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 № 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: Петродворцовый

Кадастровый номер: 78:40:1936001:1287

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 2 430 000 (два миллиона четыреста тридцать тысяч рублей) (без учета НДС).

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 **К.В.Фёдоров**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк		
Номер дома	б/н	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**

Занимаемые этажи:

- [√] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [ ] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	196.6
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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

. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк		
Номер дома	б/н	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

√	здание		часть здания
	сооружение		часть сооружения
	помещение(я)		часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**

Занимаемые этажи:

	1-й этаж
	2-й этаж (с лифтом)
√	2-й этаж (без лифта)
	Выше 2-го (с лифтом)
	Выше 2-го (без лифта)
	Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
	Подвал (с заглублением более 1.5 м)
	Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
	Цоколь (с заглублением более 0.5 м)
	Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

	Электроснабжение
	Водоснабжение
	Отопление
	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

	Электроснабжение		Водоснабжение
	Отопление		Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	100.2
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк		
Номер дома	б/н	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**

Занимаемые этажи:

- [ ] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [√] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	286.8
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

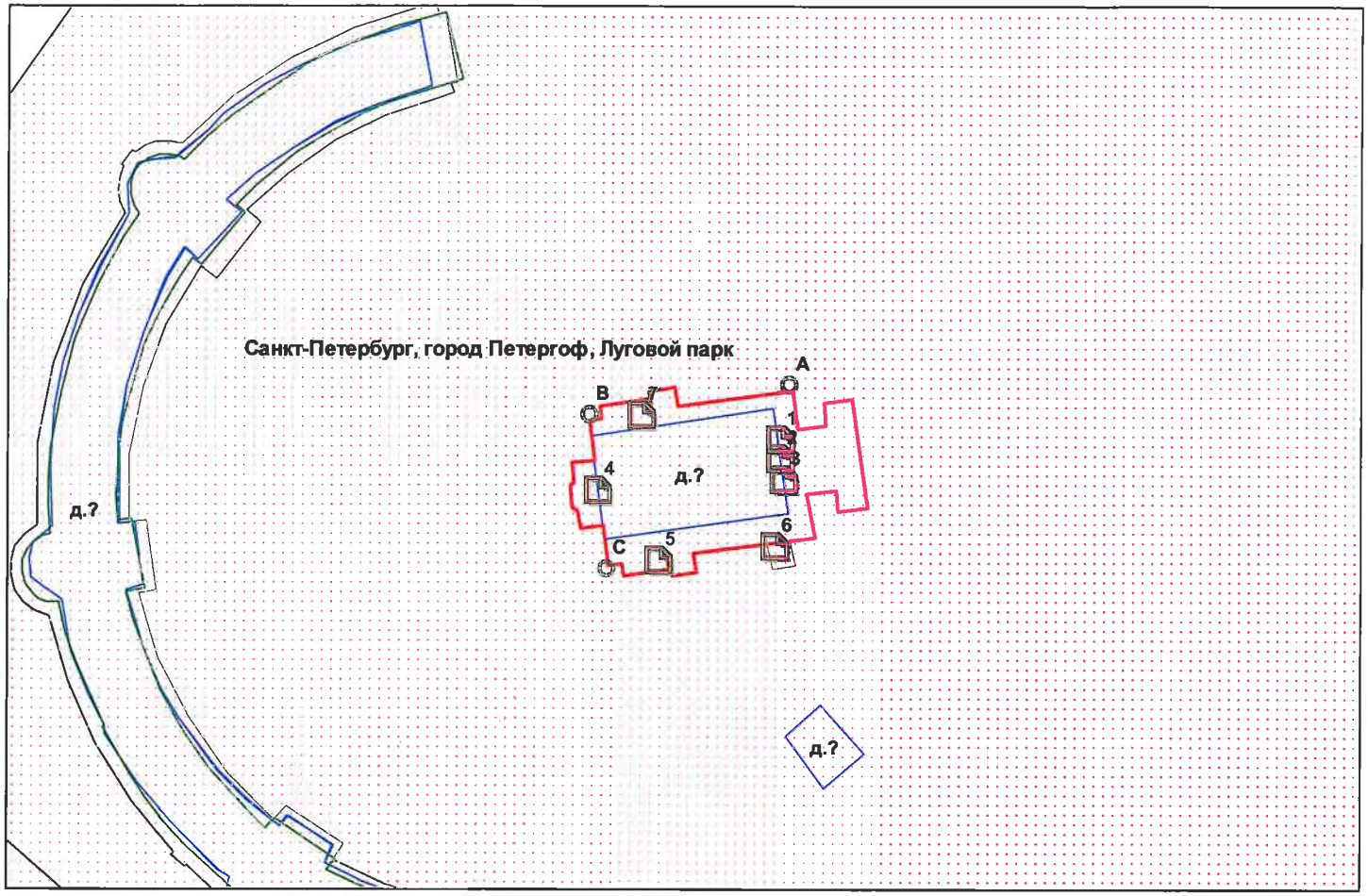
Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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.

