 18) установлено сантехническое оборудование (фото 4); в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3) оборудован проем (фото 5); в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3) отсутствует дверной проем (фото 7); в пом. 3-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование (фото 8); в пом. 1-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование (фото 9); пом. 1-Н (ч.п. 8) установлено сантехническое оборудование (фото 10); в пом. 1-Н, 3-Н оборудована лифтовая шахта (фото 14); в пом. 2-Н (ч.п. 4) установлено сантехническое оборудование (фото 15).

Иные лица, испо	льзующие Объект:	отсутствуют
-----------------	------------------	-------------

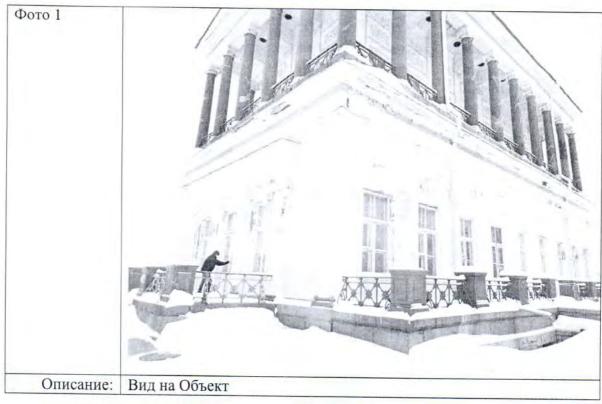
V электроснабжения		
у электроспаожения	V водоснабже	ения/водоотведения
(указывается основание подключения (при наличии))**	(указывается о	снование подключения (при наличии))**
газоснабжения	V теплоснаби	кения
(указывается основание подключения(при наличии))**	(указывается о	снование подключения(при наличии))**
Применение контрольно-кассовой техники н	на Объекте:	
применяется	V не применя	ется
Дополнительная информация: доступ на "Жилищное агентство Петродворцового района		
Выявленные нарушения:	а санкт петероург	u .
выявленные нарушения.		
	de les Taultes III de le consent	Little Control of the Control
	там технического и	и кадастрового учета.
- несоответствие планировки Объекта документ Приложение:		и кадастрового учета. окументов технического учета
Приложение: V Фототаблица		
Приложение: V Фототаблица		
Приложение: V Фототаблица Иное:		окументов технического учета
Приложение:	V Копии д	окументов технического учета / Малышко Ю.М. /
Приложение: V Фототаблица Иное: Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование)	V Копии д	окументов технического учета / Малышко Ю.М. / (фамилия, имя, отчество)
Приложение: V Фототаблица Иное: Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование) Ведущий специалист	V Копии д	/ Малышко Ю.М. / (фамилия, имя, отчество) / Бабаенко С.В. /
Приложение: V Фототаблица Иное: Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование) Ведущий специалист	V Копии д	/ Малышко Ю.М. / (фамилия, имя, отчество) / Бабаенко С.В. /

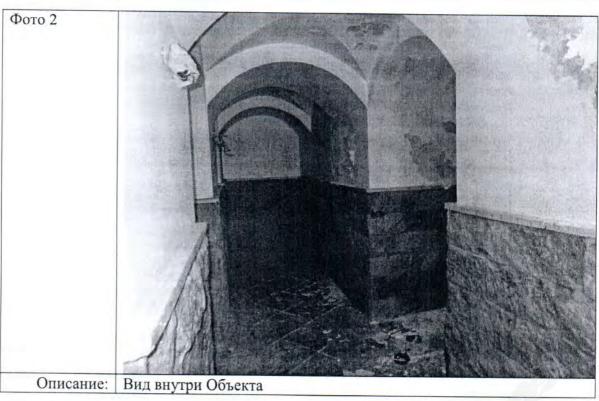
^{*}В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербурга»

^{**}Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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

ФОТОТАБЛИЦА

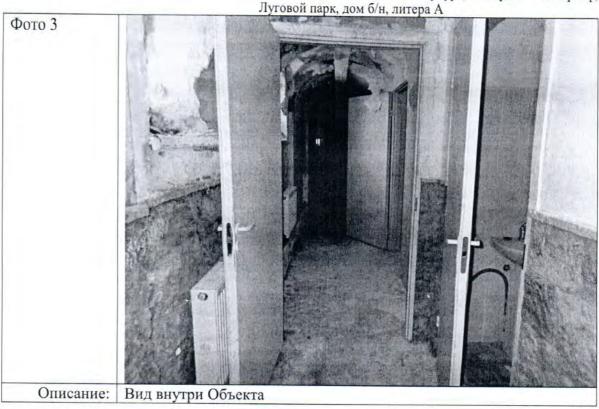




Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

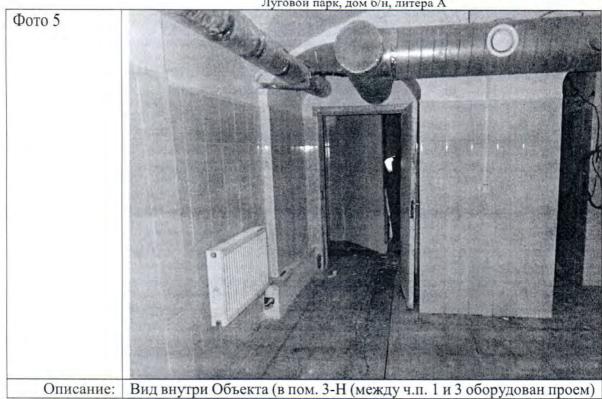
/ Бабаенко С.В. /

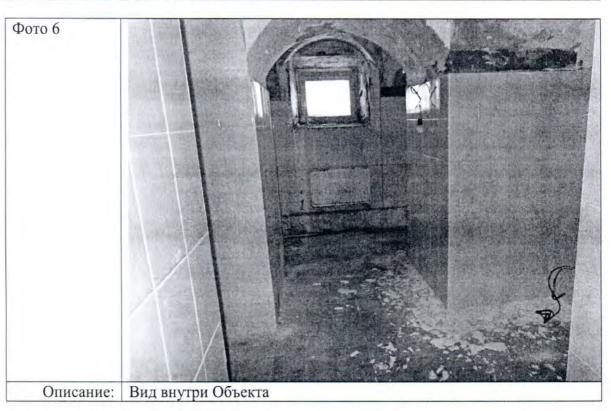




Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. / Бабаенко С.В. /

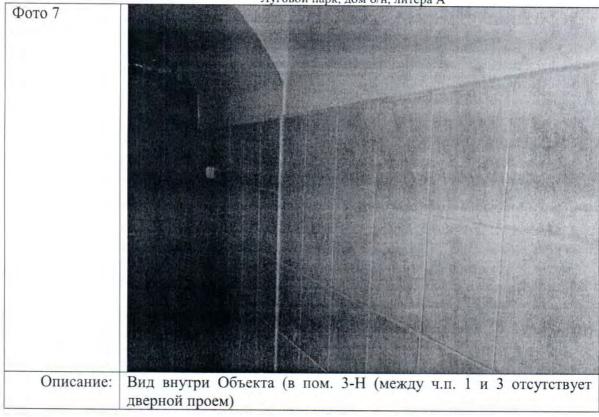


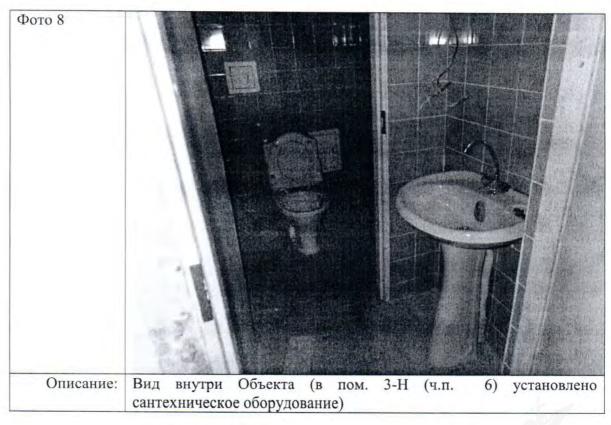


Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

Бабаенко С.В. /





Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /

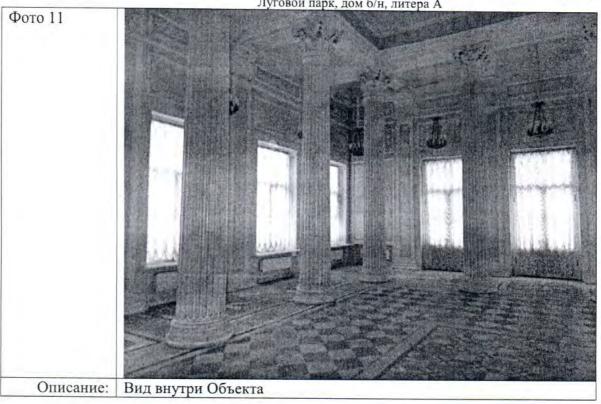


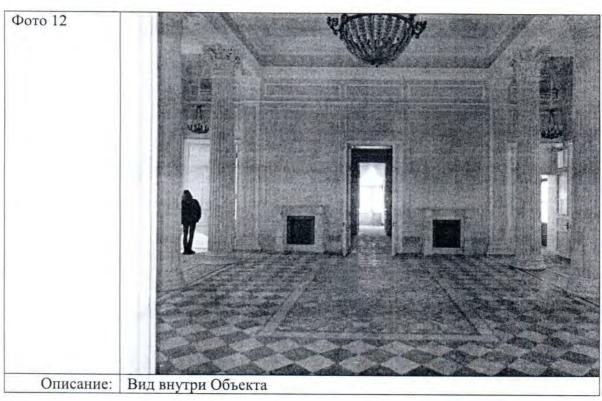


Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /





Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. / Бабаенко С.В. /





Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /



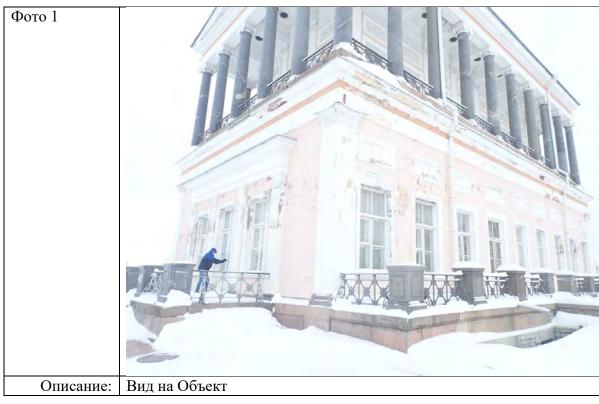
Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А

ФОТОТАБЛИЦА





Ответственные за проведение обследования:	 / Малышко Ю.М. /
	/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,





Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко Ю.М.	/
	/ Бабаенко С.В. /	

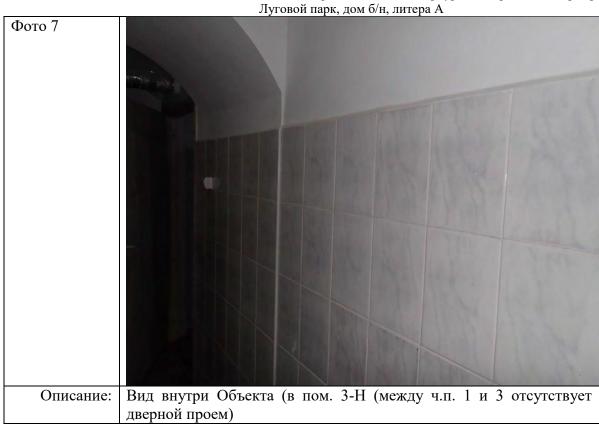
Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом 6/н, литера А





Ответственные за проведение обследования:	 / Малышко Ю.М. /
	/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,





Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко Ю.М. /
	/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф,





Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко Ю.М. /	
	/ Бабаенко С.В. /	

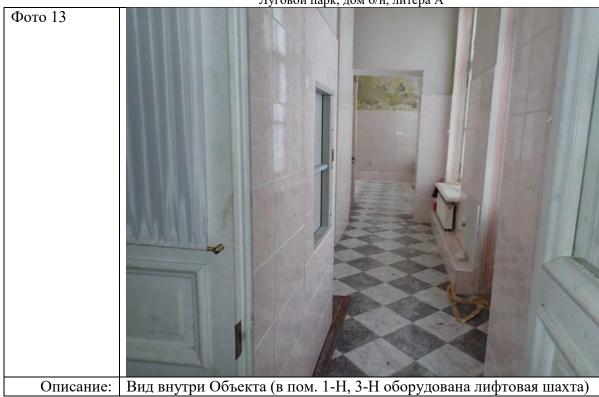
Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом 6/н, литера А





Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко Ю.М. /
	/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом 6/н, литера А





Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко Ю.М. /
	/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А



Ответственные за проведение обследования:	/ Малышко	/ Малышко Ю.М. /
		/ Бабаенко С.В. /



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ по делам гражданской обороны. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ (Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу)

> ул. Большая Морская, д. 40, лит. А г. Санкт-Петербург, 190031 тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

04. 12 2021 NollB-130-39444

На № 04-21-21185/21-0-0 от 19.11.2021

№ 04-21-21184/21-0-0 от 19.11.2021

№ 04-21-21183/21-0-0 от 19.11.2021

№ 04-21-21182/21-0-0 or 19.11.2021

№ 04-21-21263/21-0-0 or 19.11.2021

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее - Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 134, лит. Б, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, г. Павловск, Конюшенная ул., д. 2, лит. А, пом. 5-Н;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Луговой парк, д. б/н, лит. А;

Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 49, к. 2, лит. А, пом. 9-Н;

Санкт-Петербург, Бухарестская ул., д. 74, лит. А, пом. 33-Н (2 этаж)

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов

СП6 ГКУ "Имущество СП6" Nº 04-21-64538/21-0-0

Красавцев Роман Александрович (812) 247-09-95



OT4ET №DK/100-008/O-22/39

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9

ЗАКАЗЧИК: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

1 21

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.10.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27.10.2022

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000006 от 18.02.2022 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9.

Цель оценки – определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за Объект.

Предполагаемое использование результатов оценки — для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды Объекта оценки сроком на 10 (десять) лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

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

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объ- ект оценки, руб. в ме- сяц с НДС, без ЭР¹ и КП²	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000,00	202 500,00

Оценка была проведена по состоянию на 18.10.2022.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами и правилами Ассоциации СРО «СОЮЗ».

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

Генеральный директор ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

¹ Эксплуатационные расходы

² Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
2.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
3. ПР	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	
	3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. 50	4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ СУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ	
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	
	6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
	6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
_		
	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
•	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	7.3. Описание объекта оценки	.11
	7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
8. ЕГ	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩ О СТОИМОСТЬ	.16
	8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположени объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	
	8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации	
	8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	
	8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	
ры	8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмо инка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	енто
шо	8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов Эвижимости	27
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
	9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой	
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	.30
	10.1. Описание процесса оценки	.30
	10.2. Выбор подхода к оценке	
11.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТ	
	11.1. СТРУКТУРА РАСЧЕТА	
	11.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	
	11.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	
	11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	
	11.7. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ	
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	. 49
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	. 50
14.	БИБЛИОГРАФИЯ	.51
ПР	ИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	. 52
	ИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПР	ИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	137
ПР	иложение 4 документы оценщика	144

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СОГЛАСОВАНО

Заместитель председателя Комитета

имущественных отношений Санкт Петербурга

Приложение к государственному контракту от 18.02.2022 № 22000006

(полинсь печать) Дата 30 сент 56 га 2020 М.А.Мельникова

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 39

Г. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоноложения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер»), и земельного участка под ним площадью 587 +/- 8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9, отнесенном на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», входящего в состав ансамбля «Парк Луговой (Озерковый)».

- 2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга.
- 3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.
- 4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта оценки сроком на 10 (десять) лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
- 5. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра.

Контактное лицо: отдел технического контроля СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района», тел. 409-72-59

- 6. Вид стоимости: рыночная.
- 7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право владения и пользования (право аренды).
- 8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 18.02.2022 № 22000006.
- 9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с документами технической инвентаризации.
- 10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
- 11. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке «ФСО № 3)»;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

12.Прочие условия:

- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Заказчик:

Theat son

Комитет имущественных отношений

Санкт – Петербурга/

Заместитель председателя Комитета

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ»

Генеральный директор

Мельникова М.А.

Данилов П.В.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

а также со:

Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- 2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Оцениваемое право считается достоверным.
- 3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.
- 4. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.
- 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 7. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- 8. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- 9. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.
- 10.Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-Ф3

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное³.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации⁴.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- 1. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.
- 2. При определении стоимости Объекта Оценщик исходил из того, что вся предоставленная Заказчиком и иными упомянутыми в Отчете лицами информация является достоверной.
- 3. В рамках настоящего отчета формулировка «определение рыночной стоимости прав временного владения и пользования» также понимается как «определение рыночной арендной платы».
- 4. При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 5. Техническую экспертизу состояния конструктивных элементов недвижимого имущества Оценщик не проводил. Все выводы о состоянии сделаны на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- 6. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия. Поскольку Оценщику не предоставлен проект договора аренды, в рамках настоящего Отчета, какие-либо особые условия аренды, отличающиеся от рыночных, не учитываются.
- 7. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.
- 8. В соответствии с п. 5 Задания на оценку: оценку необходимо провести по состоянию на дату осмотра. Осмотр объекта оценки проведен 18.10.2022 года. Таким образом, в рамках настоящего Отчета датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) принимается дата 18.10.2022 года, что не противоречит п. 5 ФСО № 7.
- 9. В соответствии с п. 12 Задания на оценку результат оценки представлен без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная величина ежемесячной арендной платы за объект. Поскольку Заданием на оценку не предусмотрено в каком виде необходимо представить результат оценки (с учетом или без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), результаты представлены в рублях с учетом НДС и без учета НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

³ Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

⁴ Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001

4.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

Показатель	Характеристика
	Сведения об оценщике
Фамилия, имя, отчество	Белых Андрей Вячеславович
Профессиональное обра- зование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №7757 бланк ПП-I №797176 от 21.06.2012 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов «Высшая экономическая школа СПБГУЭФ» по программе «Финансы и кредит (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в СРО	Член Ассоциации СРО «СОЮЗ». Реестровый номер №1347.
	Свидетельство о членстве №С-0316, дата выдачи 22.07.2020 г.
Квалификационный атте- стат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019104-1 от 17.05.2021 г. Срок действия – до 17.05.2024 г.
Страхование ответствен- ности	Страховой полис: №0780R/776/50027/22-1 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 22 августа 2022 года по 21 августа 2023 года включительно.
Стаж	8 лет.
Телефон	(495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru
Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
Сведения о	юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7, стр. А, этаж 9, пом. 18
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50025/22-1 выдан страховой компанией АО «Аль-фаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2022 года по 20 августа 2023 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специали- сты	Не привлекались.

5. <u>НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ</u> ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

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

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица №3

Показатель	Значение		
Номер отчета	DK/100-008/O-22/39		
Дата выпуска отчета	27.10.2022		
Дата оценки	18.10.2022		
Дата осмотра имущества	Соответствует дате оценки		
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №22000006 от 18.02.2022		
Цель оценки (цели и задачи	Опроположно вы шонной воличины охумованной опоняной плоты со Обласи		
оценки)	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за Объект		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды Объекта оценки сроком на 10 (десять) лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»		

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткое описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже.

Таблица №4

Показатель	Значение		
Наименование объекта	Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование участок 9		
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А		
Кадастровый номер здания	78:40:1936001:1017		
Общая площадь здания, кв. м.	583,6		
Назначение / текущее использование	Нежилое здание / Не используется		
Состояние здания	Ограниченно работоспособное		
Этаж расположения	Подвал,1,2		



6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица №5

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000	Не применялся	Не применялся	243 000
Bec, %	100%	-		

6.4. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки по состоянию на 18.10.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР ⁵ и КП ⁶	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000,00	202 500,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты проведенной оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Справка для расчета арендной платы от 25.11.2021;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок №КУВИ-001/2022-151042908 от 01.09.2022;
- Выписка из ЕГРН на здание №КУВИ-001/2022-151046179 от 01.09.2022;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН №07-2330/22-0-1 от 21.07.2022;
- Письмо КГИОП №01-43-7099/22-0-1 от 13.04.2022;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №07-19-10/19 от 18.01.2009;
- Охранное обязательство собственника и иного законного владельца;
- Паспорт объекта культурного наследия от 27.12.2018;

⁵ Эксплуатационные расходы

⁶ Коммунальные платежи

- Акт обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2021;
- Письмо ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ 130 39474 от 07.12.2021.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

7.2. Описание оцениваемых прав

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость.

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

Право собственности на здание и земельный участок принадлежит г. Санкт-Петербургу. В соответствии с данными Росреестра и Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2022-151046179 от 01.09.2022, на здание зарегистрировано обременение (ограничение) прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-128/2004-348.2.

В соответствии с данными Распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №07-19-10/19 от 18.01.2009, нежилое здание является объектом культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

На земельный участок зарегистрировано обременение (ограничение): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.05.2021.

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

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

В соответствии с Заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право аренды (право временного владения и пользования). Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для последующей сдачи площадей в аренду. Иное использование результатов оценки не предполагается.

Право аренды

- по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Государственным контрактом, являются его собственностью.
- в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);
- право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

(ГК РФ, статьи 606-609)



7.3. Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 7.1 и визуального осмотра.

Описание оцениваемого здания

Таблица №6

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:1936001:1017
Общая площадь, кв. м	583,6
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	Подвал,1,2
Год постройки	1852-1856 гг.; реставрация 1953-1954 гг.; реставрация 1980-е гг.
Техническое состояние здания	Ограниченно работоспособное (для целей расчетов, согласно данным используемого источника корректировки – условно-удовлетворительное)
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Стены – кирпичные оштукатурены
Наличие электроснабжения	Есть
Наличие водоснабжения	Есть
Наличие отопления	Есть
Наличие канализации	Есть
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Наличие доп. улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия федерального значения
Кадастровая стоимость, руб.	80 774 462,46
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

Таблица №7

Состояние	Описание
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
Работоспособ- ное	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
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
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)
Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.





Дата обновления информации: 09.03.2022

действия ...

Общая информация

Вид объекта

недвижимости

Статус объекта

Актуально

Здание

Кадастровый номер

78:40:1936001:1017

Дата присвоения

кадастрового номера 20.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение) Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера

A

Площадь, кв.м

583.6

Назначение

Нежилое

Количество этажей

3

Количество подземных

этажей

1

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость

(py6)

80774462.46

Дата определения

16.02.2022

Дата внесения

22.02.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:19360A:0:3

Инвентарный номер

6/H

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной

Собственность

регистрации права

№ 78-78-05/0017/2009-279 or 14.09.2009

Ограничение прав и обременение объекта

недвижимости

Прочие ограничения прав и обременения

объекта недвижимости № 78-01-128/2004-348.2

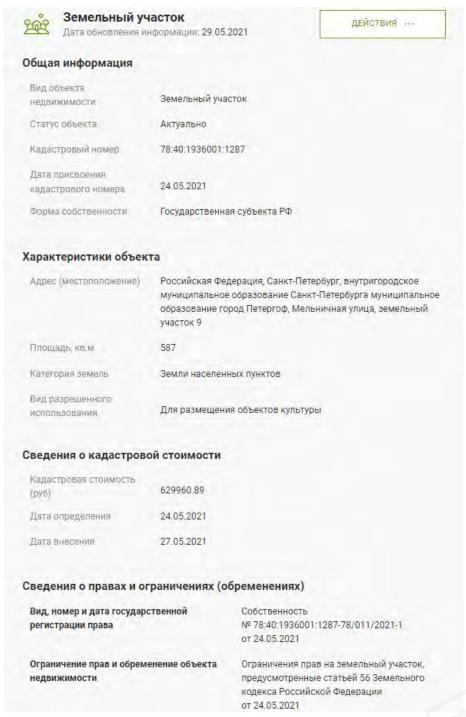
Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 1 – Информация об Объекте оценки (нежилое здание)

Таблица №8

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9
Кадастровый номер	78:40:1936001:1287
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов культуры
Общая площадь	587
Кадастровая стоимость, руб.	629 960,89
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

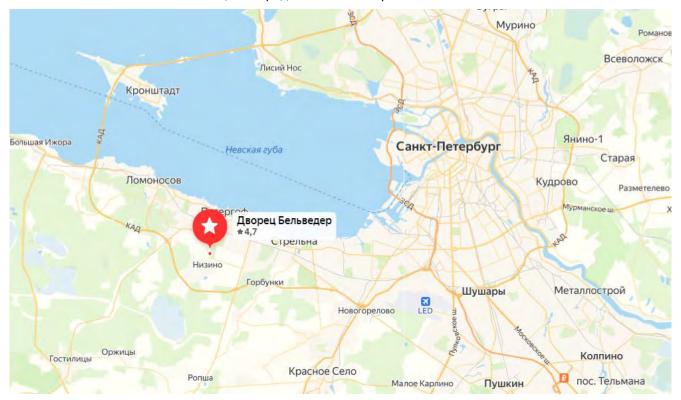


Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация об Объекте оценки (земельный участок) Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

7.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт- Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	⊞ Дорога на Бельведер 🛧 580 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района	В месте расположения преобладает индивидуальная жилая
расположения оцениваемого объекта	застройка, парковые территории
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Низкая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Низкая

Петродворцовый район — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города. Население - 142 398 человек (2022).

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

Общая протяженность дорог — 243,9 км.

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

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

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

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

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

7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, согласно требованиям п. 8 ФСО-3, Оценщиком не идентифицированы.

⁷https://ru.wikipedia.org/wiki/Петродворцовый район

8. <u>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ</u> <u>ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</u>

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

8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации⁸

Основные итоги:

Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами. Отсутствие бюджетного правила увеличило волатильность валютного курса и его чувствительность к конъюнктуре на мировых рынках сырья.

В мае – июне 2022 г. в российской экономике превалировали признаки стабилизации при высокой неоднородности отраслевой динамики. Негативная динамика в мае наблюдалась, в частности, в обрабатывающей промышленности и транспорте при росте в добывающей промышленности. Риски снижения экономической активности остаются высокими на фоне действия внешнеэкономических и санкционных ограничений.

Снижение уровня потребительских цен в июне связано с разовыми факторами, действие которых вскоре ослабнет. С поправкой на действие этих факторов текущий рост потребительских цен оценивается как повышенный относительно цели Банка России, а проинфляционные риски – как более высокие по сравнению с дезинфляционными. В 2024 г. инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики, учитывающей эти риски.

В июне доходности российских рублевых облигаций снижались, а обороты – росли, реагируя на благоприятные данные о динамике цен и укрепление ожиданий участниками рынка дальнейшего снижения ключевой ставки. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровней начала года.

Зависимость российской экономики от импорта товаров, используемых в промежуточном потреблении, невысока в сравнении с другими странами – как на макроуровне, так и на уровне большинства отраслей. Во многом это вызвано низкой вовлеченностью в сложные глобальные производственные цепочки и высокой самообеспеченностью сырьевыми ресурсами.

Это означает, что масштаб ограничений на стороне предложения в значительном числе отраслей может оказаться сравнительно небольшим. Но отрасли с относительно высокой зависимостью от промежуточного импорта имеют ограниченные возможности по его замещению и уже в значительной степени вынужденно сократили производство. Это один из основных источников проинфляционных рисков.

В среднесрочной перспективе наиболее важной и сложной задачей является замещение инвестиционного импорта и налаживание поставок инвестиционных товаров от новых зарубежных поставщиков. Это во многом определит характер и масштаб структурной перестройки российской экономики, уровень и траекторию ее потенциального роста.

Инфляция

Замедление годовой инфляции при уменьшении уровня потребительских цен в июне определялось действием таких разовых факторов, как дальнейшее укрепление рубля и внесезонное снижение цен на плодоовощную продукцию после аномального мартовского скачка. Тем не менее такая ценовая динамика благоприятно сказалась на потребительской уверенности и способствовала уменьшению инфляционных ожиданий большинства экономических агентов. Это несколько сократило среднесрочные проинфляционные риски.

Снижение потребительского спроса в реальном выражении вслед за уменьшением реальных зарплат и доходов домохозяйств также сыграло дезинфляционную роль. Однако оно отражает в основном подстройку доходов и спроса к новым реалиям, то есть носит структурный характер. Циклическое снижение доходов и спроса слабо выражено и трудно идентифицируемо. В такой ситуации активное стимулирование спроса без учета формирующихся новых реалий может быть чревато усилением дисбалансов на рынке и значимым ускорением роста цен. Так, сохраняющиеся высокие темпы роста цен на потребительские услуги указывают на повышенный уровень спроса в этом сегменте относительно предложения с учетом роста издержек.

_

⁸ https://economv.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf

Можно ожидать, что при стабилизации валютного курса в результате постепенной адаптации внешнеторговых потоков к существующим и новым ограничениям текущие темпы роста потребительских цен повысятся с поправкой на сезонность. Важно, чтобы такое повышение происходило в рамках траектории возврата инфляции к 4% в 2024 году.

Действие временных факторов замедлило инфляцию:

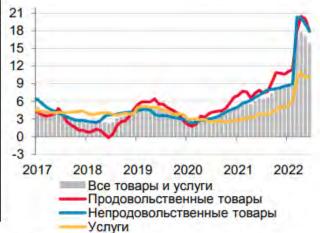
- В мае июне годовая инфляция снизилась после достижения пика в апреле. Месячные темпы роста цен оказались на минимальных уровнях по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет.
- Значительный вклад в замедление роста цен внесли временные факторы, а именно: внесезонное удешевление плодоовощной продукции и компенсация мартовского «перелета» цен товаров и услуг с высокой зависимостью от динамики валютного курса на фоне значительного укрепления рубля.
- Аналитические показатели, характеризующие наиболее устойчивую составляющую ценовой динамики, указывают на сохранение инфляционного давления выше уровня 4% в годовом выражении.
 Особенно это заметно в сегменте услуг, тарифы на которые не регулируются. Баланс рисков относительно цели по инфляции в среднесрочной перспективе по-прежнему смещен в сторону проинфляционных.
- При этом общий темп роста потребительских цен еще некоторое время может оставаться на пониженном уровне под влиянием временных факторов. По мере их исчерпания на динамику цен будут влиять как проинфляционные факторы ограничений на стороне предложения, так и дезинфляционные факторы снижения потребительской активности. Их относительная динамика станет определяющей для дальнейшей траектории инфляции.

В мае – июне годовая инфляция снизилась с пика в апреле, составив 17,1 и 15,9% соответственно. Это прежде всего стало следствием коррекции цен после рекордного роста в марте: замедление роста цен в мае перешло в снижение цен в июне. Месячные приросты цен с поправкой на сезонность оказались на минимальных уровнях по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет (+2,1 и -2,8% м/м SAAR). Коррекция была вызвана значительным укреплением рубля и снижением спроса после ажиотажного всплеска в феврале – марте.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

Рисунок 1. Инфляция и ее компоненты, % г/г

	Июн.	Июн.	Апр.	Май	Июн.
	2020	2021	2022		-
% r/r			100		1
Все товары и услуги	3,2	6,5	17,8	17,1	15,9
Базовая инфляция	2,9	6,6	20,4	19,9	19,2
Прод. товары	3,9	7,9	20,5	20,1	18,0
Непрод. товары	3,0	7,0	20,2	19,2	17,9
Услуги	2,5	4.0	10,9	10,0	10,2
% M/M SAAR	15.73	12,23			
Все товары и услуги	3,4	9,7	19,6	2,0	-2,8
Базовая инфляция	4,7	11,0	23,5	5,1	3,9
Прод. товары	5,8	12,6	36,7	8,4	-8,4
 без плодоовощей 	5,3	7,5	49,3	16,1	4,9
Непрод. товары – без нефтепродук-	5,1	9,5	6,7	-0,7	-4,0
тов	4,2	9,9	8,1	-0,5	-4,2
Успуги	-2,1	5,8	15,0	-3,3	8,0
– без ЖКУ	-5,1	6,7	21,9	-7,5	10,1



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источник: Росстат.



Рисунок 2. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 3. Сезонно сглаженный рост цен, % м/м SAAR



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5

Аналитические показатели ценовой динамики указывают на некоторое снижение инфляционного давления, очищенного от влияния разовых и временных факторов. Трендовая инфляция составила 10,2% в мае и 9,5% в июне. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции1 понизилось в мае – июне соответственно до 7,2 и 3,0% после 23,0% м/м SAAR в апреле. Поскольку данные показатели более чувствительны к действию разовых и временных факторов, чем трендовая инфляция, то для целей ДКП более информативной является их сглаженная оценка, а именно скользящее среднее за три месяца в годовом выражении, которое составило 11,1% в июне после 32–34% 3МSAAR в апреле и мае.

Соотношение ИПЦ и оценок показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает на значительный вклад разовых факторов в замедление общего роста цен в мае – июне. Медиана распределения, рассчитанная по дезагрегированным компонентам, в эти два месяца снизилась, но не так значительно, как динамика ИПЦ.

Рисунок 8. Модифицированные показатели базовой инфляции* и оценка трендовой инфляции, % в годовом выражении



* Показатели рассчитаны методом исключения наиболее волатильных компонент и методом усечения.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 9. Медиана распределения, рассчитанная по дезагрегированным компонентам, % м/м SAAR



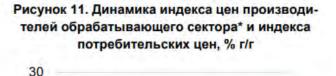
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

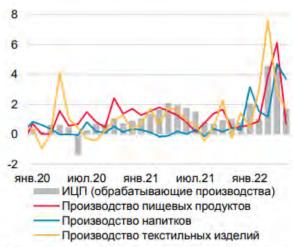
Риоли

Рисунок 6

В ближайшей перспективе темп роста потребительских цен может остаться на пониженном уровне под влиянием временных факторов. Сдерживать общий рост цен будет продолжающаяся корректировка цен на плодоовощную продукцию и сахар, которая, по нашим оценкам, может растянуться еще на несколько недель, а также снижение/замедление роста цен товаров с высокой зависимостью от динамики курса (электроника, стройматериалы), длительность и масштаб которого будет определяться ситуацией на валютном рынке.

Рисунок 10. ИЦП обрабатывающих отраслей* и отдельных подкомпонент, % м/м







*Без учета металлургического производства, а

*Без учета металлургического производства, также производства кокса и нефтепродуктов.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

также нефтепереработки.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 7

В среднесрочной перспективе факторы на стороне предложения выступают в качестве основных источников риска ускорения роста потребительских цен. Темпы роста цен производителей потребительских товаров остаются заметно выше 4% в пересчете на год, создавая повышательное давление на потребительские цены.

Экономическая динамика

Российская экономика в мае-июне стабилизировалась при высокой неоднородности динамики в разных отраслях. Процесс структурной трансформации идет нелинейно и с разной скоростью в зависимости от степени влияния внешних ограничений. В результате экономический спад окажется менее глубоким, чем предполагалось несколько месяцев назад, но более растянутым во времени.

Несмотря на некоторое восстановление импорта, в том числе за счет развития параллельного импорта, его объемы по-прежнему значительно уступают домартовским. Особенно это касается импорта товаров промежуточного назначения и инвестиционных товаров. При этом сколь-нибудь заметного роста отечественного производства таких товаров не произошло.

Это указывает на сохранение значительных рисков: снижение производства и предложения товаров в экономике может усилиться и уменьшить потенциал экономики по мере дальнейшего сокращения запасов сырья, материалов, комплектующих и выработки ресурса действующего оборудования. Это потребует, во-первых, ускорения процесса перестройки импортных логистических цепочек, и во-вторых, активизации процесса структурной трансформации российской экономики для частичного восстановления утраченного потенциала.

Финансовый рынок

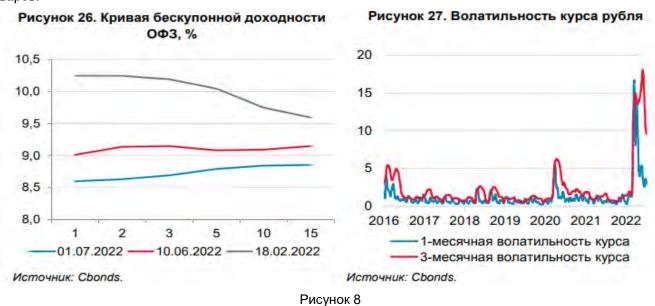
В условиях введенных ограничений на движение капитала конъюнктура рынка ОФЗ определяется влиянием внутренних факторов. Обороты остаются на пониженных уровнях, составляющих примерно треть от уровней по состоянию на начало года. При этом динамика доходностей ОФЗ снова стала чувствительной к еженедельным данным по росту ИПЦ10, через которые рынок выстраивает свои ожидания о решениях Банка России по ДКП.

Решение Банка России снизить ключевую ставку 10 июня не стало сюрпризом, хотя размер шага в 150 б.п. оказался выше, чем предполагал консенсус (100 б.п.). Вместе с решением Банк России просигнализировал об ограниченности потенциала для дальнейшего снижения ставки, что впоследствии привело к небольшой коррекции ожиданий участников рынка по траектории ключевой ставки.

Ключевая ставка за четыре месяца к началу июля снизилась на 10,5 п.п. и вернулась к уровню начала февраля. При этом доходности ОФЗ за тот же период снизились на 7,5 п.п. на коротком конце кривой и на 4,0-4,5 п.п. – на длинном. В итоге доходности вернулись на уровень начала года, когда ключевая ставка составляла 8,5%, а угол наклона кривой (10 лет – 2 года) изменился со слабоотрицательного на положительный (10 лет – 10 года) изменился со слабоотрицательного на положительный (10 лет – 10 года) изменился со слабоотрицательного

Министр финансов А. Силуанов в ходе выступления на Петербургском международном экономическом форуме не исключил, что его ведомство может вернуться к заимствованиям на внутреннем рынке после определения новой конструкции бюджетного правила. Окончательное решение по данному вопросу будет иметь важное значение для участников рынка.

С начала лета российский рубль укреплялся к доллару США, достигнув уровней апреля 2015 года (50 рублей за доллар США). Однако в конце июня рубль ослабел к доллару США. В условиях изолированности российского внутреннего валютного рынка от участия нерезидентов сглаживающего механизма бюджетного правила и курс рубля становится более волатильным и чувствительным к текущей динамике экспорта и импорта, а также к конъюнктуре международных рынков основных российских экспортных товаров.



8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга⁹

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научнообразовательных, культурных, туристских и управленческих центров. Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться впечатляющих результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Основные итоги:

- Оборот организаций в январе-июле 2022 года составил 18 803,3 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июле 2022 года составил 104,7% к январю-июлю 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах 105,4%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 2 151,2 млрд руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2022 года составил 249,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,8% меньше, чем в январе-июле 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 2 172,2 тыс. кв. м жилья, что на 16,8% больше уровня января-июля 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь-июль 2022 года составил 1 128,9 млрд руб., что на 8,0% меньше, чем за соответствующий период 2021 года. Объем платных услуг населению за январь-июль 2022 года составил 393,4 млрд руб., что на 3,8% больше, чем в январе-июле прошлого года.
- Индекс потребительских цен в июле 2022 года составил 109,8% к декабрю прошлого года, что выше, чем в июле 2021 года (104,8% к декабрю 2020 года).
- За январь-июль 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 729,8 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 81,5%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 158,0%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июля 2022 года составила 5 365,8 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 11,7 тыс. человек.
- В январе-июне 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 24,7 тыс. детей, что на 1,2 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2021 года

https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/09/13/50/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_ %D0%A7%D0%9F %D1%8F%D0%BD%D0%B2-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C 2022.pdf

Наименование показателя	январь- июль 2022 года	в % к январю-июлю 2021 года		
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	18 803,3			
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	729,8	158,0	4	
Промышленность, Инвестиции				
Индекс промышленного производства, %	_	104,7	-	
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2 151,2	*		
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2022 года)	316,3	14		
Потребительский рынок, Цены				
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 128,9	92,0	1	
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	15 093,1	111,2	4	
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	74,9	96,0	1	
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	393,4	103,8	4	
Индекс потребительских цен, % (июль 2022 года к декабрю 2021 года)	-	109,8		
Строптельство. Транспорт и связа				
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	249,8	95,2	•	
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 172,2	116,8	4	
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	754,2	139,5	4	
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	88,9	109,8	4	
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2022 года)	58 756	115,5	4	
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2022 года)	-	101,0**	4	
Рынок груда				
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июнь 2022 года)	82 260	111,3**	4	
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июнь 2022 года)	÷	97,5**	1	
данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций * январь-июнь 2022 года к январю-июню 2021 года				

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2020 году составил 5 235,7 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 97,5% к предыдущему году.

По оценке Комитета ВРП Санкт-Петербурга, в 2021 году составил 6 162,0 млрд руб., индекс физического объема ВРП в сопоставимых ценах к предыдущему году – 104,8%, что выше значения индекса физического объема ВВП Российской Федерации



Рисунок 9

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июле 2022 года составил 104,7% к уровню января-июля 2021 года.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 85,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-июле 2022 года составил 105,4% к январю-июлю 2021 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром увеличились на 1,6%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организацией сбора и утилизации отходов увеличились на 1,0%.

В январе-июне 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 316,3 млрд руб.



Рисунок 10

В январе—июне 2022 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 244,1 млрд руб.

В январе-июне 2022 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составили – 67,4% от общего объема инвестиций (164,4 млрд руб.), привлеченные средства – 32,6% (79,7 млрд руб.).

В общем объеме инвестиций доля инвестиций в основной капитал в промышленность составила 23,5% или 57,5 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 32,4%), в транспортировку и хранение — 15,8% или 38,6 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 9,9%), в операции с недвижимым имуществом — 14,1% или 34,4 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 15,9%), в торговлю — 8,4% или 20,4 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 8,1%), в строительство — 8,1% или 19,8 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 3,6%), в профессиональную, научную и техническую деятельность — 7,1% или 17,2 млрд руб. (в январе-июне 2021 года 4,6%), в деятельность в области информации и связи 6,7% или 16,3 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 8,4%), в образование 4,3% или 10,6 млрд руб. (в январе-июне 2021 года — 3,1%).

Оборот розничной торговли в январе-июле 2022 года составил 1 128,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 8,0% меньше, чем в январе-июле 2021 года.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-июле 2022 года увеличился на 0,9% (в январе-июле 2021 года — увеличение на 2,8%), по непродовольственным товарам сократился на 12,5% (в январе-июле 2021 года — увеличение на 32,6%).

Оборот общественного питания в январе-июле 2022 года составил 74,9 млрд руб., что на 4,0% меньше, чем в январе-июле 2021 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июле 2022 года составил 393,4 млрд руб., что на 3,8% больше, чем в январе-июле 2021 года.

Индекс потребительских цен за январь-июль 2022 года составил 114,1% к соответствующему периоду прошлого года (105,8% за январь-июль 2021 года к соответствующему периоду 2020 года), или 109,8% в июле 2022 года к декабрю 2021 года (104,8% в июле 2021 года к декабрю 2020 года).



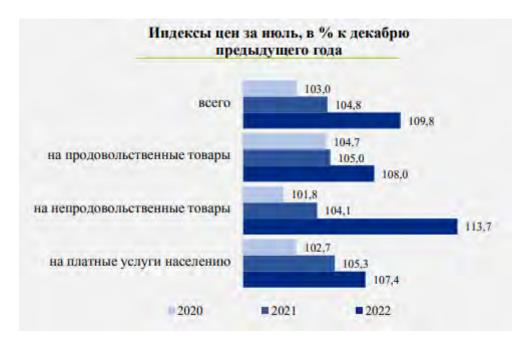


Рисунок 11

В январе-июле 2022 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 249,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,8% меньше, чем в январе-июле 2021 года.

За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-июле 2022 года введено в эксплуатацию 2 172,2 тыс. кв. м жилья что на 16,8% больше, чем в январе-июле 2021 года. Во II квартале 2022 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 219 594 руб., на вторичном – 160 718 руб.



Рисунок 12

За май-июль 2022 года по итогам обследования рабочей силы 48,3 тыс. человек или 1,6% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) (численность безработных за май-июль 2021 года составила 63,9 тыс. человек, за май-июль 2020 года — 99,2 тыс. человек, уровень безработицы за май-июль 2021 года составил 2,1%, за май-июль 2020 года — 3,2%).

Уровень регистрируемой безработицы на конец июля 2022 года составил 0,5% к численности рабочей силы (на конец июля 2021 года — 1,0%, на конец июля 2020 года — 3,3%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-июнь 2022 года, составила 82 260 руб. (111,3% к уровню января-июня 2021 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 97,5% к январю-июню 2021 года.