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

Исполнитель: Козлова В.А.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Д.Котева

Дата: 25 ноября 2021 года

Инженер ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности Н.М. Соловьева

Район: Петродворцовый

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

Здание
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 учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:19360А:0:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А
Площадь, м2:	583.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	дворец Бельведер
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	80774462.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1936001:1287
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	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

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 78-78-05/0017/2009-279 14.09.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	29.06.2004 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-01-128/2004-348.2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

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

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

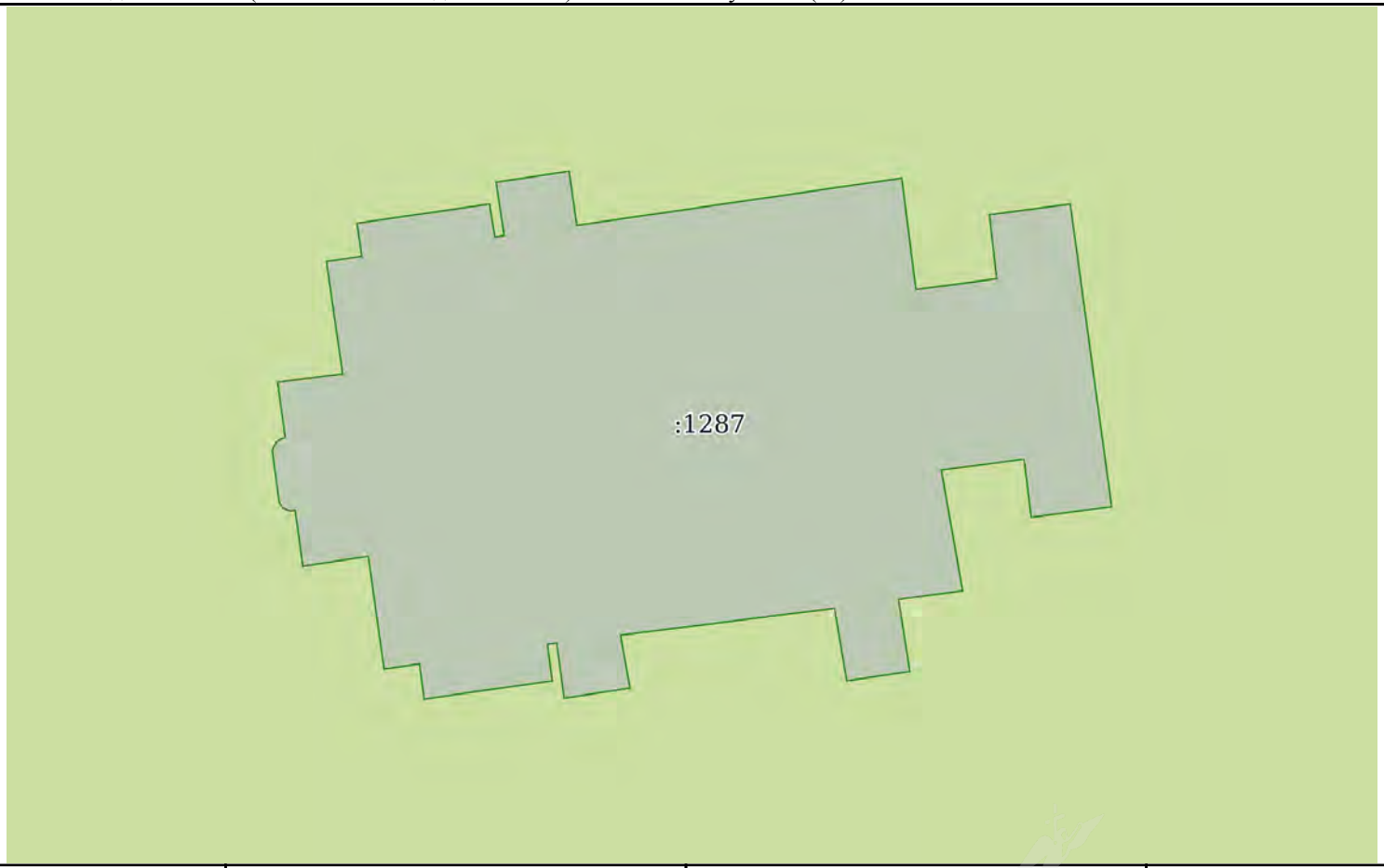
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