Рисунок 13

Реальные денежные доходы населения за январь-июнь 2022 года составили 101,0%, размер денежных доходов на душу населения за январь-июнь 2022 года — 58 756 руб.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

С учетом описания Объекта оценки в настоящем Отчете Оценщик считает наиболее вероятным позиционирование Объекта оценки в сегменте рынка объектов культурного значения Санкт-Петербурга.

8.3. Анализ Рынка Объекта оценки ¹⁰

В Петербурге насчитывается более 8,9 тысяч объектов культурного наследия, из них порядка 3,5 тысяч — объекты федерального значения. Большинство из них требуют реконструкции, но множественные согласования и судебные иски от градозащитников тормозят процесс. Иногда формальности занимают так много времени, что здания становятся уже непригодны для восстановления.

Несмотря на то, что в городе большое количество объектов культурного значения, по данным на конец 2021 года, на рынке имеется сравнительно мало предложений по продаже и аренде объектов с охранным статусом.

Количество представленных к продаже и аренде ОКН примерно одинаково.

На рынке продажи объектов культурного наследия наибольшую долю составляют встроенные помещения. Около трети всех объявлений представлены отдельно стоящими зданиями либо комплексами зданий. Рынок аренды представлен исключительно встроенными помещениями.

Наибольшую рыночную долю объектов недвижимости, представленных к продаже, составляют офисные объекты – 48% и объекты свободного назначения – 43%. Торговая недвижимость представлена 6% от совокупного предложения. Меньше всего на рынке производственной недвижимости – 3% от всего объема предложения.

Сегментация рынка аренды коммерческой недвижимости (обладающей статусом ОКН) по назначению выглядит следующим образом: офисные объекты – 25%, объекты свободного назначения – 58%, торговая недвижимость – 14%, производственные объекты – 3%.

Абсолютное большинство представленных к продаже объектов культурного наследия расположены в Адмиралтейском - 49%, в Центральном — 29% объектов. Выборгский и Василеостровский районы занимают 8% и 6% рынка соответственно. В Петроградском районе сосредоточено 5% ОКН, в Невском районе - 3%.

На рынке аренды, так же, как и на рынке продажи, большинство объектов культурного наследия расположены в Адмиралтейском районе (64%). На втором месте по числу представленных объектов – Василеостровский район (14%), на Выборгский район приходится 9% ОКН. По 5%объектов расположены в Центральном и Петроградском районах. Наименьшая доля относится к Московскому району – 3% от всего представленного на рынке аренды количества ОКН.

Стоит отметить, что все предлагаемые объекты имеют достаточно большой диапазон предлагаемой площади. Так, диапазон площадей объектов к продаже составляет: 18,2 – 11478,1 кв. м. Диапазон площадей объектов к аренде составляет: 10 - 3200 кв. м.

24

¹⁰https://www.dp.ru/a/2020/11/25/Na_grani_avarijnosti_ist https://atlant-mos.com/analitika/

Самые высокие средние цены продажи за 1 кв. м характерны для торговой недвижимости — 292 696 руб./кв. м. Объекты свободного назначения предлагаются к продаже в среднем за 255 144 руб./кв. м. Средняя цена предложения офисных объектов за 1 кв. м составила 167 684 руб. Самая низкая средняя цена предложения за 1 кв. м. принадлежит объектам производственного назначения — 41 540 руб.

Диапазон размера арендной ставки за 1 кв. м. в год офисных объектов составил 4 800 – 30 000 руб. Средний размер арендной ставки за 1 кв. м. в год – 15 332 руб. Размер арендной ставки за 1 кв. м. в год торговых объектов варьируется в диапазоне 11 020 – 25 560 руб. Средний размер арендной ставки за 1 кв. м. в год равняется 17 748 руб. На рынке аренды был обнаружен единственный объект производственного назначения с охранным статусом. Его арендная ставка за 1 кв. м в год составляет 5 340 руб. Диапазон размера арендной ставки за 1 кв. м. в год объектов свободного назначения составил 6 000 – 36 101 руб. Средний размер арендной ставки за 1 кв. м. в год – 15 780 руб.

Проведенный анализ продемонстрировал значительный разброс в стоимости, который возник вследствие несопоставимости некоторых характеристик объектов (расположение в исторически дорогих районах города или сильно влияющее на цену физическое состояние и др. факторы).

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

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

В таблице ниже представлена информация об объектах коммерческой недвижимости (нежилые здания – объекты культурного наследия), выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости региона объекта оценки.



Таблица №11

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	http://houses.primeestate.ru/a partments/rent/palace2/longte rm-krestovskii- petrogradskii.html	https://www.avito.ru/sankt- peterburg/kommercheskaya_ned vizhimost/zdanie_710m2_na_vo_ 2512668731	https://zdanie.info/city/%D0%A1%D0 %B0%D0%BD%D0%BA%D1%82- %D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B 5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1% 80%D0%B3/%D0%B0%D1%80%D0 %B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/o bject/250971	http://houses.primeestate.ru/ap artments/rent/palace2/1259.ht ml
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владе-	право временного владения,	право временного владения, поль-	право временного владения,
Передаваемые права	ния, пользования	пользования	зования	пользования
Наличие обременений	объект культурного насле-	объект культурного наследия	выявленный объект культурного	объект культурного наследия
таличие обреженении	дия регионального значения	федерального значения	наследия	регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	OC3	OC3	OC3	OC3
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Петро- градский район, пр. Динамо, д. 2	Санкт-Петербург, р-н Василе- островский, Гавань, ул. Шки- перский проток, 21к1	Санкт-Петербург, р-н Централь- ный, Гродненский пер., 4	Санкт-Петербург, Петроград- ский район, Константинов- ский проспект, 21
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Петроградский	Василеостровский	Центральный	Петроградский
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	600	460	330	320
Этажность	подвал,1,2,3,4	1,2,мансарда	подвал,1,2	подвал,1,2,мансарда
Общая площадь объекта, кв.м.	1 741,0	710,0	1 323,1	850,3
Площадь земельного участка, кв.м	2 725	1 020	968	1 500
Коэффициент застроенности	1,57	1,44	0,73	1,76
Состояние здания	отличное	отличное	удовл.	отличное
Состояние отделки	стандарт	стандарт	тр.косм.рем.	стандарт
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие коммуникаций	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопле- ние	эл-во, вода, канализация, отопление
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц	2 000 000	924 000	1 272 947	1 500 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес	1 149	1 301	962	1 764
Что включено	-	-	ЭР	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	1 149	1 301	828	1 764

Из таблицы видно, что ставка аренды коммерческой недвижимости (ОСЗ – объекты культурного назначения) в Санкт-Петербурге находится в диапазоне 828-1 764 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР, КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

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

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов¹¹:

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

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений/зданий являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;

¹¹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- материал стен;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2021». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. (издательство Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С,

Nº	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0.08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0.03

Таблица 9. Ценообразующие факторы.

Nº	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0.05

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококлассная торговая

Nº	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренде)	0.08
6	Характеристика парковки	0.07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки,	0,06
	фастфуд, интернет и т. п.)	-,
10	Материал стен	0,05

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

Nº	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

Рисунок 14 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость.

Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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.

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

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

9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

В данном разделе анализ наиболее эффективного использования земельного участка не проводится согласно ФСО №7 (пункт 16), который гласит, что для объектов оценки, включающих в себя земельные участки и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право временного владения и пользования объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный уча-сток 9.

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №12

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как ограниченно работоспособное. На дату оценки эксплуатация в текущем состоянии возможна с ограничениями, необходим ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разре-	Учитывая текущее состояние объекта, оценщик пришел к выводу, что соответствовать кри-
шенность	терию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает индивидуальная жилая застройка, парковые территории. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений — требуется ремонт, здания — ограниченно работоспособное. Планировка помещений — смешанная. Оцениваемое здание представляет собой дворец, обладает высокой исторической и художественной ценностью. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъонктуру рынка коммерческих объектов, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здания будет его использование под объект культурно-досугового комплекса после проведения ремонта. Наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования оцениваемого объекта под объект культурно-досугового комплекса после проведения ремонта.

Критерий анализа	Анализ
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование
вывод	под объект культурно-досугового комплекса после проведения ремонта.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

10.2. Выбор подхода к оценке

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости используются три подхода:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход.

Для определения рыночной величины арендной платы может использоваться разновидность затратного подхода – Метод компенсации затрат.

Его идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метод компенсации затрат следующая:

- Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
 - Рассчитывается коэффициент капитализации;
- Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям Государственный контракта аренды

будет нести арендодатель);

- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

Доходный подход

Для определения рыночной величины арендной платы могут использоваться два метода доходного подхода - Метод добавочной продуктивности и Метод пропорционального распределения.

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена нормальная для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
 - Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);
- На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;
 - Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;
 - Рассчитывается нормальная прибыль арендатора:
- Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения заключается в том, что прибыль арендатору должна быть разделена между всеми компонентами его имущественного комплекса пропорционально их стоимости. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
 - Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);
- Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;
- Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;
- Рассчитывается доля EBITDA, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;
- Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов рассматриваемых помещений может оказаться крайне трудозатратной. Поэтому на практике EBITDA обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

- Распределение прибыли от бизнеса арендатора между арендуемым имуществом и прочими активами бизнеса (самим бизнесом) искусственная процедура, при любом способе расчета существует погрешность.
- Большое количество допущений, принимаемых при расчете дохода от бизнеса арендатора, так же приводят к появлению погрешности при расчете рыночной арендной ставки.
- При применении доходного подхода величина арендной платы зависит от вида бизнеса арендатора, что не совсем корректно.

Выбор и обоснование используемых подходов

Оценщиком было принято решение об использовании подходов к оценке Объекта в следующем объеме:

• сравнительный подход:

Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектов аналогичных оцениваемому Оценщик счел возможным применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки для расчета рыночной арендной ставки.

• доходный подход:

При оценке величины рыночной арендной платы с помощью доходного подхода расчетная величина имеет существенную погрешность из-за большого количества допущений, принимаемых при его реализации.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода для определения величины арендной платы в рамках данного Отчета.

• затратный подход:

Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Реализация метода компенсации затрат может быть связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, оказать отрицательное влияние на достоверность результатов оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного Отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости арендной платы применяется сравнительный подход.

11. <u>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕ-</u> НИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Принципы и основное содержание¹²

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего

¹² Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ¹³.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

Основные этапы¹⁴

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости:
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Элементы сравнения¹⁵

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

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

_

¹³ Cτ. 22a ΦCO №7.

¹⁴ Там же – с.86.

¹⁵ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

- 8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
- 9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок¹⁶

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$\underline{U}^{\kappa op} = \underline{U}(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * ... * (1 + a_r \Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_{\kappa}\Delta x_{\kappa}$.

Методы расчета корректировок

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

<u>Техники компенсационных корректировок цен</u> предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектованалогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Техники линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применение дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

• техника качественного сравнения цен;

¹⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

• техника квалиметрического моделирования.

<u>Техника качественного сравнения цен</u> применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод:

В рамках настоящего Отчета, при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

11.1. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

- 1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
- 2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
 - корректировка на передаваемые права на объект;
 - корректировка на условия финансирования;
 - корректировка на условия сделки/предложения;
 - корректировка на рыночные условия.
- 3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
- 4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
- 5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

11.2. Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹⁷.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности сдачи в аренду недвижимого имущества, для простоты восприятия и сопоставления арендных ставок, предпочитают оперировать удельными показателями — арендная ставка за 1 кв. м площади этих объектов в месяц. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта (площади улучшений) в месяц без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями договоров аренды.

Типовые расходы арендатора, как правило, включают такие платежи как: плата за электричество, за водоснабжение и канализацию, плата за отопление; плата за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, текущий (мелкий) ремонт арендуемых помещений и пр.

¹⁷ Cτ. 22Γ ΦCO №7.

Под типовыми операционными расходами собственника (арендодателя) понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним, как правило, относятся: налоговые платежи; плата за землю; заработная плата обслуживающего персонала; техническое обслуживание здания — организационно-технические мероприятия по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем; дератизация и дезинсекция; поддержание санитарного состояния мест общего пользования; уборка придомовой территории; страховые взносы и пр.

Арендные ставки подобранных объектов аналогов (при наличии в арендной ставке платежей по КП, ЭР) были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор. Доли эксплуатационных и коммунальных платежей (типовые расходы арендатора) были определены на основании Справочника оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение		гельный рвал				
Коммунальные платежи							
Электричество	5,7%	5,0%	6.4%				
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%				
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%				
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%				
Эксплуатационные платежи							
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%				
Интернет и средства связи	2.6%	2,2%	3,0%				
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%				
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4.0%				
Итого эксплуатационные «	12,0%	10,3%	13,8%				
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%				

Рисунок 15 – Копия страницы Справочника

Ставки аренды аналогов, включающих какие-либо из вышеуказанных платежей, были очищены от них по следующей формуле:

*Чист*_{ОА} – очищенная от всех платежей арендная ставка аналога, руб./кв.м;

Pacx – доля типовых расходов арендатора в валовой ставке аренды в соответствии с таблицей выше:

Расх_{ОА} – доля платежей, не включенных в арендную ставку объекта-аналога, в соответствии с таблицей выше:

Ст – арендная ставка объекта-аналога с учетом включенных платежей, руб./кв.м.

11.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка, кадастровый номер 78:40:0019312:25, по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применя-

ется потому, что арендатор прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене аренды предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (http://cian.ru, https://www.avito.ru/).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения по аренде отдельностоящих зданий – объектов культурного наследия, сопоставимых с объектом оценки по исторической и художественной ценности, (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), расположенных в Санкт-Петербурге, представленные к аренде на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями собственников, представлено ниже.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, либо данным Росреестра, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя, данные Росреестра), как более достоверную. Подробная информация об аналогах представлена в Приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, Оценщик принимает в качестве достоверной.

Подобранные объекты аналоги представлены в таблице ниже.



Таблица №13

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	http://houses.primeestate.ru/a partments/rent/palace2/longte rm-krestovskii- petrogradskii.html	https://www.avito.ru/sankt- peterburg/kommercheskaya_nedviz himost/zdanie_710m2_na_vo_2512 668731	https://zdanie.info/city/%D0%A1%D0 %B0%D0%BD%D0%BA%D1%82- %D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B 5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%8 0%D0%B3/%D0%B0%D1%80%D0% B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/obje ct/250971	http://houses.primeestate.ru/a partments/rent/palace2/1259.h tml
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владе- ния, пользования	право временного владе- ния, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, поль- зования	право временного владения, пользования
Наличие обременений ¹⁸	объект культурного наследия федерального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	выявленный объект культурного наследия	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	OC3	OC3	OC3	OC3	OC3
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Пе- тергоф, Луговой парк, дом б/н, лит. А	Санкт-Петербург, Петро- градский район, пр. Динамо, д. 2	Санкт-Петербург, р-н Василеост- ровский, Гавань, ул. Шкиперский проток, 21к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Гродненский пер., 4	Санкт-Петербург, Петроград- ский район, Константинов- ский проспект, 21
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Петродворцовый	Петроградский	Василеостровский	Центральный	Петроградский
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м ¹⁹	580	600	460	330	320
Этажность	подвал,1,2	подвал,1,2,3,4	1,2,мансарда	подвал,1,2	подвал,1,2,мансарда
Общая площадь объекта, кв.м.	583,6	1 741,0	710,0	1 323,1	850,3
Площадь земельного участка, кв.м	587	2 725	1 020	968	1 500
Коэффициент застроенности	1,01	1,57	1,44	0,73	1,76
Состояние здания	условно-удовлетвори- тельное	отличное	отличное	удовл.	отличное
Состояние отделки	тр.косм.ремонт	стандарт	стандарт	тр.косм.рем.	стандарт
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие коммуникаций	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление	эл-во, вода, канализация, отопление
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц	-	2 000 000	924 000	1 272 947	1 500 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	1 149	1 301	962	1 764
Что включено	-	-	-	ЭР	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР и КП	-	1 149	1 301	828	1 764

¹⁸ Данные КГИОП (https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/) ¹⁹ Данные сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/)

11.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и с объектами-аналогами, рассматривается право аренды, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки, как аналоги, имеет обременение в виде охранных обязательств объектов культурного наследия (памятников). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Все отобранные аналоги являются объектами, предложенными в аренду, но еще не сданными. Как правило, реальная цена сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону, т.к. в ходе переговоров между продавцом и покупателем, первый, как правило, идет на снижение цены/арендной ставки, заявленной в листинге.

Корректировка вводилась согласно данным портала СтатРиэлт²⁰ и составила -6,0%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

\$ -Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекций квартал

N₂	Объекты	Нижняя граница Верхняя граница Сре		C	По регионам		
IAA	Ообекты			Среднее значение по РФ	А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	88,0	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельны <mark>м уча</mark> стком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от <mark>пло</mark> тности застройки и возможности коммерческого использовани <mark>я о</mark> бъекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
	Б. При аренде объектов		7107				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0.88	7 (197)	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка. . Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сро

иквидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- <u>А-группа:</u> город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- <u>Б-группа:</u> гобластные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской бласти, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Московской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки х прилегающих территорий.
- <u>В-группа:</u> остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 16

Корректировка на дату сделки/предложения

Предложения по аренде подобранных объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировки арендных ставок объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения представлены ниже.

²⁰https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovaniepri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

Таблица №14

Корректировки по первой группе								
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4			
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР и КП		1 149	1 301	828	1 764			
Передаваемые права на улучшения	право временного владения, пользова- ния	право временного владения, пользова- ния	право временного владения, пользова- ния	право временного владения, пользова- ния	право временного владения, пользова- ния			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 149	1 301	828	1 764			
Наличие обременений	объект культурного наследия федераль- ного значения	объект культурного наследия региональ- ного значения	объект культурного наследия федераль- ного значения	выявленный объект культурного наследия	объект культурного наследия региональ- ного значения			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 149	1 301	828	1 764			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		1 301	828	1 764			
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 149	1 301	828	1 764			
Условия рынка (дата сделки)	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 149	1 301	828	1 764			
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение			
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 080	1 223	778	1 658			



11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за подобные объекты.

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на район расположения

Объекты расположены в различных районах Санкт-Петербурга, необходима корректировка.

Корректировка проводилась на основании данных о средней стоимости аренды торговых и офисных помещений в различных районах города (использовались средние значения для торговой и офисной недвижимости) по данным ГУП «ГУИОН»²¹.



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) Рисунок 3.5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2022 года (по районам)

Рисунок 17 - Копия интернет-страницы



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) Рисунок 3.2. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2022 года (по районам)

Рисунок 18 – Копия интернет-страницы

41

²¹ https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1047/Prognoz_ZAKS_2022-2023.pdf

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (C_{OO}/C_{OA} - 1) * 100\%$$
, ede

 C_{OO} – средняя ставка аренды торгово-офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки в соответствии с данными на рисунках выше;

 C_{OA} — средняя ставка аренды торгово-офисной недвижимости в районе расположения объекта аналога в соответствии с данными на рисунках выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Корректировка на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от удаленности от остановки общественного транспорта выражается степенной функцией:

$$C=b * L^n$$

- С цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
- L удаленность объекта от остановки общественного транспорта, м,
- b коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
- n коэффициент торможения степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения расстояния.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния от метро.

Расчет корректировки на удаленность от метро производился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

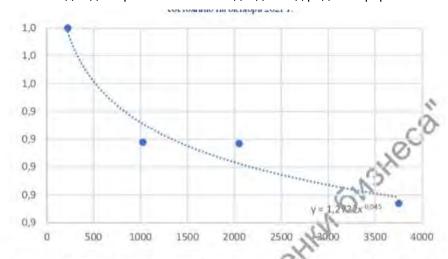


Рис. 72. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), т. Санкт-Петербург

Рисунок 19 - Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от расстояния до остановки общественного транспорта в Санкт-Петербурге выявило коэффициент торможения k = -0,045. В итоге, формула расчета поправки принимает вид:

$$k = ((L_0/L_a)^{-0.045}-1) * 100\%$$

 L_o – расстояние до остановки общественного транспорта оцениваемого объекта, м

 L_a – расстояние до остановки общественного транспорта объекта-аналога, м

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рам-ках данного подраздела.

Корректировка на площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях стоимость единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

- С цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
- S- общая площадь объекта, кв.м.,
- b- коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
- *п* коэффициент торможения степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт²².

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

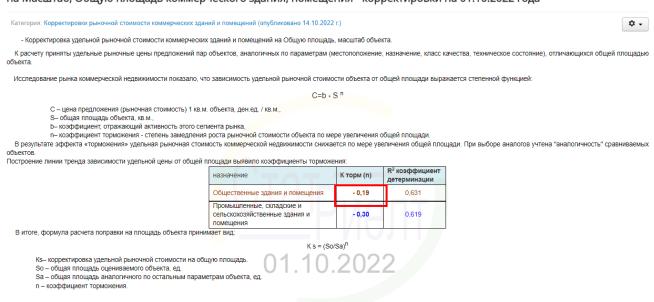


Рисунок 20 - Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта в Санкт-Петербурге выявило коэффициент торможения k = -0,19. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0.19}-1) * 100\%$$

- S_o площадь оцениваемого объекта, кв.м
- S_a площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рам-ках данного подраздела.

Состояние здания Объекта оценки – условно-удовлетворительное. Для объектов-аналогов была введена корректировка согласно данным портала СтатРиэлт ²³.

²²https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

²³https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов	Statrielt на основе ак	туальных рыночны	іх данных за истекший квартал

Nº	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, коснных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,82	0,68
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,16	0,57	0,35

Рисунок 21 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Корректировка по данному показателю производилась по следующей формуле:

$$K = (K_{OO} / K_{OA} - 1)*100\%$$
, ede

 K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, рассчитанный согласно формуле выше;

 K_{OA} — коэффициент корректировки объекта-аналога, рассчитанный согласно формуле выше.

Для объекта оценки использовался коэффициент 0,57 — на уровне максимального значения диапазона для условно-удовлетворительного состояния, поскольку состояние оцениваемого здания скорее находится на среднем уровне между характеристиками для условно-удовлетворительного и удовлетворительного состояния.

Для объекта-аналога №3 использовался коэффициент 0,82 – на уровне максимального значения диапазона для удовлетворительного состояния, поскольку состояние оцениваемого здания скорее находится на среднем уровне между характеристиками для удовлетворительного и хорошего состояния.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Уровень отделки и внутреннее состояние помещений

Корректировка на состояние отделки была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 432.

На основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников, Оценщиком была введена градация состояния помещений объектов-аналогов и объекта оценки, наиболее точно подходящие под градацию, указанную в источнике.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

		Аналог				
Состояния отделки объектов недвижимости		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	
Объект оценки	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1,12	1.26	
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00	

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Корректировка на излишек / недостаток земельного участка на единицу площади улучшений объектов-аналогов относительно объекта оценки.

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (коэффициент застроенности) по формуле:

$$S' = S3y/S3\partial$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для *i*-того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{3y}$$

где: D_{3y} – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определялась по данным СтатРиэлт²⁴, и составила 0,11.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

\$ -

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Nº	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом остоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,15	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуниканиями, расположенные на плотно застроенных сосбо		0,32	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом остоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями.	0,06	0,18	0,13

Примечания:

Рисунок 23 - Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен ниже.

11.6. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \cdot 100\%$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

 \overline{X} - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной,

^{1.} В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).

В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
 В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке

^{3.} В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданны.

обслуживания и эксплуатации зданий.

4. К особо ценным землям Статриент относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейшких и крупных породов, в самых престижных кулья распол

²⁴ https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2979-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.

Рассчитанный коэффициент вариации свидетельствует о выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

11.7. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено проведено пропорционально количеству аналогов.

Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.

Корректировки по второй группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	1 080	1 223	778	1 658
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Луговой парк, дом б/н, лит. А	Санкт-Петербург, Пет- роградский район, пр. Динамо, д. 2	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, ул. Шкипер- ский проток, 21к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Грод- ненский пер., 4	Санкт-Петербург, Пет- роградский район, Кон- стантиновский про- спект, 21
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 080	1 223	778	1 658
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 080	1 223	778	1 658
Район	Петродворцовый	Петроградский	Василеостровский	Центральный	Петроградский
Средняя ставка аренды офисно-торговой недвижимости, руб./кв.м в мес.	930	1 631	1 312	1 629	1 631
Корректировка, %		-43,01%	-29,15%	-42,94%	-43,01%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		615	867	444	945
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	580	600	460	330	320
Корректировка, %		0,15%	-1,04%	-2,51%	-2,64%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		616	858	433	920
Общая площадь, кв.м.	583,6	1 741,0	710,0	1 323,1	850,3
Корректировка, %	, .	23,08%	3,80%	16,83%	7,41%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		759	890	506	988
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	,	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка,		759	890	506	988
руб./кв. м/мес.		759	890	506	988
Состояние здания	условно-удовлетвори- тельное	отличное	отличное	удовл.	отличное
Коэффициент	0,57	1,00	1,00	0,82	1,00
Корректировка, %		-43,00%	-43,00%	-30,49%	-43,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		432	507	352	563
Состояние отделки	тр.косм.ремонт	стандарт	стандарт	тр.косм.рем.	стандарт
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%

Корректировки по второй группе						
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		389	457	352	507	
Наличие коммуникаций	эл-во, вода, канализа- ция, отопление					
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		389	457	352	507	
Парковка	на участке					
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		389	457	352	507	
Коэффициент застроенности	1,01	1,57	1,44	0,73	1,76	
Корректировка, %		-3,93%	-3,30%	4,12%	-4,73%	
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		374	442	366	483	
Коэффициент вариации	13,5%					
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25	
Доля, руб./кв.м		93	110	92	121	
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. с НДС, без ЭР, КП	416					
Ставка аренды, руб. в мес. с НДС, без ЭР, КП	242 867					
Ставка аренды, руб. в мес. с НДС, без ЭР, КП (округл.)	243 000					

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 18.10.2022, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование улица, земельный участок 9	243 000,00

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход. При реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной. Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости. У Оценщика нет оснований не доверять результату, полученному в рамках подхода, таким образом, результаты сравнительного подхода будут являться конечным итогом расчета рыночной арендной платы для оцениваемого объекта. Итоговая рыночная величина арендной платы оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица №16

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000	Не применялся	Не применялся	243 000
Bec. %	100%	-		



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 18.10.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объ- ект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР ²⁵ и КП ²⁶	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000,00	202 500,00

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 18.10.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объ- ект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР ²⁷ и КП ²⁸	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 583,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1017, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А («дворец Бельведер») и земельного участка под ним площадью 587 +/-8 кв.м, кадастровый номер 78:40:1936001:1287 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9	243 000,00	202 500,00

Оценщик

Генеральный директор ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Данилов П.В.



²⁵ Эксплуатационные расходы

²⁶ Коммунальные платежи

²⁷ Эксплуатационные расходы

²⁸ Коммунальные платежи

14. <u>БИБЛИОГРАФИЯ</u>

Нормативные документы

- 1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями
- 2. Федеральные стандарты оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
 - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
 - «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014
 г. №611;
- 3. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией СРО «СОЮЗ».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

- 1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
- 2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М: Дело ЛТД, 1995. 480 с.
- 3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб, 1997. 172 с.
- 4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
- 5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: Интерреклама, 2003. 688 с.
- 6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. М.: Интерреклама, 2003. 704 с.
- 7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2003. 336 с.
- 8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. 56 с.
- 9. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005. 494 с.
- 10.Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. 536 с.
- 11.Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
- 12.Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. М.: Маросейка, 2009. 432 с.
- 13.Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. 176 с.
- 14.Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. 218 с.
- 15.Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова СПб. ЭМНиТ, 2011 238 с.
- 16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
- 17.Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.
- 18.Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования. М.: Оценочная деятельность, №3. 2007.
- 19.Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.

Сайты Интернет

- 1. Информация Минэкономразвития РФ (http://economy.gov.ru).
- 2. Информация сайтов: https://www.emls.ru, https://www.avito.ru, cian.ru и пр.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Фотографии объекта оценки

Вид и состояние оцениваемого объекта









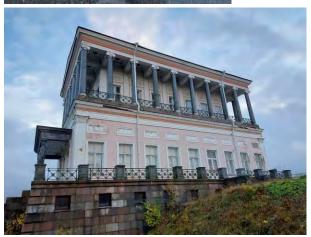






















































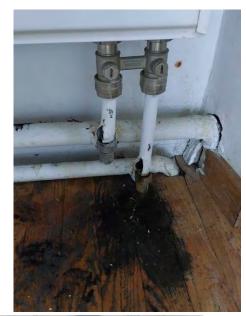


























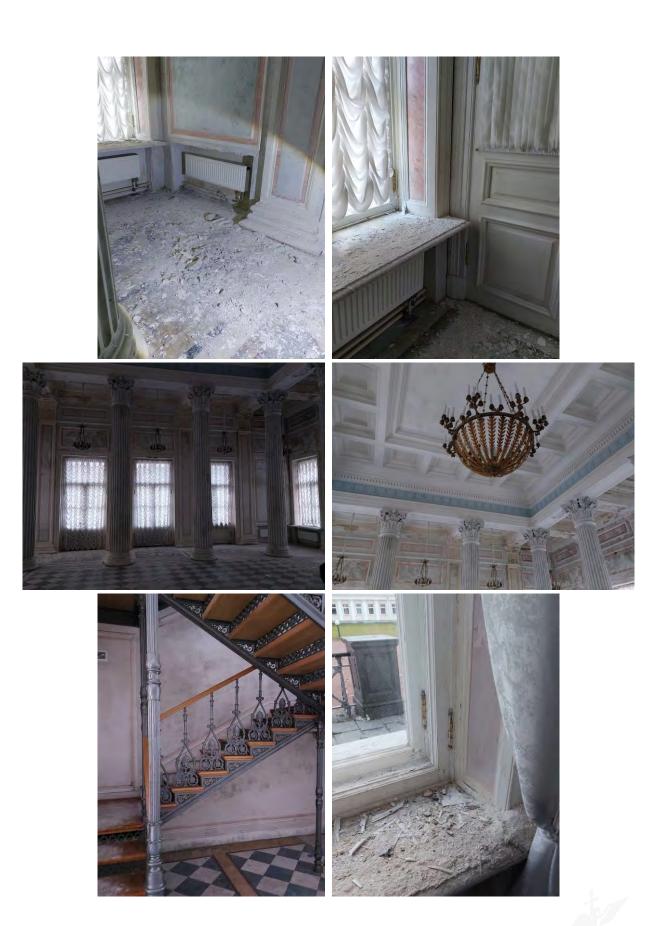
























ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



Район	Петродворцовый	і Улиц	а город Петег	огоф, Луговой парк		
Номер	6/н	Корп	yc	Литера	A	
дома						
строений):	ный адрес (углові	ых и сквозных				
Тип здания		Тип объект				
Vog Alle	гальное	√ здани		часть здани		
капит	гальное деревянно		жение	часть соору		
Howen office	кта учета *:		дение(я)	часть(и) пол	иещения(й)	
	ATE THE T	1	омер помещения	н(и) (части(ей)), сда	ваемого(ых) в аренду	**:
Занимаемы	C. A. P. Mariero		Эл	ементы благоустро	йства здания:	
√ 1-й этг	0147		√	Электроснабжен	ие	
	аж (с лифтом) аж (без лифта)		1			
Rhille	2-го (с лифтом)		1 7	Отопление		
	2-го (без лифта)		<u> </u>	Канализация		
	л (с заглублением	ло 1.5 м вешени	ительно)		йства объекта учета *	:
Подва	л (с заглублением	более 1.5 м)	- Indiano)	Электроснабжен Водоснабжение	ие	
Цохол	ь (с заглублением	до 0.5 м вкими	ательно)	Отопление		
Цокол	ь (с заглублением	Sonee 0.5 M		Канализация ———————————————————————————————————		
			3		(a)	44.5
Text	ический этаж		3.16		іства объекта аренды	
Jenn	JIGM			Электроснабжен	вод Вод	оснабжение
				Отопление	Кан	ализация
Зходы в пом	ещение;	Количество:	Номера по сит	уационному плану:		
С улицы о						
С улицы о						
	тдельных;	7	1,2,3,4,5,6,7			-
Со двора о			+			
Со двора о Через прох	одную:					
Со двора о Через прох бщая плош	одную: падь здания (кв. м	1):		583.6		
Со двора о Через пром бидая плош заполняется	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН)	5-1		583.6		7
Со двора о Через прох Общая плош заполняется Общая плош	одную; падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет	э (кв. м):				
Со двора о Через прохобидая плош ваполняется общая плош общая плош общая плош	одную; падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения()	а (кв. м); і) (части(ей)),	B.W):	583.6		
Со двора о Через пром бидая плош вполняется бидая плош бидая плош даваемого в соффициен	одную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет радь помещения() аренду на заним т потребительски	а (кв. м); і) (частн(ей)), ясмом этяже (к іх качеств ***;		196.6		
Со двора о Через пром Через пром Через пром по	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещення() аренду на заним т потребительски здь помещення()	а (кв. м); і) (частн(ей)), ясмом этяже (к іх качеств ***;		196.6		
Со двора о Через пром Через пром Заполняется вполи в плош общая плош даваемого в Соэффициен общая площ ренду на заг	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещення() аренду на заним т потребительски заь помещення() нимаемом этаже,	а (кв. м); i) (части(ей)), вемом этаже (к ix качеств ***; i) (части(ей)), с	даваемого(ых) в	196.6		
Со двора о Через пром Через пром бидая плош аполияется бидая плош дваемого в оэффициен бидая площ ренду на завучетом коэф	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения() аренду на заним т потребительска даь помещения() имаемом этаже, фициента потре	а (кв. м); i) (части(ей)), асмом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), с бительских ка	даваемого(ых) в	196.6		
Со двора о Через пром Через пром бидая плош аполияется бидая плош дваемого в оэффициен бидая площ ренду на завучетом коэф	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещення() аренду на заним т потребительски заь помещення() нимаемом этаже,	а (кв. м); i) (части(ей)), асмом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), с бительских ка	даваемого(ых) в	196.6		
Со двора о Через пром Через пром Через плош вполняется плош развечения площ пренду на завучетом кож бщая площ римечание:	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения() пренительский развим т потребительский помещения() помещения	а (кв. м); i) (части(ей)), асмом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), с бительских кач ды (кв.м);	даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	196.6		
Со двора о Через пром Через пром Через плош ваполняется плош раваемого в соффициен бидая площ ренду на загучетом кож бщая площ римечание: бидая площа римечание:	кодную: падь здания (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения() пренду на заним т потребительски помещения() помеще	а (кв. м): i) (части(ей)), асмом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), с бительских кач ды (кв.м);	даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	196.6 583.6	ижимости:583.6 қв.м	
Со двора о Через пром Через пром Через пром Ваполняется площ вваемого в чере пром Вала площ ренду на закучетом кож бщая площ римечание: бщая площа рамечание: бщая площа 2012 году в лючения в Г	кодную: падь здавия (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения() пренительски потребительски помещения() помещения(а (кв. м): i) (части(ей)), вемом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), с бительских кач ды (кв.м); со сведениям Ед КП Росреестра»	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): шного государств по Санхт-Петерб мости (с 01.01 20	196.6 583.6	amarine C	ы для
Со двора о Через пром бидая плош вполняется по бидая плош двааемого в оэффициен бидая площ римечание: 5идая площ 2012 году в лючения в Г движимости	кодную: падь здавия (кв. м при учете ПОН) падь объекта учет падь помещения() пренду на заним т потребительски помещения() нимаемом этаже, фициента потре дь объекта учета п филиал ФГБУ «Ф	а (кв. м): i) (части(ей)), вемом этаже (к іх качеств ***; i) (части(ей)), бительских кач ды (кв.м); о сведениям Ед КП Росресстраж кадастр недвижт о (не нужное зач	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): шного государств по Санхт-Петерб мости (с 01.01 20	196.6 583.6 енного реестра недв	amarine C	ы для

не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
 не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



	Петродворцовы	й Улица	город Петері	оф, Луговой парк	
Номер	6/н	Корпу		Литера	A
дома	ный адрес (углов	ICIA: A CEBOSHIA	L		
троений):	тып адрес (углов	A CKBOSHBIX			
ип здания	H:	Тип объект:	а аренлы:		
	тальное	√ здание		часть здані	ня
Капи	тальное деревянн	-	жение	часть соор	ужения
		Name and Address of the Address of t	цение(я)		мещения(й)
омер ооъ	екта учета *;	H	винашамоп дамо	(й) (части(ей)), сд	аваемого(ых) в аренду **;
		1			
				 -,	
анимаемь	не этажи:		Эле	менты благоустр	ойства здания:
1-й эт	e ases		1	Электроснабже	
	гаж (с лифтом)		1	Водоснабжение	e
	гаж (без лифта)		1 1	Отопление	
	е 2-го (с лифтом)		L 1	Канализация	
	е 2-го (без лифта)		Эле	менты благоустро	ойства объекта учета *:
Подв	ал (с заглублением	и до 1.5 м включі	тельно)	Электроснабже	ние
	ал (с заглублением			Водоснабжение	:
	ль (с заглублением		тельно)	Отопление	
Цоко:	ль (с заглублением	и более 0.5 м)		Канализация	
			— Эле	менты благоустро	ойства объекта аренды **:
Tex	нический этаж				
	нический этаж				
	нический этаж			Электроснабже	ние Водоснабжение
	жате ниярорин				
		Количество:	Номера по сыту	Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по		Количество:	Номера по ситу	Электроснабже	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы	мещение: отдельных: общих:	Количество:	Номера по ситу	Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С умицы С умицы Со двора	мещение: отдельных: общих: отдельных:	Количество:	Номера по ситу 1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора	мещенце: отдельных: общих: отдельных: общих:			Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора	мещенце: отдельных: общих: отдельных: общих:			Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про	мещение: отдельных: общих: общих: общих: эходную: щадь здания (кв.	7 M):		Электроснабже: Отопление	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бидая плогаполняется	мещение: отдельных: общих: общих: эходную: щадь здания (кв.	7 M):		Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бидая плоз полняется	мещение: отдельных: общих: общих: эходную: щадь здания (кв. ч при учете ПОН) щадь объекта уче	7 M): eta (kb. m):		Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бидая плои аполняется бщая плои	мещение: отдельных: общих: общих: эходную: щадь здания (кв. ч при учете ПОН) щадь помещения	7 м): ета (кв. м); (й) (части(ей)),	1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бидая плои бидая плои вваемого	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: эходную: щадь здания (кв. ч при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (ы	1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
Сумицы Сумицы Сумицы Со двора Со двора Через про типолняется плонатиля плонатиля плонаваемого оффицие	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: эходную: щадь здания (кв. и при учете ПОН) щадь помещения в аренду на зани	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к	1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
коды в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бщая плои бщая плои аваемого оффицие бщая плои	мещение: отдельных: отдельных: общих: общих: эходную: шадь здания (кв. и при учете ПОН) шадь помещения в аренду на зани ит потребительси	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с	1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бидая плога вваемого ээффицие бидая плога на пл	мещение: общих: общих: общих: общих: оходную: щадь здания (кв. и при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани нт потребителье цадь помещения	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (и ких качеств ***: (й) (части(ей)), с	1,2,3,4,5.6,7 (в.м): даваемого(ых) в	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
коды в по Сулицы Сулицы Со двора Со двора Через пробидая плога вваемого эффицие общая плогенду на зачетом ког	мещение: общих: общих: общих: общих: оходную: щадь здания (кв. и при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на заны нт потребителье; щадь помещения нимаемом этаже	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с	1,2,3,4,5.6,7 (в.м): даваемого(ых) в	Электроснабже Отопление ационному плану: 583.6	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по Судицы Судицы Со двора Со двора Через про бицая плого вавения плого вавения плого вавения плого фицие бицая плого софицие сощая плого венду на заметом ког	мещение: общих: общих: общих: общих: оходную: щадь здания (кв. и при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани нт потребителье цадь помещения	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с	1,2,3,4,5.6,7 (в.м): даваемого(ых) в	Электроснабже Отопление ационному плану:	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бщая плог аполняется бщая плог аваемого эффицие бщая плог енду на за учетом ког от о	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: оходную: щадь здания (кв. а при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещення в аренду на зани нт потребительст щадь помещения занимаемом этаже эффициента потр	м): ета (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (и ких качеств ***; (й) (части(ей)), с ; ребительских ка нды (кв.м);	1,2,3,4,5,6,7 (В.М): даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	Электроснабже Отопление ационному плану: 583.6	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бщая плои аваемого оэффицие бщая плои венду на за учетом ко бщая плои	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: оходную: щадь здания (кв. а при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещення в аренду на зани нт потребительст щадь помещения занимаемом этаже эффициента потр	м): ета (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (и ких качеств ***; (й) (части(ей)), с ; ребительских ка нды (кв.м);	1,2,3,4,5,6,7 (В.М): даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	Электроснабже Отопление ационному плану: 583.6	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бщая плои аваемого оэффицие бщая плои венду на за учетом ко бщая плои	мещение: отдельных: общих: общих: общих: оходную: щадь здания (кв. и при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения нт потребительст щадь помещения знимаемом этаже эффициента потр щадь объекта учета задь объекта учета	7 м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с ; ребительских ка нды (кв.м):	1,2,3,4,5,6,7 :В.м): даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	Электроснабже. Отопление ационному плану: 583.6 100.2 583.6 синого реестра нел	ние Водоснабжение Канализация
ходы в по Сулицы Сулицы Со двора Со двора Через пробидая плога вваемого оэффицие бщая плоги на заучетом кого примечанию примечанию примечанию продути прогить прости прости прости прости прости примечанию примечанию примечанию прости	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: оходную: щадь здания (кв. а при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани нт потребительст щадь помещения занимаемом этаже эффициента потр щадь объекта учета в филиал ФГБУ ««	м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с ; ребительских ка нды (кв.м): по сведениям Ед	1,2,3,4,5,6,7 1,2,3,4,5,6,7 1,2,3,4,5,6,7 1,2,3,4,5,6,7	Электроснабже Отопление ационному плану: 583.6 100.2 583.6 синого реестра нед ургу сведения о пс	ние Водоснабжение Канализация Водоснабжение Канализация
ходы в по С улицы С улицы Со двора Со двора Через про бщая плои аваемого эффицие бщая плои енду на за учетом ко бщая плои онмечание бщая плои онмечание бщая плои онмечание бщая плои онмечание бщая плои онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание онмечание	мещение: отдельных: общих: отдельных: общих: оходную: щадь здания (кв. а при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани нт потребительст щадь помещения занимаемом этаже эффициента потр щадь объекта учета в филиал ФГБУ ««	м): ета (кв. м): (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***: (й) (части(ей)), с ; ребительских ка виды (кв.м): по сведениям Ед ФКП Росревстрам й кадастр недвижи	1,2,3,4,5,6,7 даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	Электроснабже Отопление ационному плану: 583.6 100.2 583.6 синого реестра нед ургу сведения о пс	ние Водоснабжение Канализация

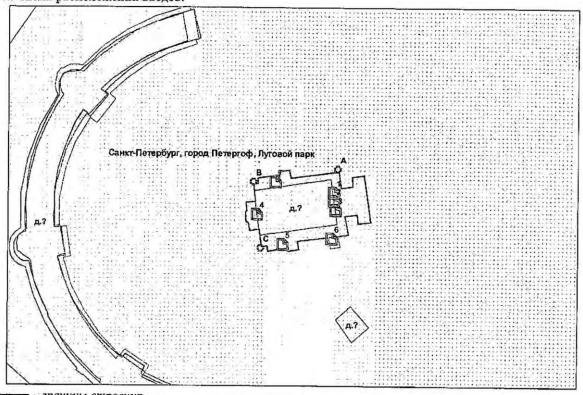
не заполняется при учете вервичного объекта недвижимости
 не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
 не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