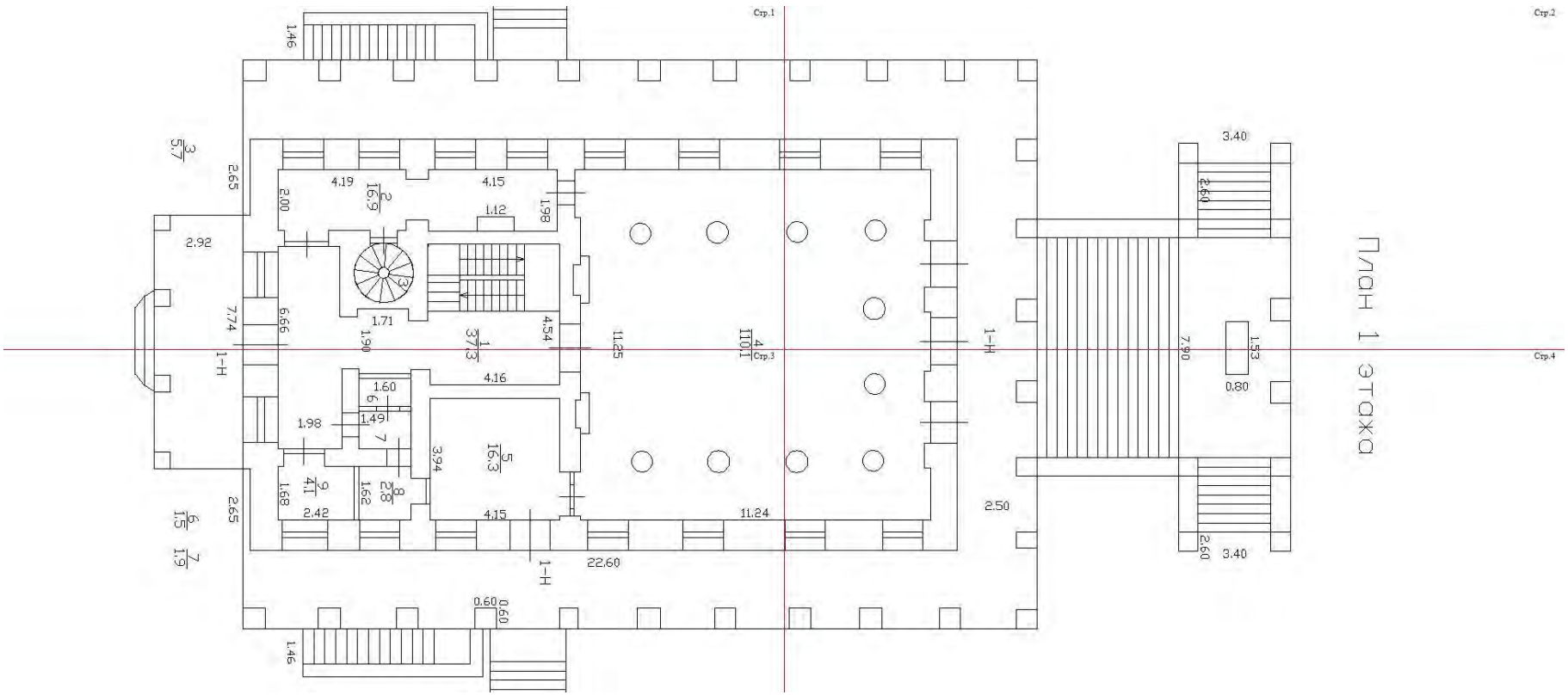
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 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