Район	Петродворцовый			оф, Луговой парк	1	
Номер	6/н	Корпус	C	Литера	A	
дома Эписатель	ный адрес (углов	PLA SI CREOSHPIA	1			
троений):	Ap ()	M II VILDOJIIMA				
Гип здани		Тип объекта	аренды:	1		
	тальное	√ здание		часть здания		
Kanu	тальное деревянис			часть соорух		
томер объ	екта учета *:		(к)экнэ	часть(н) пом й) (части(ей)), сда		
			mich momentum	п) (частисту, сда	вастого(ых) в а	ренду .
						1 - 311 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1
анимаемы	ые этажи:		Эле	менты благоустроі	йства здания:	
І-й э	Arrest Control of the		√	Электроснабжен		
	гаж (с лифтом)		1	Водоснабжение		
	гаж (без лифта) е 2-го (с лифтом)		1	Отопление		
	е 2-го (без лифта)		- Comment	_ Канализация иенты благоустроі	Serres of server	uara *-
	ал (с заглублением	до 1,5 м включи	тельно)	Электроснабжен		TELA .
	ал (с заглублением			Водоснабжение		
Цоко	ль (с заглублением	до 0.5 м включя	тельно)	Отопление		
Цоко	ль (с заглублением	более 0.5 м)		Канализация		
			Элег	иенты благоустрої	іства объекта а	ренды **:
Tex	нический этаж			Электроснабжен	ие	Водоснабжение.
				Отопление		Канализация
VOTE 1 11 110	мешение:	Количество:	[Davison or over			
	отдельных:	количество:	номера по ситу	ационному плану:		
Сулицы						
	отдельных;	7	1,2,3,4,5,6,7		Y.	
Co apona	общих:		-			
				1-4-		
Через пр	шаль злания (ир-	M):		583.6		
Через про бщая пло	я при учете ПОН)			203,0		
Через про біцая пло аполняетс біцая пло	я при учете ПОН) щадь объекта уче	та (кв. м);				
Через про бщзя пло аполняетс бщзя пло бщзя пло	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения	та (кв. м); (й) (части(ей)),		286.8	4	-90
Через про бщая пло аполняется бщая пло бщая пло даваемого	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани:	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к				
Через про біцзя пло аполняется біцзя пло біцзя пло аваемого сэффицие	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани эт потребительсь	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к сих качеств ***;			-	
Через при вполняется бщая пло бщая пло данаемого оэффицие бщая пло ренду на за	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения в инмаемом этаже	та (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (к сих качеств ***; (й) (части(ей)), с	даваемого(ых) в			
Через при біцзя пло аполняется біцзя пло біцзя пло цаваємого оэффицие біцзя пло ренду на з учетом ко	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани эт потребительсь щадь помещения анимаемом этаже эффициента потр	та (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***; (й) (части(ей)), с ; ебительских кач	даваемого(ых) в	286.8		
Через при біцзя пло аполняется біцзя пло біцзя пло цаваємого оэффицие біцзя пло ренду на з учетом ко	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения в инмаемом этаже	та (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (к ких качеств ***; (й) (части(ей)), с ; ебительских кач	даваемого(ых) в			
Через при бидая пло аполняется бидая пло бидая пло даваемого оэффицие бидая пло ренду на з учетом ко бидая пло	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани; энт потребительсь щадь помещения в инмаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре е:	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к сих качеств ***; (й) (части(ей)), с, , ебительских кач иды (кв.м);	даваемого(ых) в честв ***(кв. м):	286.8		
Через при бидая пло аполняется бидая пло бидая пло даваемого оэффицие бидая пло ренду на з учетом ко бидая пло римечани бидая пло	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения в инмаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре е: цадь объекта учета	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к кнх качеств ***; (й) (части(ей)), с, небительских кач нды (кв.м); по сведениям Ед	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): иного государств	286.8 583.6 энного реестра недв	ижимости:583.6	KB,M
Через при бидая пло аполняется бидая пло бидая пло оэффицие бидая пло ренду на з учетом ко бидая пло римечани бидая пло 2012 году	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения в инмаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре в филнал ФГБУ ««	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к ких качеств ***; (й) (части(ей)), с, небительских кач нды (кв.м); по сведениям Ед DКП Росресстрам	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): иного государств по Санкт-Петерб	286.8 583.6 енного реестра недв	мешении были п	епенаны ппя
Через при бидая пло аполняется бидая пло бидая пло оэффицие бидая пло ренду на з учетом ко бидая пло римечани бидая пло 2012 году слючения в	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения в анимаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре е: адь объекта учета в филнал ФГБУ « в Государственный	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к ких качеств ***; (й) (части(ей)), с, небительских кач нды (кв.м); по сведениям Ед рКП Росресстрам кадастр недвижи	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): иного государство по Санкт-Петерб имости (с 01.01.20	286.8 583.6 энного реестра недв	мешении были п	епенаны ппя
Через при біщая пло аполняєтся біщая пло озффицие біщая пло ренду на з учетом ко биіая плоп римечани бішая плоп 2012 году слючения в едвижимос	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани; энт потребительсь щадь помещения анимаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре е: надь объекта учета в филнал ФГБУ « в Государственный ти) — верно/не вер	та (кв. м); (й) (части(ей)), маемом этаже (к сих качеств ***; (й) (части(ей)), с, небительских кач нды (кв.м); по сведениям Ед ФКП Росресстрам кадастр недвижи не (не нужное зач	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): иного государство по Санкт-Петерб имости (с 01.01.20	286.8 583.6 енного реестра недв	мешении были п	ерепаны ппя
Через при бидая пло аполняется бидая пло озффицие бидая пло ренду на з учетом ко бидая плои римечани бидая плои 2012 году слючения в едения о и	я при учете ПОН) щадь объекта уче щадь помещения в аренду на зани энт потребительсь щадь помещения анимаемом этаже эффициента потр щадь объекта аре е: адь объекта учета в филнал ФГБУ « в Государственный ти) — всрно/не вер перепланировке и	та (кв. м); (й) (части(ей)), масмом этаже (к кнх качеств ***; (й) (части(ей)), с, небительских кач нды (кв.м); по сведениям Ед ФКП Росресстрам кадастр недвижи не (не нужное зач	даваемого(ых) в честв ***(кв. м): иного государство по Санкт-Петерб мости (с 01.01.20 перкнуть)	286.8 583.6 енного реестра недв	мещении были п рственный реест	епенаны ппя

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

Примечание	аты	Координа	№ BX.	Характерная	No
		Х, м	J = 0.0	точка	п/п
***		89333,87	1	A	1
		89334.05	2	A	2
		89334.43	3.	A	3
		89311.83	4	В	4
		89319.23	5	С	5
		89333.33	6	C	6
		89317.06	7	В	7
			7	В	7

Исполнитель: Козпова В.А. Начальник ПИБ Южное департамента

кадастровой деятельности: Дата: 25 ноября 2021 года

нжеча: ПИЕ Южнов ката изиастровой деятельно Район: Петродворцовый Н.М. Соловыева

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Фодеральная кадастровая палата Фодеральной службы, государственной регистрации, кадастра и картографии" по Сапкт-Петербургу полнос намконование орган регистрации прав

Выписка из Единого государственного ресстра педвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объегс недвижимости

На фенованни запроса от 01.09.2022, поступпвшего на рассмотрение 01.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: Сведения об основных характеристиках объекта педвижниости

		Здание		
		вид объекта недвижимости	тжимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1; 1	раздела 1; 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022n Nº KYBM-001/2022-151046179				
Кадастровый номер:		78:40:1936001:1017		
Номер кадастрового квартала;		78:40:1936001		1
Дата присвоения кадастрового номера:		20.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер;	ный номер:	Инвентарный помер б/н; 1	Инвентарный помер б/н; Кадастровый номер 78:19360A:0:3	
Местоположение:		Сапкт-Петербург, город П	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк. дом 6/п. питера А	a A
Площадь, м2;		583.6		
Назначение:		Нежилое		
Напменование:		дворец Бельведер		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	х этажей:	3, в том числе подземных	1	
од ввода в эксплуатацию по завсршении с	строительства:	1917		
Год завершения строительства:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:		80774462.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	жимости, в пределах т.	78:40:1936001:1287		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположениях 78:40:1936001:1019, 78:40:1936001:1020, 78:40:1936001:1021 в здании сооружении:	мест, расположенных	78:40:1936001:1019, 78:40	1936001:1020, 78:40:1936001:1021	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте педвижимости:		Сведения об объекте недв	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данее учтенные"	patice vereittinc"
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выпиские		Попова Полина Владимир ГОСУЛАРСТВЕННОЕ КА	Попова Полина Владимировна, действующий(ак) на основания документа "" САНКТ-ПЕТЕР ТОСУИЛАВСТВЕННОВ КЛАЗВИНОВ УПРЕЖИВНИЯ "ПВКИПЕСТВО САТИТЕТ ПЕЗГЕТ	Попова Полина Владимировна, действующий (ак) на основании докумсята "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ТУСУИЛА ВСТВЕННОВ УАЗВИЛОЕ УПРЕЖЕНИЕ ШАКИЛИЕСТВО САТИТЕ ПЕТЕТВИТЕТ В

подпись	шиналы, фамил
---------	---------------

Pasgen 2 Jiner 2

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

Сведения в зарегистрированных правых

		1	Здание	
		1	вид объекта недвижниости	
	Лист № 1 раздела-2	в раздел	Всего разделов: 4	Всего пистов выписка: 15
19.202	01.09.2022r. Nº KYBИ-001/2022-151046179			
астро	Кадастровый номер;	78:40	78:40:1936001:1017	
111	Правообладатель (правообладатели):	17	Саякт-Петербург	
g dr	Вид, помер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Coformennocrs. 78-78-05/0017/2009-279 14.09.2009 00:00:00	
S S H B	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.	данные отсутствуют	
ō	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
5.1	BILL:	-	Прочие ограничения прав п облеженения объекта переимическия	
_	дата государственной регистрации:	29.06.	29.06.2004 00;00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-	78-01-128/2004-348.2	
	срок, на который установлено отраничение прав и данные отсутствуют обременение объекта недвижимости:	даниы	е отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено отраничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	uts/k	
	основание государственной регистрации:	Hocra (obute	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного паследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санка-Петенбуютс", № 577 в ставт 10.07.2001	ия федерального
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без псобходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данкы	данные отсутетвуют	Parkan survivous
	сведения об управдяющем залотом и о договоре управления залотом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	त्रवसाहर	данные отсулствуют	

MEHORBHUE HOLDSCHOPTIN	To out the same of	
	подинсь	HEMINGTON CONTROLL

70

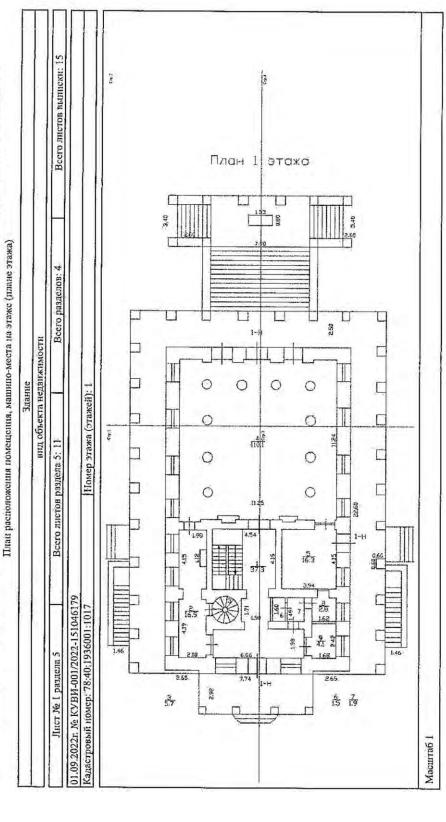
			Здание		S Taure
			вид объекта педвижимости	жимости	
	Лист № 2 раздела 2.	Всего листов раздела 2: 2	раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Reprinted agreement 15
01.0	01.09.2022r. Nº KYBIA-001/2022-151046179				Correction ballinears. LO
Када	Кадастровый номер:		78:40:1936001:1017		
10	Заявленные в судебном порядке права тре	ава требования:	данные отсутствуют		
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;		даниые отсутствуют		
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта исдвижимости для государственных и муниципальных нужд:	объекта ниципальных	данные отсутствуют		
_ 1	Сведения о певозможности государственной регистрации данные отсутствуют без личного участия правообладателя или его законного представителя:	юй регистрации его законного	данные отсутствуют		
01	Правоприхузания и сведения о наличии поступивших, но отсутствуют не рассмотренных заявлений о проведении государственной рогистрации права (порехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта педвижимости, сделки в отпошении объекта	или поступивших, но ведении 1 (перехода, разв или обременения пошении объекта	отсутствуют		

подпись должности			
	ое наименование должности	политсь	and the same of the same
THE PROPERTY OF THE PROPERTY O			BARKINEDI, QUANTUR

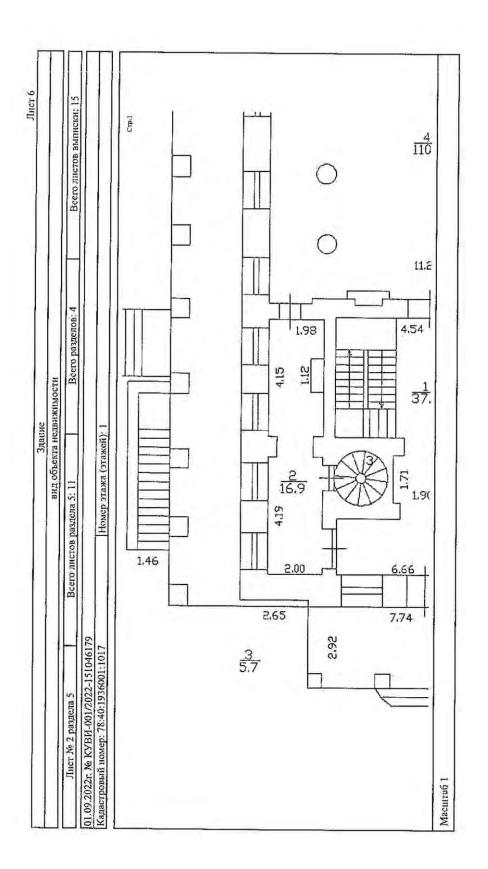
Раздел 4 Лист 4 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

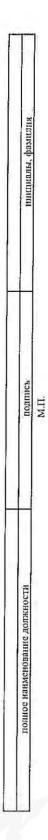
	Jinch Me I pasgena 4	V1.07.2022г. ле К.у. Би-UU1/2022-131046179 Кадастровый номер:	TIONOXCHIIN ODBEKTA PEHRINXKIMOCTII (Macura <u>6</u> 1:300
Здавис вид объекта исдвижимости	Всего листов раздела 4: 1 Всего	78:40:1936001:1017	CANCING DODGETT REPRINKEMOCTIT (WACTH ODGESTT) HIS SEMELIFHON VVACTRE(AX)	Условные обознателия:
	Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15	-		

Раздел 5 Лист 5 Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



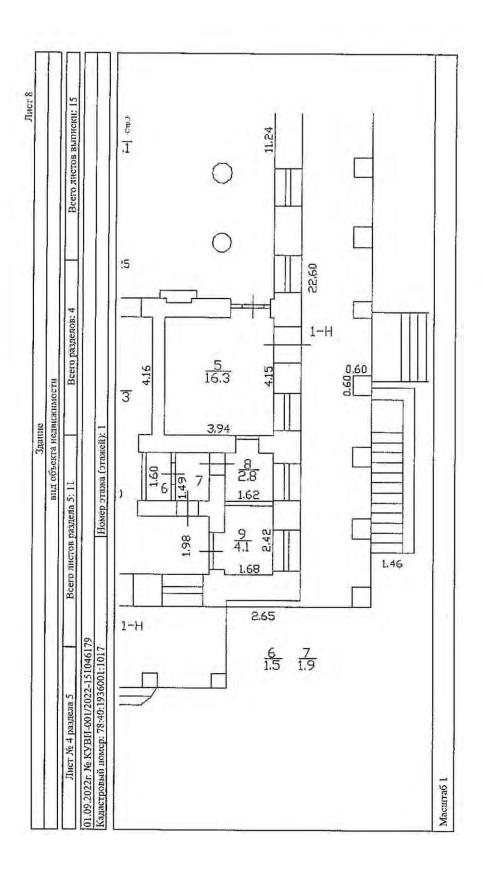
инициалы, фамилия подпись M.II. полное наименование должности

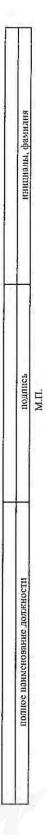


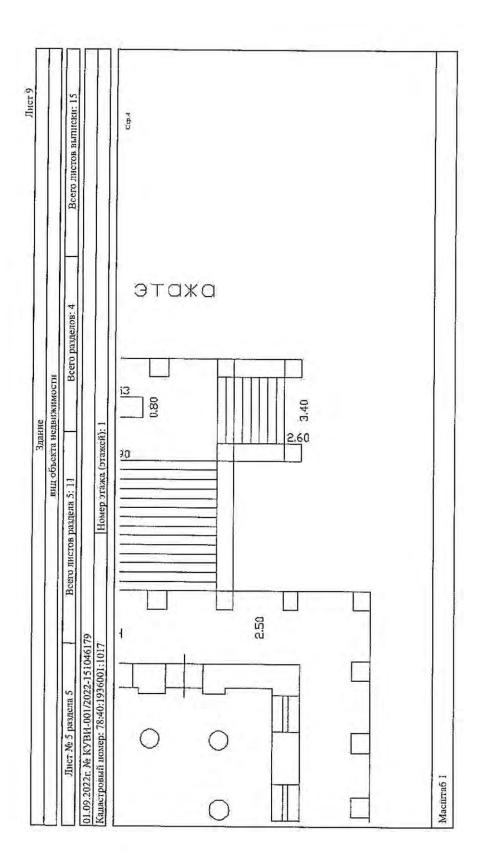


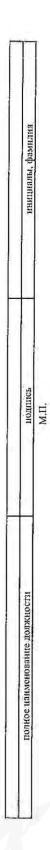
Веето листов раздела 5: 11 Тимер этажа (эт номер: 78:40:1936/01:1017 Тимер этажа (эт номер: 78:40:1936/01:1017 Тимер этажа (эт номер этажа (эт номер этажа (эт номер): 78:40:1936/01:1017 Тимер этажа (эт номер этажа (эт номер этажа (эт номер): 78:40:1936/01:1017		Здание	JINCT Y
There Ne 3 paguens 5 Beero mucros paguens 5.11 Beero paguenos: 4		вид объекта недвижниости	
1. Ne KVBH-001/2022-151946(179 4ft Howep 21 Paya (STREAGE): 1017 1. Movep 21 Paya (STREAGE): 1017 1. Movep 21 Paya (STREAGE): 1017 1. Movep 21 Paya (STREAGE): 1	Лист № 3 раздела 5		Всего листов выписки: 15
1 Howep 278-96 (578-86-1): 1 Howep 278-96 (578-8	01.09.2022r. № KУВИ-001/2022-151046179		
План 1 9 2.50 7.5	Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017	Номер этажа (этажей): 1	
1-F			Croz
		7.5 2.60	Плон 1