Масштаб 1

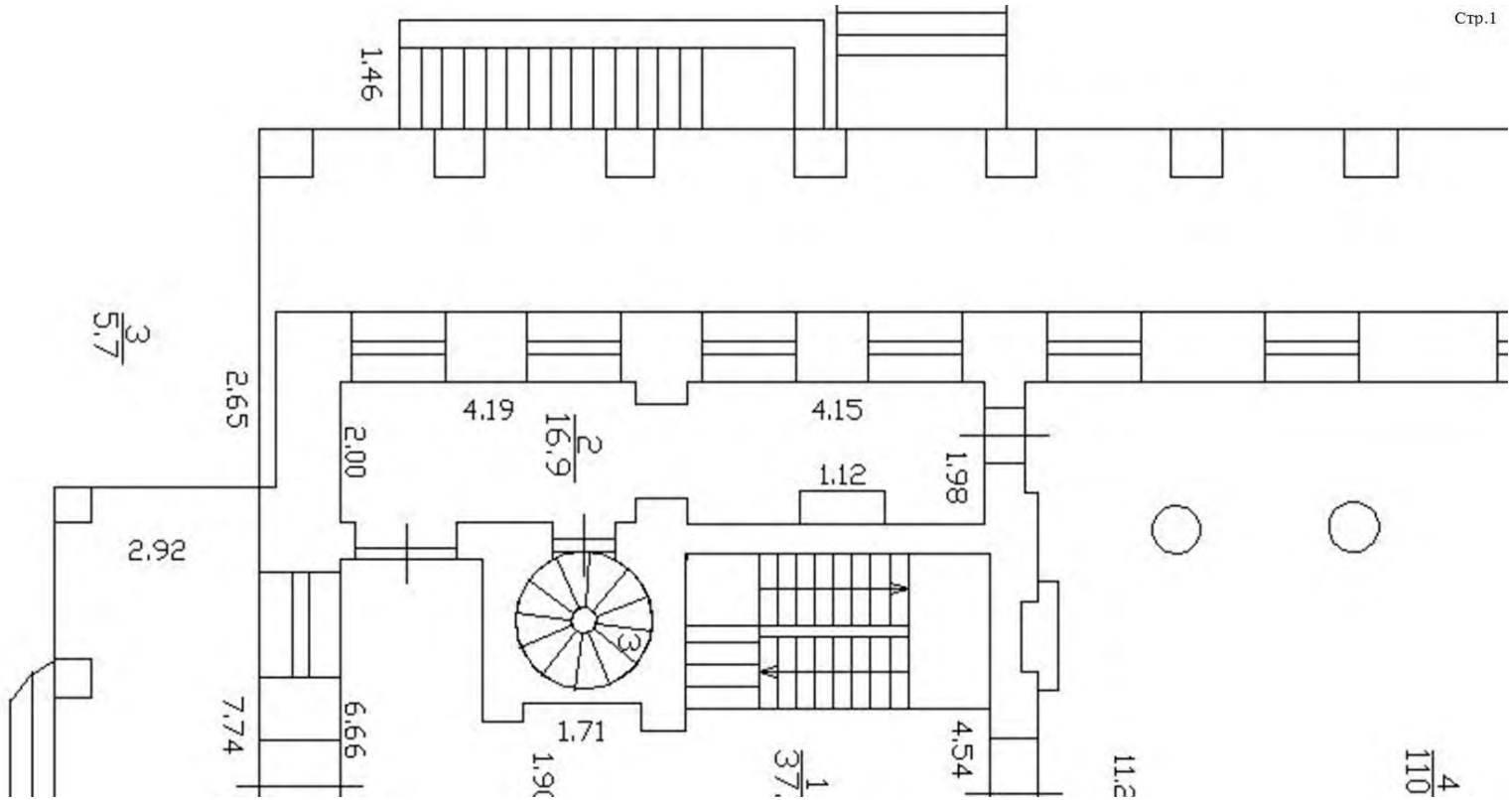
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
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