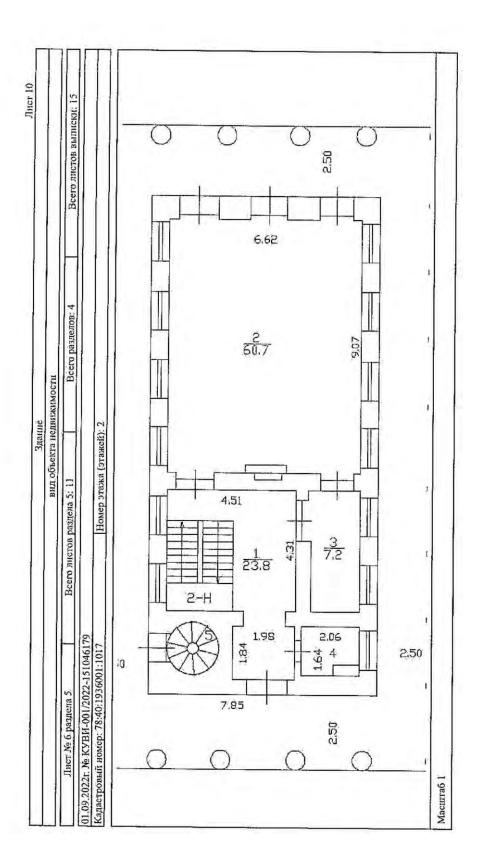


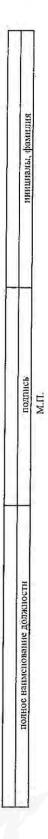


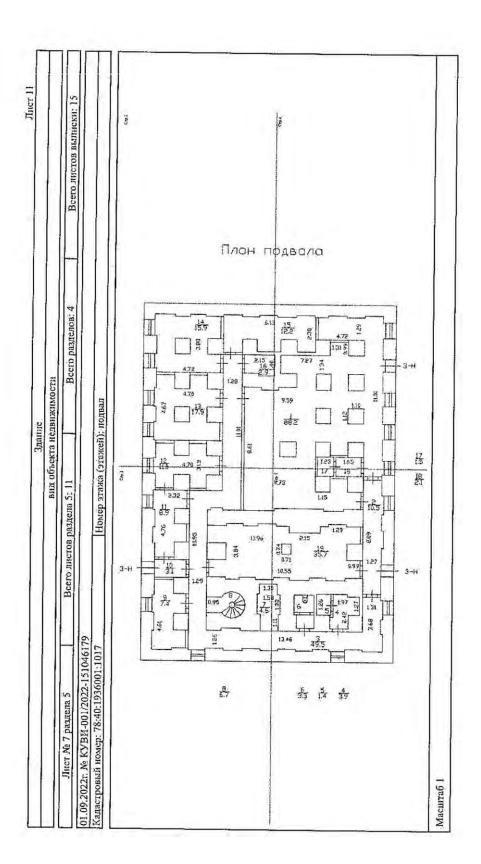




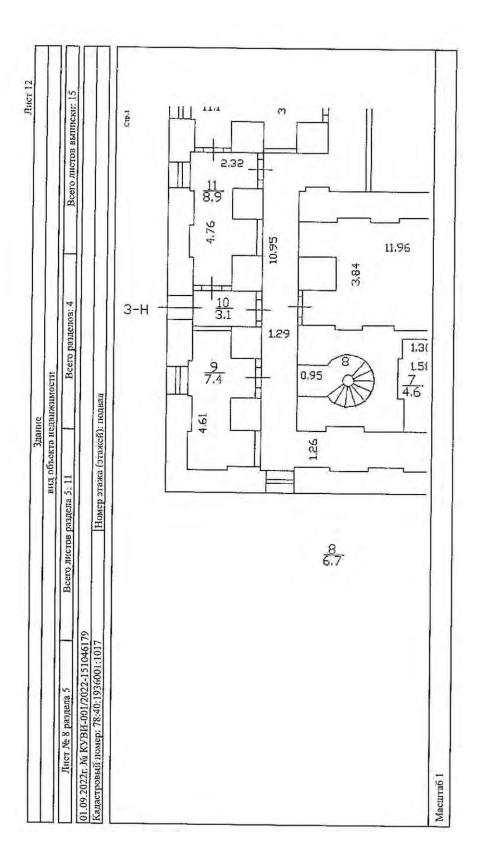


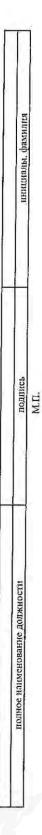




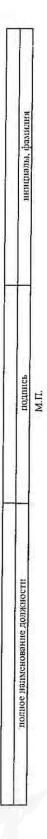


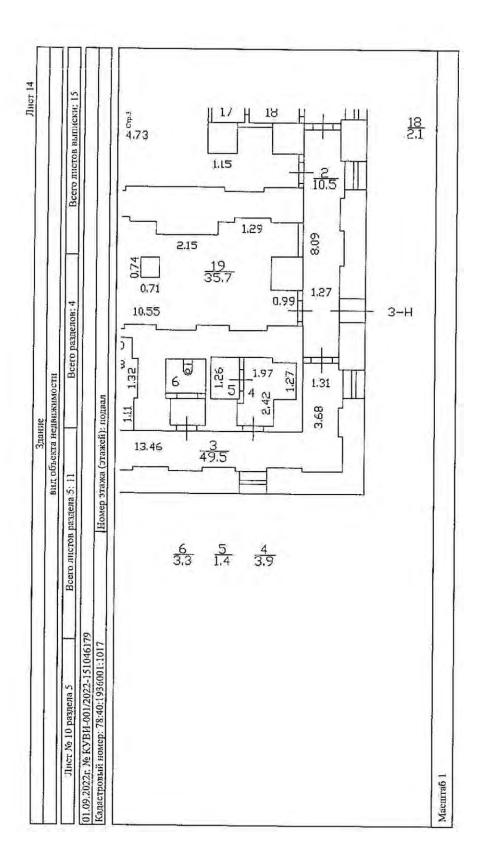


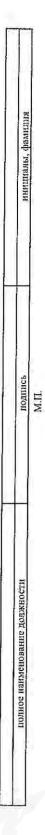


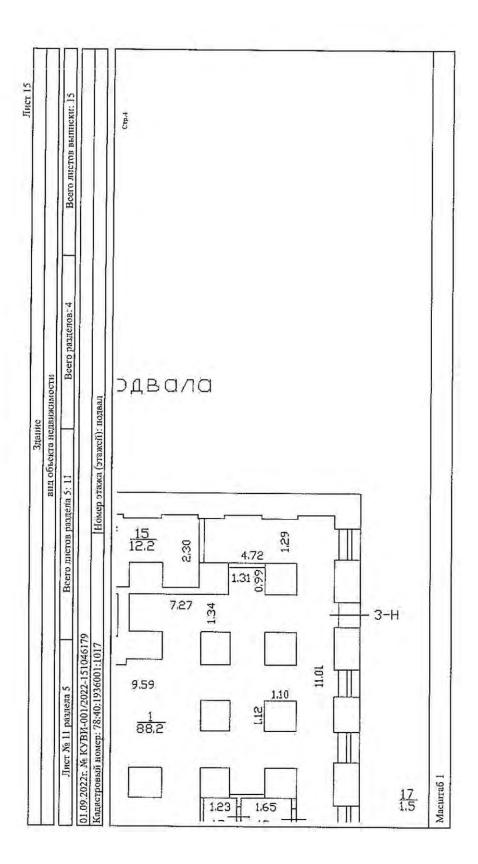


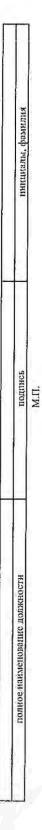
14 15.9 88 1.28	4.67	Crps	Кадастровый номер: 78:40:1936001:1017 [Homep этажа (этажей); подвал	Лист № 9 раздела 5 Всего листов раздела 5: 11 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 15	вид объек	эдание вид объекта педвижимости
--------------------------	------	------	---	--	-----------	---------------------------------











Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная каластровая палата Федеральной олужбы государственной регистрании, каластра и кал

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

На основании запроса от 01.09.2022, поступившего на рассмотрение 01.09,2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости; Сведения об основных характеристиках объекта недвижниости

Раздел 1 Лист 1

	Земельный участок	TOK	
	вид объекта недвижимости	омости	
Лист № 1 раздела 1 Всего лис	Всего листов раздела 1: 1	Beero pastlenos: 3	Всего листов выписки: 3
01.09.2022r, № KYBM-001/2022-151042908			
Кадастровый помер:	78:40:1936001:1287		
Номер кадастрового квартала:	78:40:1936001		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный помер;	данные отсутствуют		-01
Алрес:	Российская Федерация, Сан муниципальное образовани	Российская Федерация, Санхт-Цетербург, внутригородское муниципальное образования муниципальное образование город Петергов. Метьничная удина земенсив и участое о	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование торол Петербурга муниципальное образование горол Петергоф. Медънципа удила зементый местос о
Площадь, м2:	587 +/8		
Кадастровая стоимость, руб:	629960.89		The state of the s
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1936001:1017		
Категория земель:	Земли паселенных пунктов		
Виды разрешенного использования;	объекты культурно-досуговой деятельности	ой деятельности	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвир	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Попова Полина Владимиро: ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗ	Попова Полина Виалимировна, действующий(ая) на основания документа "" САНКТ-ПЕТЕР ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЁЖДЕНИЕ "ЯМУШЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	Попова Полина Виадимировна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУШЕСТВО САНКТ-ЛЕТЕРБУРГА"
			the same of the sa

инициалы, фамилия подпись M.II. полнос наименование должности

Раздел 2 Лист 2

Вышска из Едипого государственного реестра педвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект нецвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

			Земельный участок. вид объекта недвижимости	гок Імости	A Prince of the Control of the Contr
Ш	Лист № 1 раздела 2.	в раздел	n 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
0	01 09.2022r. Ne KVBM-001/2022-151042908				
37.8	Кадастровый номер:	78:40:	78:40:1936001:1287		
	Правообладатель (правообладатели):	Ξ	Санкт-Петербург		
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:1936001:f287-78/011/2021-1 24.05.2021 16:10:37	78/011/2021-1	
24 - 0	Сведения об осуществлении тосударственной регистрации сделии, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органя:	4.1	данные отсутствуют		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижнмости: не зарегистрировано	He 3ap	егистрировано		
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данив	данине отсутствуют	Š	
	Сведения о возражении в отношении заретистрированного права:	данны	данные отсутствуют		
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта подважимости для государственных и муниципальных пужді	даннь	дациые отсутствуют		
1 10 10	Сведения о невозможности государственной регистрации данные отсутствуют без личного участия правообрадателя или его законного представителя:	пданнь	е отоутствуют		
01	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но отсутствуют не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прежращения права), ограничения права или обременения объекта исдвижимости, сделки в отношения объекта	м отсутс	твуют		

подпись	з наименование должности
---------	--------------------------

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

педвижниюсти:

Раздел 3 Лист 3 Выписка из Единого государственного ресстра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения земельного участка

	вид объекта недвижимости	объекта недвижимости	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки:
01.09:2022т. № КУВИ-001/2022-151042908 Кадастровый номер:	78:40:1936001:1287		
План (чертеж, схема) земельного участка			
	1.2287		
Macurra6 1:300 Serior	Условные обозначения:		
o promo ou continuo de la continua d			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СП6 ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зоднего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011 тел. (812) 417-2232 http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru

№07-2330/22-0-1 or 21.07,2022

№ 07-2330/22-0-0 or 21.07.2022 Ha № 04-07-14188/22-0-0 or 20.07.2022 Заместителю директора СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А, (дворец Бельведер) на основании постановления Правительства Российской Федерации "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге" от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дворец "Бельведер", входящего в состав ансамбля "Парк Луговой (Озерковый)".

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зоп охраны документ подписан электронной подписью

Сертификат 02ADF7E800D3ADF8B84A745E5E76E04003 Владелен Коробкови Елена Валентиновия Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И. (812)417-43-46



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
Е-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru
№01-43-7099/22-0-1 от 13.04.2022

Ha № 04-07-4598/22-0-0 or 17.03.2022 Per. № 01-43-7099/22-0-0 or 17.03.2022 Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец "Бельведер"» (г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А, (дворец Бельведер)), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)», утвержденного распоряжением КГИОП от 18.01.2019 № 07-19-10/19.

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

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

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя):

1. Охранное обязательство от 18.01.2019 № 07-19-10/19 на 37 л. в 1 экз.

Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП документ подписан электронной подписью

Сертификат 00AF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21B8 Владелей Трушина Жанна Германовна Действителен с 24 03.2022 по 17.06,2023

Ж.Г. Трушина

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-812-312-76-20



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

1 B RHB 2019

Nº 04-19-10/19

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников историн и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» (согласно приказу Министерства культуры РФ от 07.12.2016 № 63291-р: Санкт-Петербург, парк Луговой (Озерковый), Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)» (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 «Интерпет» 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

документ подписан электронной подписью

Сертификат 00АF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21E9 Владелен Труппина Жанва Германовна Действителен с 24.03.2022 по 17.06.2023

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

"Дворец "Бельведер"

(указать наименование объекта культурного наследня 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:

	72-5-		_		_									
7	8	1	6	1	0	6	6	6	2	1	0	0	1	1
130		1.0	0		U	0	U	()	2	1	U	-0	1	D

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	V	отсутствует
(нуж	сное от	метить 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 шные 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:
 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 существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позноляющей 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-Ф3, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-Ф3 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 наследня из реестра.

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

Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.10.2018 № 99/2018/211185930)

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

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

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

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

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

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-Ф3.

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

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

КГИОП

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

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

- 15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.
- 16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность висшнего 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:
- осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

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

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

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

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

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

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационнос 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;

б) 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 сохранснию 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:

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

35-720e7702-0102020e700505

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

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в сдиный 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 споисоре 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:
- по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;
- 2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.
- 24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.
 - 25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47,2 Закона 73-ФЗ:

NN Πn	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	со дня утверждения охранного	
2.	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	со дня утверждения	

- 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.
- Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.
- 4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих диц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.
- Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений

законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

- 7) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремоит и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.
- 8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).
- 9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
 - 10) Условия доступа к объекту культурного наследия.
- 11)Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему охранному обязательству.
- 12) Без разрешения КГИОП не перемещать предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, с места, указанного в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему охранному обязательству.
- 13)В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник (иной законный владелец) обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.
- 14) 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 пицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, козяйственных 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.
- 15) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.
- 16) 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;
- обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
- 5. допуск собаки-проводника при налични 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 барьсров, 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 федерального значения «Дворец «Бельведер» от 27.12.2018.
- План границ объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)», утвержденный КГИОП 18.01.2000.
- Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер», утвержденный распоряжением КГИОП от 26.12.2018 № 555-р.
- Опись предметов декоративно-прикладного искусства объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер».
- Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» на момент утверждения охранного обязательства.

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

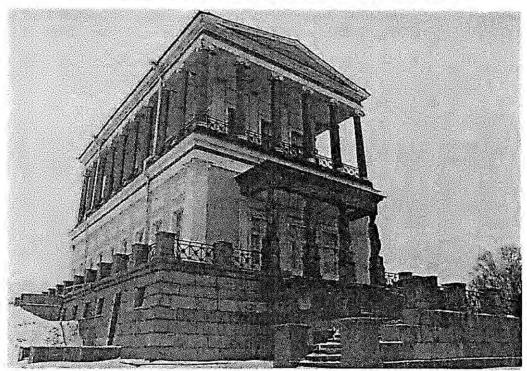
Экземпляр № 1

781610666310016

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



29.11.2016 Дата съемки (число,месяц.год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дворец "Бельведер"		entranting and control of the column of the second of the
2. Сведения о времени воз наследия, датах основных и связанных с ним историческ	ізменении (перестроек) да	дания объекта культурного нного объекта и (или) датах
1852-1856 rr.; 1953-1954 rr. (pec	таврация); 1980-е гг. (реставраг	INA)
3. Сведения о категории и наследия	сторико-культурного зна	чения объекта культурного
Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
4	The state of the s	y provident interpretation of the interpretation of the control of
4. Сведения о виде объекта к	ультурного наследия	
Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+	and the second control of the second control	The second second section is a first and the second residence of the second section is a second section of the second section is a second section of the second section section is a second section se
исторического и культурно	едия в единый государс	твенный реестр объектов гуры) народов Российской перечне объектов
б. Сведения о местонахожде при его отсутствии описание	нии объекта культурного и местоположения объекта)	наследия (адрес объекта или
Санкт-Петербург, парк Луговой	(Озерковый), Бабигонский холи	
7. Сведения о границах терр единый государственный р истории и культуры) народо	еестр объектов культурн	го наследия, включенного в ого наследия (памятников
• План границ ансамбля Луг	ового (Озеркового) парка № б/н	от 18.01.2000 г.

Объемно-пространственное решение: историческое объемно-пространственное решение здания, представляющее собой установленный на высоком гранитном стилобате двухэтажный прямоугольный объем*; * садовые перголы, примыкавшие к фасадам, утрачены в 1941-1944гг.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

второй этаж решен как открытый периптер, опоясанный колоннадой из 28 колони сердобольского гранита; историческое местоположение здания на склоне Бабигонского холма, включая исторические отметки стилобата; отмостка по периметру здания – исторические материалы и отметки; исторические высотные отметки, конфигурация и габариты крыши основного объема здания. Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; кирпичные оштукатуренные надподвальные своды полуциркульные с распалубками, на подпружных арках; историческая лестница с террасой со стороны северо-восточного фасада с прямоугольными гранитными тумбами - местоположение (спускается от портика), конфигурация, тип (маршевая, расходящаяся ниже 2-мя маршами, с опорными ступенчатыми стенками), ограждение террасы* (материал – металл), рисунок (секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы); * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; лестница* - местоположение (помещения 1-Н (1), 2-Н (1), тип (двухмаршевая), конструкция (чугун: косоуры, каннелированые столбы, ажурные подступеньки), габариты, материал (чугун, дерево): ограждение лестницы – материал (чугун), рисунок (литые вертикальные стойки с ажурным рисунком в нижней части из пальметт и цветущего аканта); * утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; историческая винтовая лестница с каменными (известняк) ступенями – местоположение, конструкция, габариты; круглый в сечении поручень с держателями, консольно заведенными в стену; кессонированое перекрытие портика и открытой галереи 2-го этажа; гранитные колонны по периметру 2-го этажа; гранитные кариатиды портика северо-восточного фасада; мраморные колонны коринфского ордера парадного зала (помещение 1-Н (5); Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение парадных залов (помещения 1-Н (5), 2-Н (2). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в приемах историзма: материал и характер отделки высокого цокольного этажа – выполнен в виде стилобата, облицован гранитом, по углам квадровый руст; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая окрашенная штукатурка под «греческий» руст; открытая терраса с крыльцами (северо-западный, юго-восточный фасады), ограждением и прямоугольными гранитными тумбами под вазы (оформлены прямоугольными филенками из профилированных тяг; верхняя часть тумб профилированная) в уровне 1-го этажаместоположение (по периметру всего здания), конфигурация, габариты, покрытие пола террасы и ограждение* (материал – метанл, рисунок – секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта); * историческое покрытие пола террасы утрачено; историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; крыльцо с террасой – местоположение (южно-восточная сторона фасада). конфигурация, тип (маршевая), габариты, материал (гранит), ограждение террасы* (материал металл), рисунок (секции из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы): * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; крыльцо в цокольный этаж местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация, габариты, материал (камень); исторические оконные и дверные проемы цокольного. 1-го и 2-го этажей – местоположение, конфигурация (квадратные - в уровне цокольного этажа, прямоугольные - в уровне 1-го и 2-го этажей), габариты; заполнение оконных проемов — материал (дерево), рисунок (шестичастная система расстекловки); заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция (двухстворчатые, полусветлые), рисунок (остекленная прямоугольная фрамуга, дверное полотно на две филенки, нижняя часть – глухая, верхняя – остеклена); оформление оконных и дверных проемов - профилированные штукатурные наличники с раскреповкой в верхней части; оформление дверного проема с юго-западной стороны – антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр – филенчатый, база – гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта: акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; оформление дверного проема с северо-восточной стороны - гранитный портик на четырех кариатидах, антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр - филенчатый, база - гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; оформление гранитного портика — опирается на четыре кариатиды (автор А. Геребенев, гранит, рубка, резьба) на постаментах (гранит). установленные на тумбы; постаменты и тумбы – прямоугольной формы, оформлены филенками: антаблемент портика оформлен порезкой дентикул, гладким фризом с геометрическим центрическим рисунком, фасций - гладкий: кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; поле и ребра кессонов оформлены филенками; акротерии*, установленные над карнизом антаблемента; * утрачены в 1941-1945 гг.; второй этаж здания, образует в плане периптер е открытой

4

колоннадой (база и капители колон - мрамор) ионического ордера; между колоннами металлическое ограждение, состоящее из секции* из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта; * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; оформление кессонированного потолка перекрытия второго этажа открытой галереи – прямоугольные и квадратные филенки с профилем; оформление стен (вертикальные и горизонтальные членения фасадов) - пилястры в междуоконном пространстве 2-го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр мрамор; прямоугольные филенки над оконными и дверными проемами в профилированных рамах, зеркало филенок с лепной композицией из маскарона фланкированный цветущим акантом, волютообразного рисунка; верхний и нижний фризы 2-го этажа из квадратных филенок; междуэтажный карниз (между 1-м и 2-м этажами), состоящий из профилированных тяг с гладким фризом; венчающий карниз с профилем и тягой дентикул; треугольный фронтон с профилем и тягой дентикул, фриз из волны «Витрувия» и акротерии по периметру кровли и фронтонов*. * утрачены в 1941-1945 гг.; Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства: Первый этаж: вестибюль, помещение 1-H(1) площадью 37.3 кв.м: оформление потолка вестибюля – кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; оформление стенпрямоугольные филенки с профилями, пилястрами, в том числе и угловыми с дорическими капителями, оформленные иониками, периметральный гладкий фриз с профилем; оформление дверных откосов и проемов - филенки прямоугольной формы с профилем; оформление потолка (помещение лестницы) – прямоугольные и квадратные филенки с профилем; оформление стен (помещение лестницы) – прямоугольные филенки с профилями, периметральный фриз с профилем; дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие); оформление оконных проемов и откосов профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка; подоконники – материал (мрамор); покрытие пола – мрамор, цвет (серый и белый с прожилками), шахматный рисунок; помещения 1-Н(2, 4), площадью 8,4 кв.м., 9,1 кв.м: оформление потолка – гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом; оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка; помещение 1-Н(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа): перекрытие зала поддерживают колонны коринфского ордера с каннелироваными стволом и базами белого с прожилками мрамора; оформление потолка перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных иоников, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд иоников, бус и дентикул; оформление стен – филенки искусственного мрамора (розовый и серый цвета) с профилированными тягами; антаблемент оформлен гладким фризом с монументальной, орнаментально-декоративной росписью в темперно-клеевой технике, полихромная в виде полосы из пальметт*; стены - пилястрами с капителью, тягой иоников и квадратными филенками с орнаментальным фризом (лиственный орнамент – в центральной части картуш из пальметты) под абакой, ствол пилястры – искусственный мрамор (серый и розовый); база пилястры – мрамор; * фрагменты живописи воссозданы по сохранившемуся аналогу; два камина, средистенные, из белого мрамора (резьба), полка камина – белый с серыми и желтыми прожилками; одноярусные, прямоугольные очертания, портал с заглубленной центральной частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют кронцітейнов с импостами; фронтальная сторона волют декорирована канавками и стилизованным листом сверху, боковые - рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз – рельефной прямоугольной филенкой, импосты – квадратными; на профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка с покатым краем также как и плинт ракрепована на углах; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита из двух мраморных плит; дверные проемы - местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение дверных проемов - материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие); оформление дверных, оконных откосов и проемов - профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконники материал (мрамор): покрытие пола – пол выложен мраморными и разноцветными каменными плитами в центральной части и за колоннами; за последними орнамент звезды, помещенный в квадрат, вокруг центрального цветного орнамента серые и белые плиты; Второй этаж: помещение 2-Н(1), площадью 23,8 кв.м. оформление потолка – лепные кессоны, различной конфигурации (прямоугольные, квадратные); ребра кессонов оформлены профилированными тягами; оформление стен – прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним

и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; по периметру потолка идет профилированная тяга; оформление проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконники – материал (мрамор); помещение 2-Н(3), плошадью 7,2 кв.м. оформление потолка - гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом; оформление оконных проемов – оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки. подоконник – материал (мрамор); помещение 2-Н(2), плошадью 60,7 кв.м: оформление потолка – кессонированный потолок, в середине восьмигранный плафон; вокруг него квадратные кессоны; карниз с профилем и тягой иоников; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; оформление стен - прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; оформление оконных просмов и откосов - профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки; подоконникиматериал (мрамор); дверные проемы - местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; заполнение дверных проемов - материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, глухие); камин средистенный, из белого мрамора, (резьба); одноярусный, прямоугольных очертаний, портал с заглубленной нижней частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют-кронштейнов с импостами; фронтальная стена волют декорирована канавками и стилизованным резным листом в центре, боковины – рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз -рельефной прямоугольной филенкой, импосты квадратными; на профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка также раскрепована с покатым краем; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита серого мрамора.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» № 555-р от 26.12,2018 г.
- 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия
 - Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного
 наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования
 земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» №
 820-7 от 19.01.2009 г.

-		
Bcero	в паспорте	листов

6

6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

должность

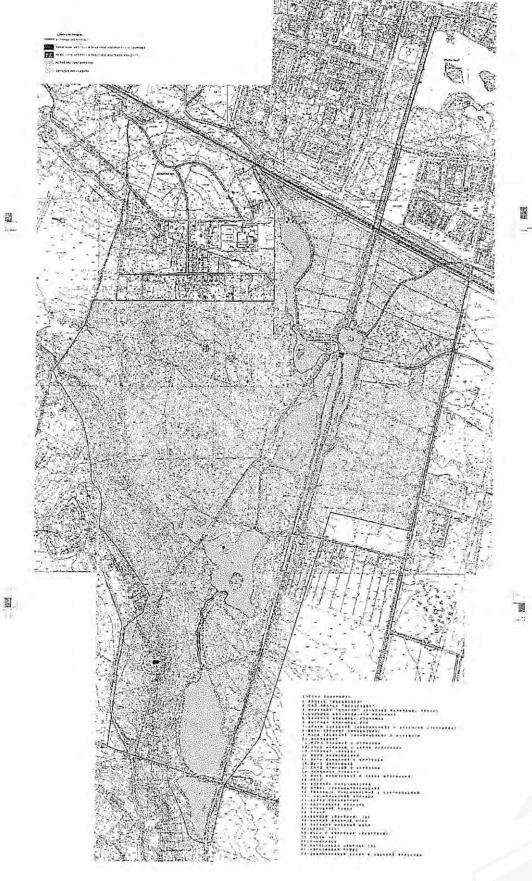
Г.Р. Аганова

подпись

инициалы, фамилия

27.12.2018

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)



Приложение № 3 к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследня федерального значения
«Дворец «Бельведер»,
расположенный по адресу: Саикт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А (Бабигонский холм),
входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения
«Парк Луговой (Озерковый)»

М Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксиция
1 2	3	4
1 Объемно- пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение зданыя, представляющее собой установленный на высоком гранитном стилобате двухэтвжный прямоутольный объем*; * садивие перголы, примыканшие к фасадым, угранены в 1941-1944гг. второй этаж решен как открытый периптер, опожанный колониздой из 28 колони сердобольского гранита; псторическое местоположение здания на склоне Бабигонского ходыв, включая исторические отметки стилобата; отмостка по периметру здания — исторические материалы и отметки:	

исторические высотные отметки, конфигурация габариты крыши основного объема здания. исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; Конструктивная система: кирпичные оштукатуренные надподвальные своды — полуциркульные с распалубками, на подпружных арках; историческая лестница с террасой со стороны северо-восточного фасада с прямоугольными гранитными тумбами прямоугольными гранитными тумбами — местоположение (спускается от портика), конфигурация, тип (маршевая, расходящаяся ниже 2-мя маршами, с опорными ступенчатыми стенками), ограждение террасы* (материал — металл), рисунок (секцин из пересекающихся между

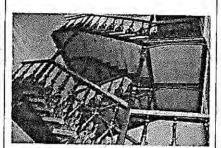
собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы);

* историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.;

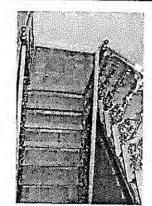
лестница* — местоположение (помещения I-H (I), 2-H (I), тип (двухмаршевая), конструкция (чугун: косоуры, каннелированые столбы, ажурные подступеньки), габариты, материал (чугун, дерево);

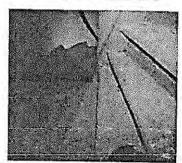
ограждение лестияцы — материал (чугун), рисунок (литые вертикальные стойки с ажурным рисунком в нижней части из пальметт и цветущего вканта);

* уграчено в 4941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.;

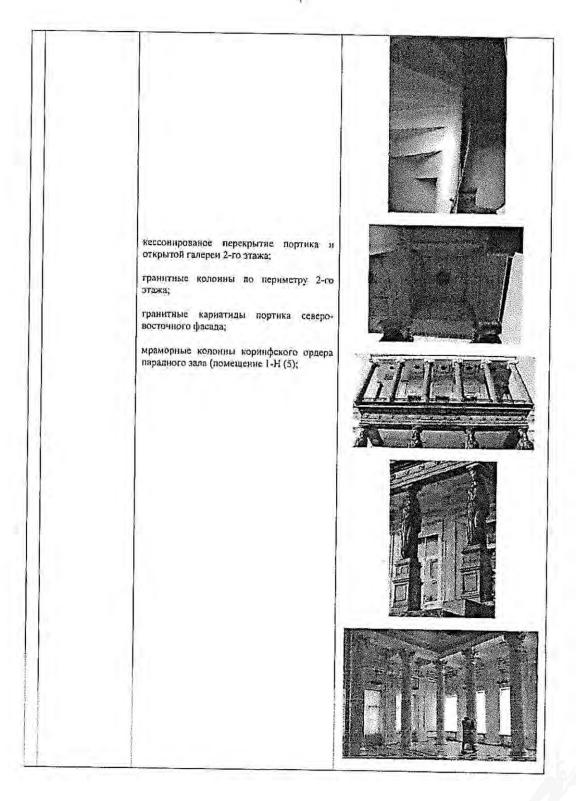








историческая винтовая лестница с каменными (известняк) ступенями — местоположение, конструкция, габариты; круглый в сечении поручень с держателями, консольно заведенными в стену;





крыльцо в цокольный этаж — местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация, габариты, материал (камень);

исторические оконные и дверные проемы цокольного, 1-го и 2-го этажей местоположение, конфигурация (квадратные – в уровне цокольного этажа, прямоугольные — в уровие 1-го и 2-го этажей), габариты;

заполнение оконных проемов — материал (дерево), рисунок (шестичастная система расстекловки);

заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция (двухстворчатые, полусветлые), рисунок (остекленная прямоугольная фрамуга, дверное полотно на две филенки, нижняя часть — глухая, верхияя — остеклена);

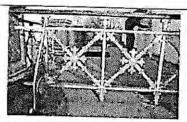
оформление оконных и дверных проемов – профилированные штукатурные наличники с раскреповкой в верхней части;

оформление дверного проема с югозападной стороны — антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр — филенчатый, база — гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерни*, установленные над карнизом антаблемента;

* утрачены в 1941-1945 гг.,

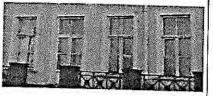
оформление дверного проема с северовосточной стороны — гранитный портик на четырех кариатидах, антаблемент с композитными пилястрами в междуоконном пространстве, ствол пилястр — филснчатый, база — гранит; фриз, архитрав оформлены порезками ионников и аканта; акротерии*, установленные налкарнизом антаблемента;

* уграчены в 1941-1945 гг.,

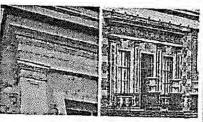






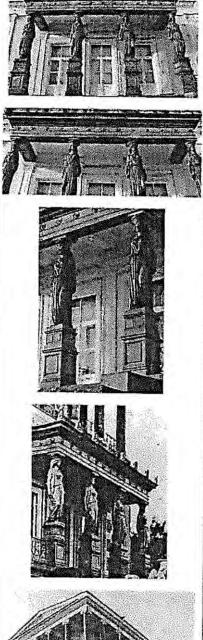






оформление гранитного портика опирается на четыре кариатиды (автор А.Теребенев, гранит, рубка, резьба) на постаментах (гранит), установленные на тумбы; постаменты и тумбы тумбы прямоугольной формы, оформлены филенками; антаблемент портика филенками; антаблемент портика оформлен порезкой дентикул, гладким фризом с геометрическим центрическим рисунком, фасций гладкий; кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; поле и ребра кессонов оформлены филенками; акротерии*, установленные над каринзом антаблемента;

* утрачены в 1941-1945 гг.



второй этаж здания, образует в плане периптер с открытой колоннадой (база и калители колон - мрамор) ионического ордера; между колоннами металлическое ограждение, состоящее из секции* из пересекающихся между собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта;

• всторическое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.,

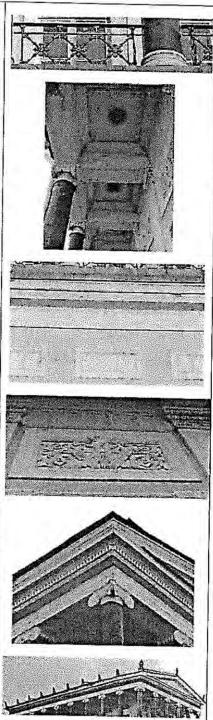


оформление кессонированного потолка перекрытия второго этажа открытой галерен — прямоугольные и квадратные филенки с профилем;

оформление стем (вертикальные и горизонтальные членения фасадов) - пилястры в междуоконном пространстве 2-го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр — мрямор; прямоугольные филенки над оконными и дверными проемами в профилированных дверными проемами в профилированных

горизонтальные членения фасадов) - пилястры в междуоконном пространстве 2-го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр — мрамор; прямоугольные филенки над оконными и дверными проемами в профилированных рамах, зеркало филенок с лепной композицией из маскарона фланкированный цветущим акантом, волютообразного рисунка; верхний и нижний фризы 2-го этажа из квадратных филенок; междуэтажный карниз (между 1-м угажами), состоящий из профилированных тяг с гладким фризом; венчающий карниз с профилем и тягой дентикул; треугольный фронтон с профилем и тягой дентикул, фриз на волны «Витрувия» и акротерии по периметру кровли и фронтонов*.

• утрачены в 1941-1945 гг.



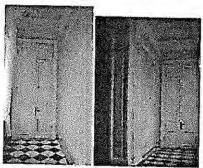
5 Декоративнохудожественная отделка интерьеров, предметы декоративноприкладного искусства:

Первый этаж:

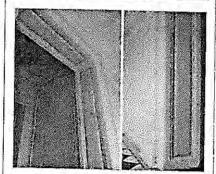
вестибюль, помещение 1-H(1), площадью 37,3 кв.м:

офорыление потолка вестибюля кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем;

оформление стен — прямоугольные филенки с профилями, пилястрами, в том числе и угловыми с дорическими капителями, оформленные иониками, периметральный гладкий фриз с профилем;

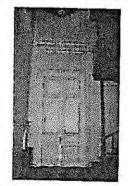


оформление дверных откосов и проемов – филенки прямоугольной формы с профилем;



оформление потолка (помещение лестницы) – прямоугольные и квадратные филенки с профилем;

оформление стен (помещение лестницы) прямоугольные филенки с профилями, периметральный фриз с профилем;



дверные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие);

оформление оконных проемов и откосов — профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка;

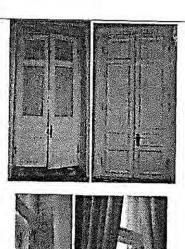
подоконники - материал (мрамор);

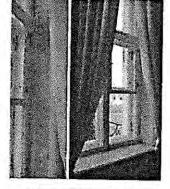
покрытие пола — мрамор, цвет (серый и белый с прожилками), шахматный рисунок;

помещения 1-H(2, 4), площадью 8,4 кв.м, 9,1 кв.м:

оформление потолка — гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом;

оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка;





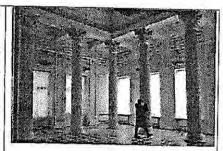


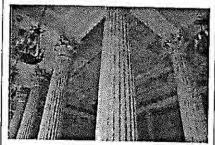


помещение 1-H(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа):

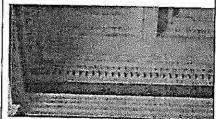
перекрытие зала подперживают колонны коринфского ордера с каннелироваными стволом и базами белого с прожидками мрамора;

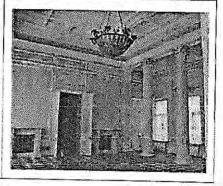
оформление потолка — перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных иоников, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягажи; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд иоников, бус и дентикул;











оформление стен — филенки искусственного мрамора (розовый и серый цвета) с профилированными тягами; антаблемент оформлен гладким фризом с монументальной, орнаментально-декоративной росписью в темперно-клесвой технике, полихромная в виде полосы из пальметт*; стены — пилястрами с капителью, тягой иоников и квадратными филенхами с орнаментальным фризом (лиственный орнамент — в центральной части картуш из пальметты) под абакой, ствол пилястры — искусственный мрамор (серый и розовый); база пилястры — мрамор;

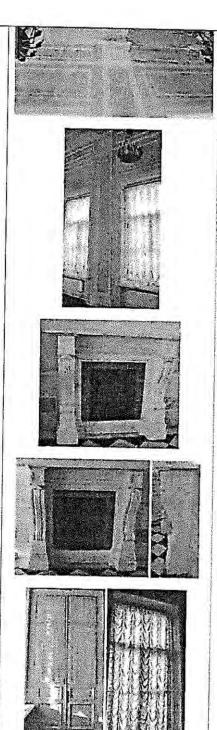
 фрагменты живописи воссозданы п сохранившемуся аналогу,

два камина, средистенные, из белого мрамора (резьба), полка камина - белый с серыми и желтыми прожилками; одноярусные, прямоугольные очертания, портал с заглубленной центральной частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют кронштейнов с импостами; фронтальная сторона волют декорирована канавками и стилизованным листом сверху, боковые рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз – рельефной прямоугольной филенкой, импосты квадратными; профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка с покатым краем также как и плинт ракрепована на углах; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита из двух мраморных плит;

дверные просмы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;

заполнение дверных просмов — материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие),

оформление дверных, оконных откосов и проемов — профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;



подоконники - материал (мрамор);

покрытие пола — пол выложен мраморными и разноцветными каменными плитами в центральной части и за колоннами; за последними орнамент звезды, помещенный в квадрат, вокруг центрального цветного орнамента серые и белые плиты;



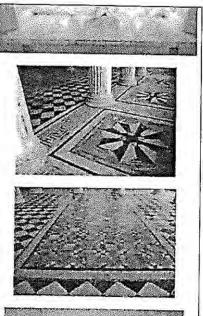
помещение 2-Н(1), площадью 23,8 кв.м:

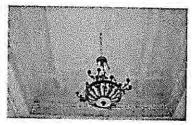
оформление потолка — лепные кессоны, различной конфигурации (прямоугольные, квадратные); ребра кессонов оформлены профилированными тягами;

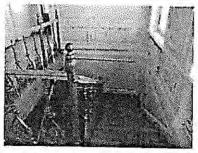
оформление степ — прямоугольные филенки из профилированных тяг; между верхним и нижним ярусами филенок профилированный карниз с невысоким выступом; по периметру потолка идет профилированная тяга;

оформление проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;

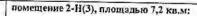
подоконники - материал (мрамор);











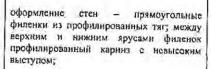
оформление потолка — гладкое зеркало плафона с профилированными тягами и гладким фризом;

оформление оконных проемов — оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки.

подокопник - материал (мрамор);



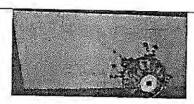
оформление потолка – кессонированный потолок, в середине восъмигранный плафон; вокруг него квадратные кессоны; кариза с профилем и тягой иоников; ребра кессонов оформлены профилированными тягами;



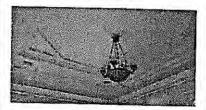
оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники; оконные откосы оформлены профилированными тягами, образующими филенки;

подоконники - материал (мрамор);

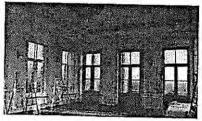
дверные проемы — местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты;







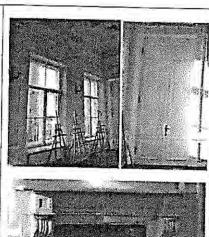


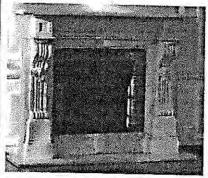




заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, глухие);

камин средистенный, из белого мрамора, (резьба); одноярусный, прямоугольных очертаний, портал с заглубленной нижней частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют-кронштейнов с импостами; фронтальная стена волют декорирована канавками и стилизованным резным листом в центре, боковины — рельефными завитками, повторяющими форму волюты; фриз и импосты декорированы филенками, фриз рельефной прямоугольной филенкой, квадратными; профилированном высоком плинте, раскрепованном на углах; каминная полка также раскрепована с покатым красм; топочное отверстие прямоугольной формы в профилированной раме; предкаминная плита серого мрамора.





OTHICL

ОПИСЬ
предметов декоративно-прикладного искусства
объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер»,
расположенный по вдресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Лутовой парк (Бабигонский холм),
входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения
«Парк Луговой (Озерковый)»

составлена на основании фотофиксации объекта культурного наследия от 27 ноября 2018 г.

N≥Ne n/n	Наименование, описание, сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры	Фотофиксация
1	2	4
1.	Первый этаж, помещение 1-Н (5): постра, на 28 светототочек, латунь?, бронза?; корпус постры в виде ажурной корзины из лавровых веток, скрепленных ободом в верхней части и в нижней части, рельефной розеткой из пальметт с декоративной деталью в виде закрытого бутона; на ободе крепятся восемь кронштейнов по пять рожков, декоративных акантовыми листьями и восемь кронштейнов по два рожиз: постра подвешена на четырех цепях, скрепленных в месте подвеса профилированной по краю розеткой с декоративной деталью в виде бутона, аналогичной розетке в нижней части корпуса люстры; корова венчающая розетку из пальметт; Размер: приблизительно выс.: 180см, диам. 130см. Сохранность: общее загрязнение, реставрирована;	
2.	Второй этаж, помещение 1-Н (10): люстра на 28 светотогочек, латумь?, бронза?; корпус постры в виде ажурной корзины из лавровых веток, скрепленных оболом в верхней части и в нижней части, рельефной розеткой из пальметт с декоративной деталью в виде закрытого бутона; на оболе креплятся четыре кронштейна по пять рожков и четыре кронштейна по два, декоративных акантовыми листьями и восемь кровштейнов по два рожка; люстра полвешена на четырех цепях, скрепленных в месте подвеса профилированной по краю розеткой с декоративной части корпуса люстры; корона венчающая розетку из пальметт. Размер: приблизительно выс.: 180см, диам.130см. Сохранность: общее загрязнение, реставрирована.	

Приложение № 5 к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» (согласно приказу Министерства культуры РФ от 07.12.2016 № 63291-р: Санкт-Петербург, парк Луговой (Озерковый), Бабигонский холм), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Парк Луговой (Озерковый)».

1. Вид на западный фасад.



2. Вид на севервый фасад.



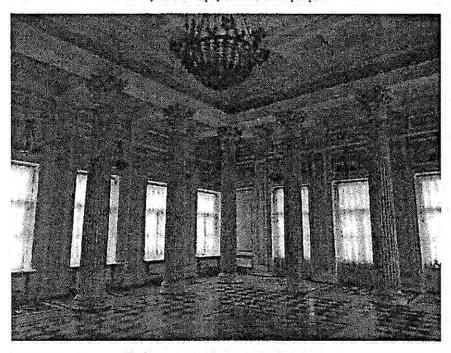
3. Вяд на южный фасад.



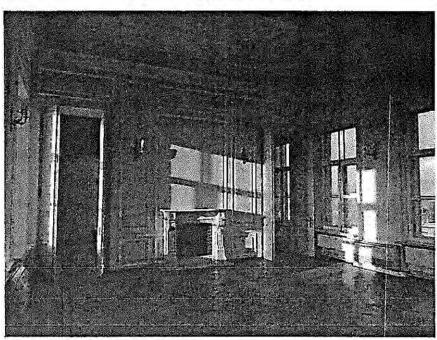
4. Вид на восточный фасад.



5. Фрагмент оформления интерьера.



6. Фрагмент оформления интерьера.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

акт обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петероург	03 декабря 2021 года
Обследование начато в «13» час. «39» м Обследование окончено в «13» час. «55»	MH. MHH.
Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела кон имущества южных районов Санкт-Петег	троля имущества Управления контроля искользования
в присутствии:	
прочих составияющих здания (сооруж город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, Кадастровый помер Объекта: 78:40:19	36001:1017.
Реестровый номер Объекта (при нали Гехнические характеристики Об	
и технической документации (при из и подвал. Вход: 7 отдельных со д водоснабжение/водоотведение, электрос	личии): площадь: 583.6 кв.м. Этаж: первый, второй вора. Элементы благоустройства; теплоснабжение, набжение.
памятник, дворец «ьсльведер», постано Основание пользования (при наличии	объект культурного наследия федерального значения, эление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001.): отсутствует
обследование проводилось с использ	отр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)). ованием документов технического и кадастрового к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
В результате проведения обследовани: Достун:	н установлено:
V Обеспечен Объект:	Не обеспечен
Используется	V Не используется
Состояние Объекта*:	The nononesyclox
Евростандарт	Удовлетворительное
Отличное	Неудовлетворительное
V Нормальное	

В

Вид использования Объекта: не используется. Пользователь: отсутствует. Переиланировка/переустройство: в пом. 3-Н (ч.п. 17, 18) установлено сантехническое оборудование (фото 4); в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3) оборудован проем (фото 5); в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3) отсутствует дверной проем (фото 7); в пом. 3-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование (фото 8); в пом. 1-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование (фото 9); пом. 1-Н (ч.п. 8) установлено сантехническое оборудование (фото 10); в пом. 1-Н, 3-Н оборудована лифтовая шахта (фото 14); в пом. 2-Н (ч.п 4) установлено сантехническое оборудование (фото 15). Иные лица, использующие Объект: отсутствуют Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии): электроснабжения водоснабжения/водоотведения (указывается основание подключения (при наличии))** (указывается основание подключения (при наличии))** газоснабжения теплоснабжения (указывается основание подключения(при наличии))** (указывается псиование подключения(при наличии))** Применение контрольно-кассовой техники на Объекте: применяется не применяется Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ "Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга". Выявленные нарушения: - несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета. Приложение: V Фототаблица Копин документов технического учета Иное: Ведущий специалист Малышко Ю.М. (должность лица, проводнишего обследование) (подпись) (фамилия, имя, отчество) Ведущий специалист / Бабаенко С.В. / (должность лица, проводившего обследованые) (подпись)-(фамилия, имя, отчество) Копия акта получена

документов, подтверждающих полномочия))

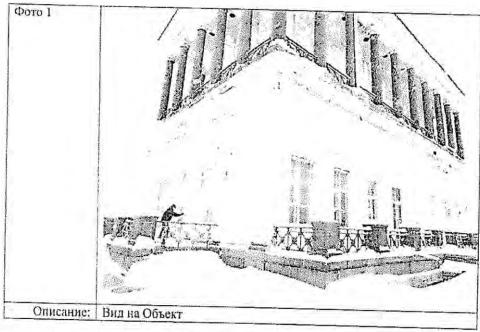
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при изличии

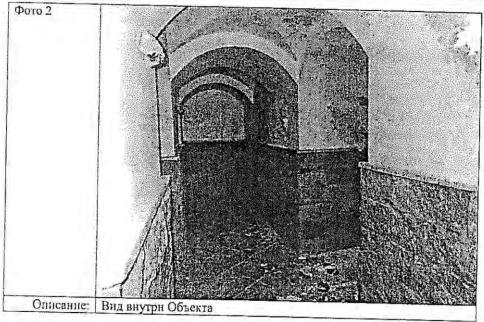
^{*}В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициантов, применяемых при расчете ареилной платы на объекты нежилого фонда, ареилодателем которых является Санкт-Петербурга» туказывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

^{***}Предоставляется по письменному запросу правообдадателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обеледования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Лутовой парк, дом б/н, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

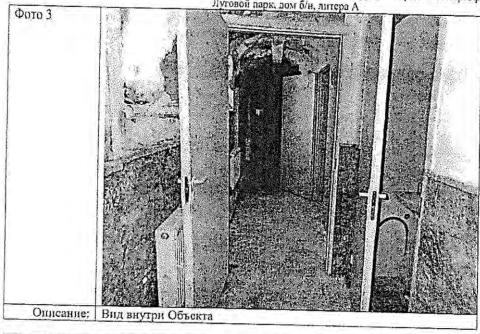


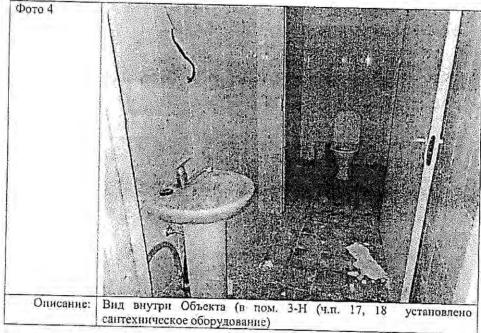


Ответственные за проведение обследования;

/ Малышко Ю.М. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф. Луговой парк, дом б/н, литера А

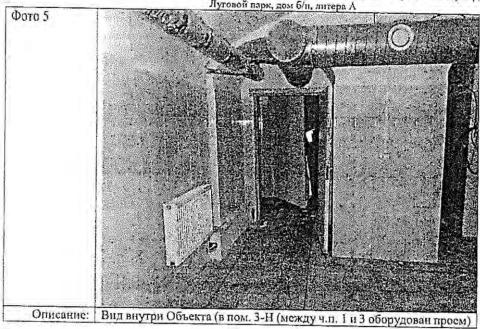


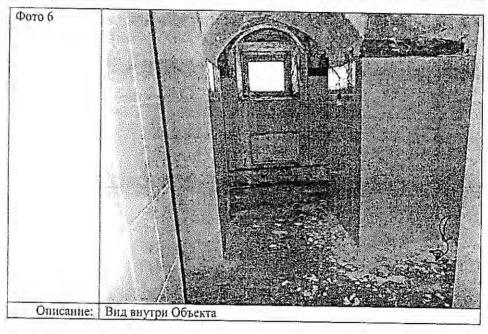


Ответственные за проведение обследования:

/ Мальшко Ю.М. /

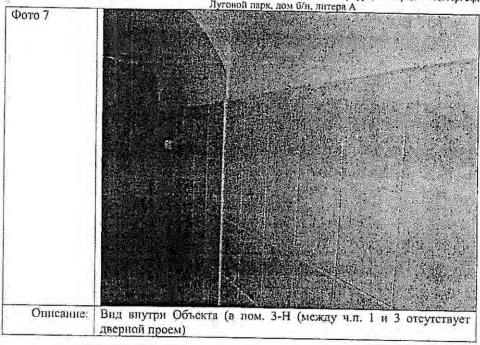
Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом 6/н, литера А

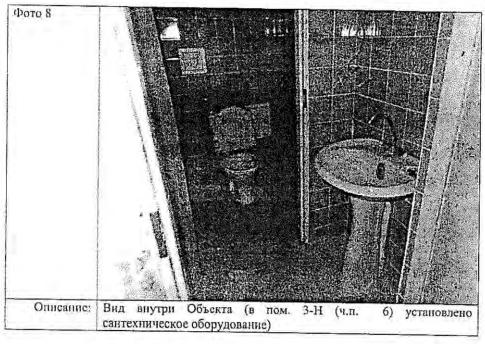




Ответственные за проведение обследования:

______/ Малышко Ю.М. / ______/ Бабаёнко С.В. / Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф. Луговой парк дом б/н. литера А



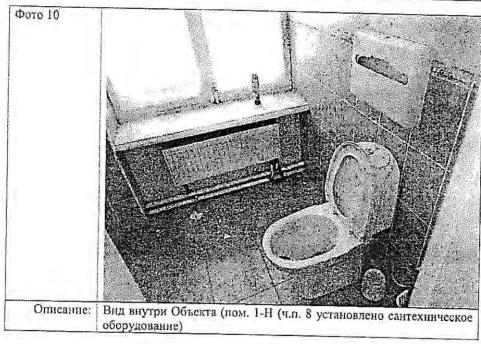


Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А



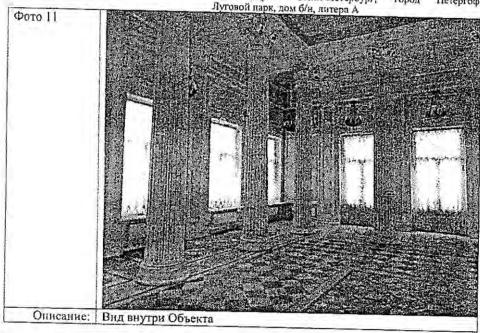


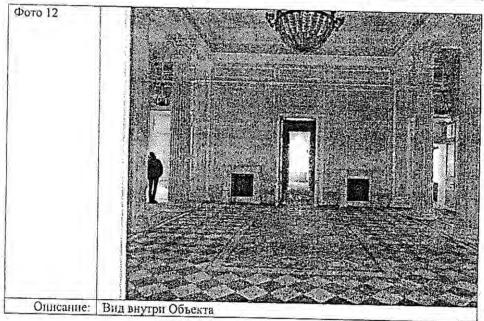
Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 лекабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А



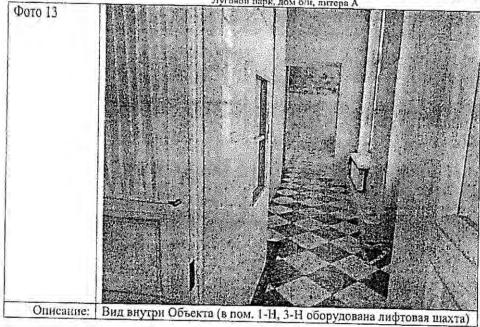


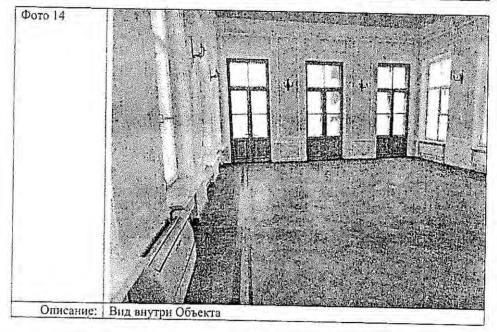
Ответственные за проведение обследования:

ДССС / Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/и, литера А



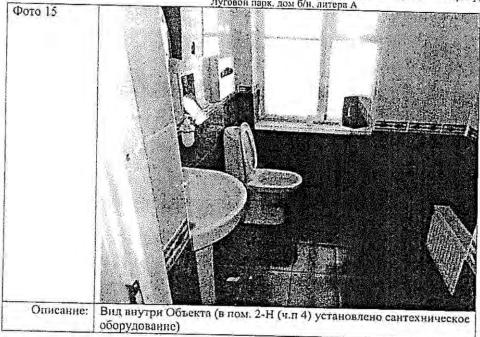


Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 03 декабря 2021 года в соответствии с приказом № 10834-ПО от 02 декабря 2021 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А



Ответственные за проведение обследования:

______/ Малышко Ю.М. / Бабаенко С.В. /



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ министерства российской федерации ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ последствий стихийных бедствий ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ (Главное управление МЧС России по г. Сапкт-Петербургу)

> ул. Большая Морская, д. 40, лит. А г. Санкт-Петербург, 190031 тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

CY 13 2021 Notek 180 39444

Ha № 04-21-21185/21-0-0 or 19.11.2021 No 04-21-21184/21-0-0 or 19,11,2021

№ 04-21-21183/21-0-0 or 19.11,2021 № 04-21-21182/21-0-0 or 19.11.2021

No 04-21-21263/21-0-0 or 19.11.2021

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее - Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного. управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 134, лит. Б. пом. І-Н;

Санкт-Петербург, г. Павловск, Конюшенная ул., д. 2, лит. А, пом. 5-Н;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Луговой парк, д. б/н, лит. А:

Санкт-Петербург, Гаванская ул., д. 49, к. 2, лит. А, пом. 9-Н;

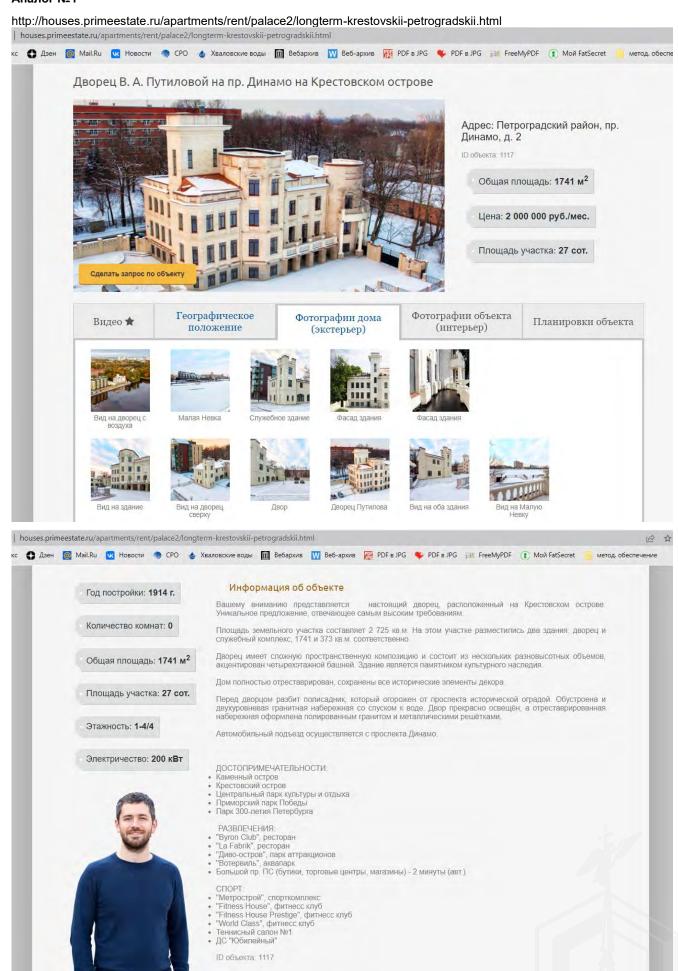
Санкт-Петербург, Бухарестская ул., д. 74, лит. А. пом. 33-Н (2 этаж) не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

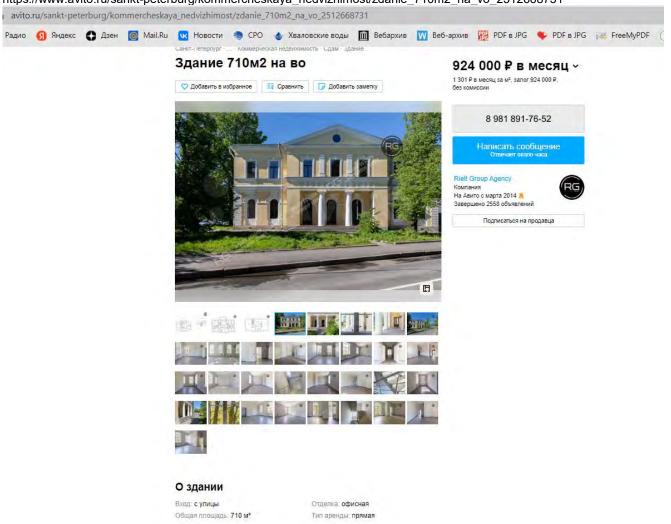
Е.В. Цыганов

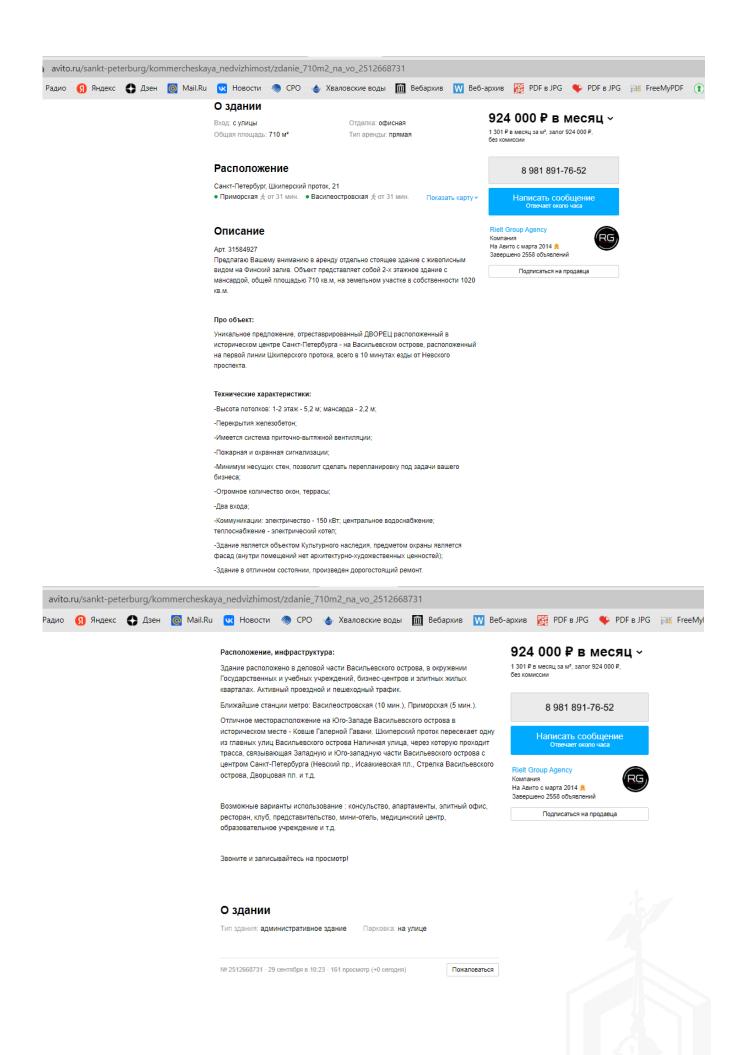
Красавцев Роман Александрович (812) 247-09-95

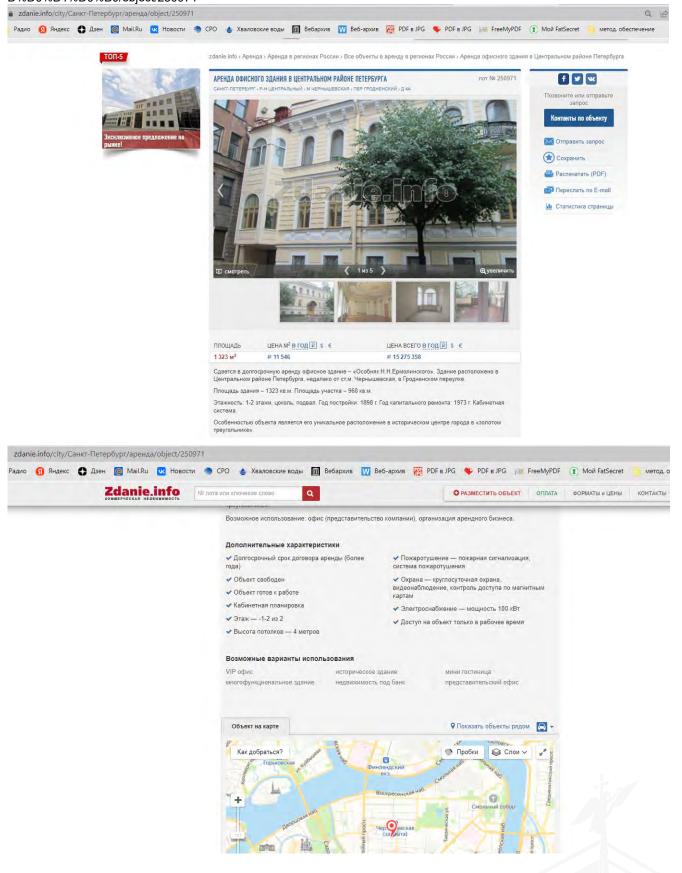
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Информация, использованная в расчетах



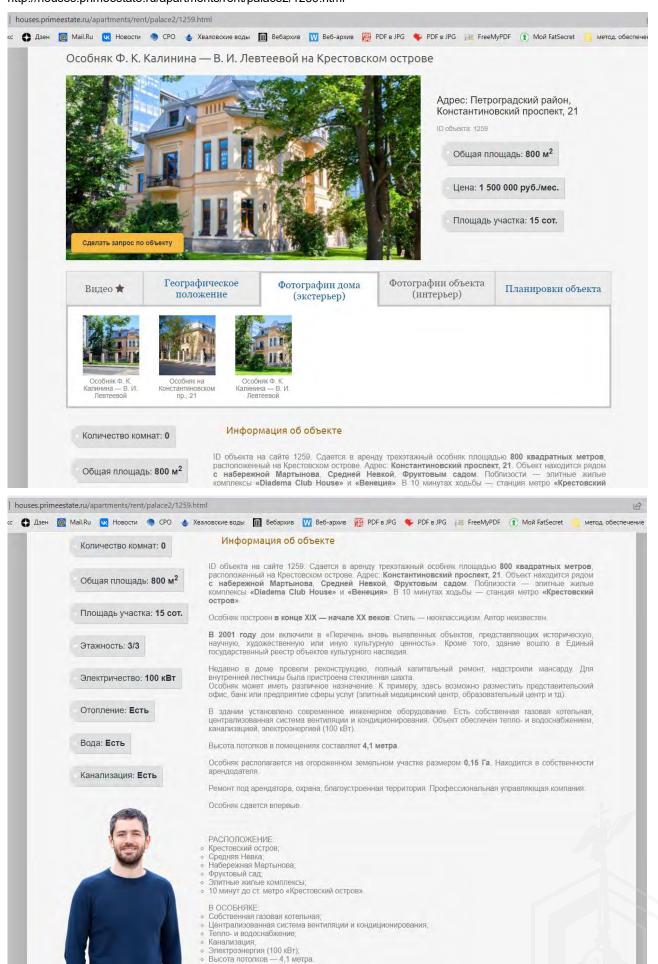
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_710m2_na_vo_2512668731







http://houses.primeestate.ru/apartments/rent/palace2/1259.html





ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Документы оценщика



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Белых Андрей Вячеславович

является действительным членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство №

C-0316

Дата выдачи

22 июля 2020 г.

Генеральный директор СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

ි පීයහ සෙම අතර සම අතර සම අතර සෙම අතර අතර සෙම අතර සම අතර සම අතර සෙම අතර සෙම අතර සෙම අතර සෙම අතර සෙම අතර සම අතර ජී



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyz.ru, soyz@srosoys.ru 101000, г.Москва, ул.Покровка, 33, помещ.10, офис 33

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации Оценщиков выдана по заявлению

Белых Андрея Вячеславовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Белых Андрей Вячеславович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 17.07.2019 г. за регистрационным № 1347

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 019104-1 от 17.05.2021 по направления «Оценка недвижимости» № 019102-2 от 17.05.2021 по направления «Оценка движимого имущества» № 019103-3 от 17.05.2021 по направления «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» августа 2022 г.

Дата составления выписки «01» августа 2022 г.

Специалист отдела ведения реестра Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Ли В.Г.

М.П.

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N 019104-1

20 21 r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белых Андрею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

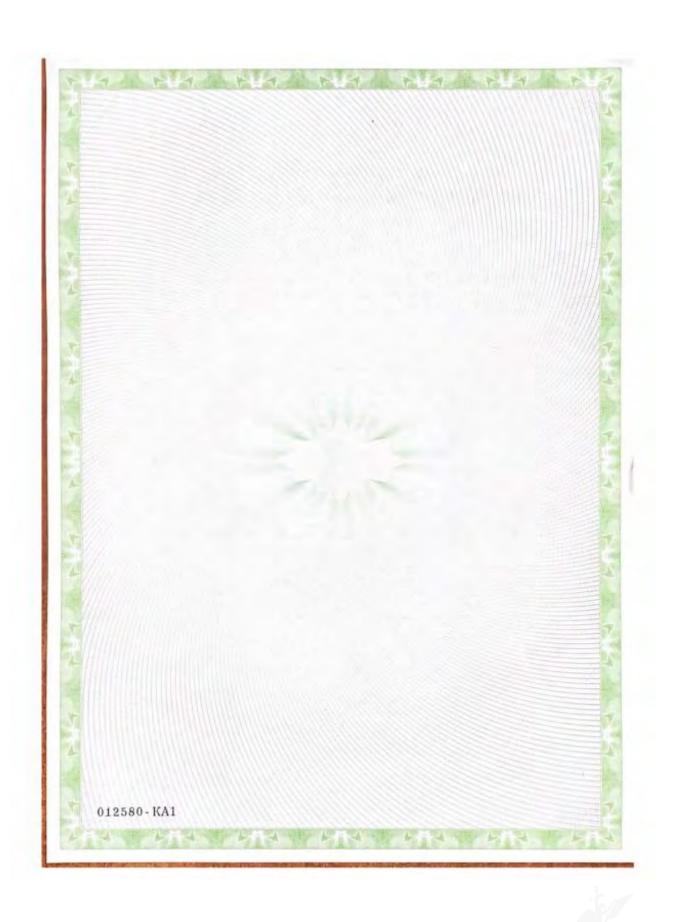
OT « 17 »

мая

20 21 r. No 199

Директор

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 17 » мая 20 24 г.









ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50027/22-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0780R/776/50027/22-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Белых Андрей Вячеславович

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования — установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Мазовский А.С./

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2022 г. и действует до «21» августа 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхов

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2022 г. и действует до «20» августа 2023г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

подписи сторон:

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

The Color

Страхователь:

Белых Андрей Вячеславович

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «11» августа 2022 г.

Полис к Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/50027/22-1 от 11.08.2022 г. Менеджер: Низов Вячеслав. Исп. Ярошевич Олеся, тел. 54-36. 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50025/22-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/50025/22-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствени с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А. ИНН 7736577287.

ИПП //303//20/.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2022 г. и действует до «20» августа 2023г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

подписи сторон:

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

/Лазовский А.С./

Страхователь:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

/Данилов П.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «11» августа 2022 г.