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

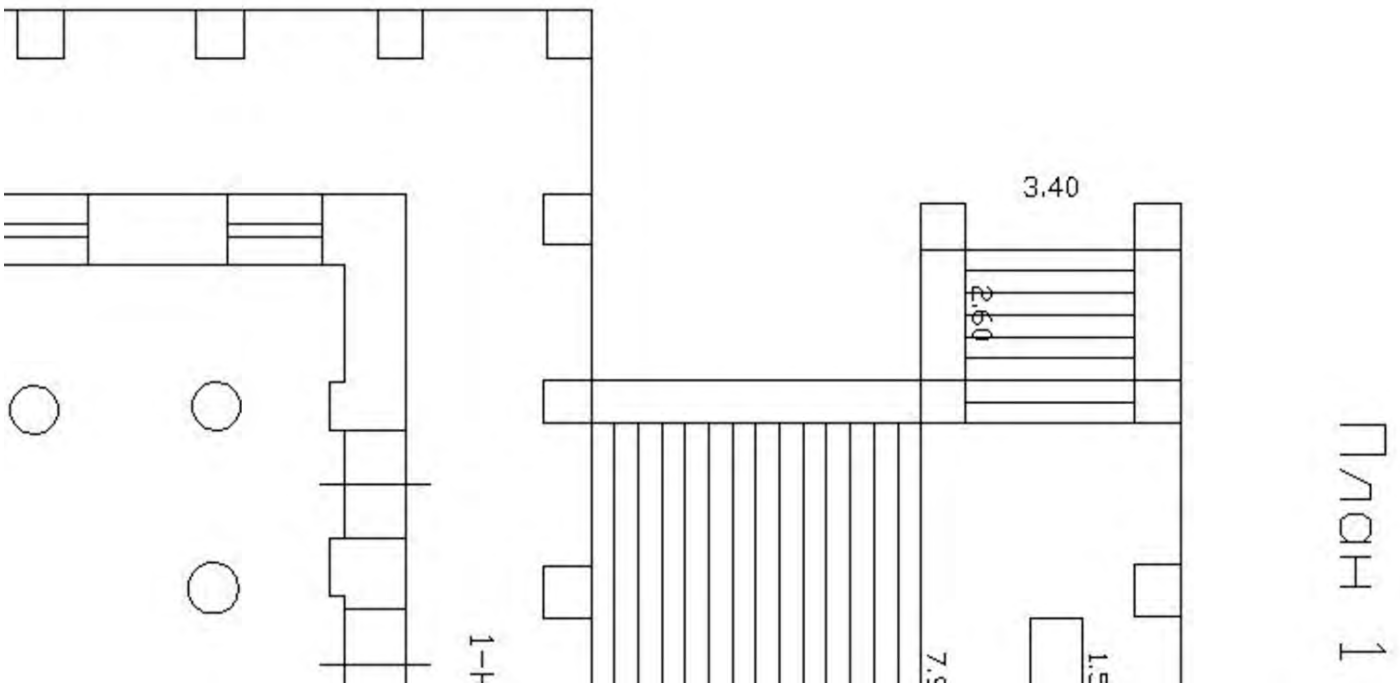
М.П.

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

Стр.2



Масштаб 1

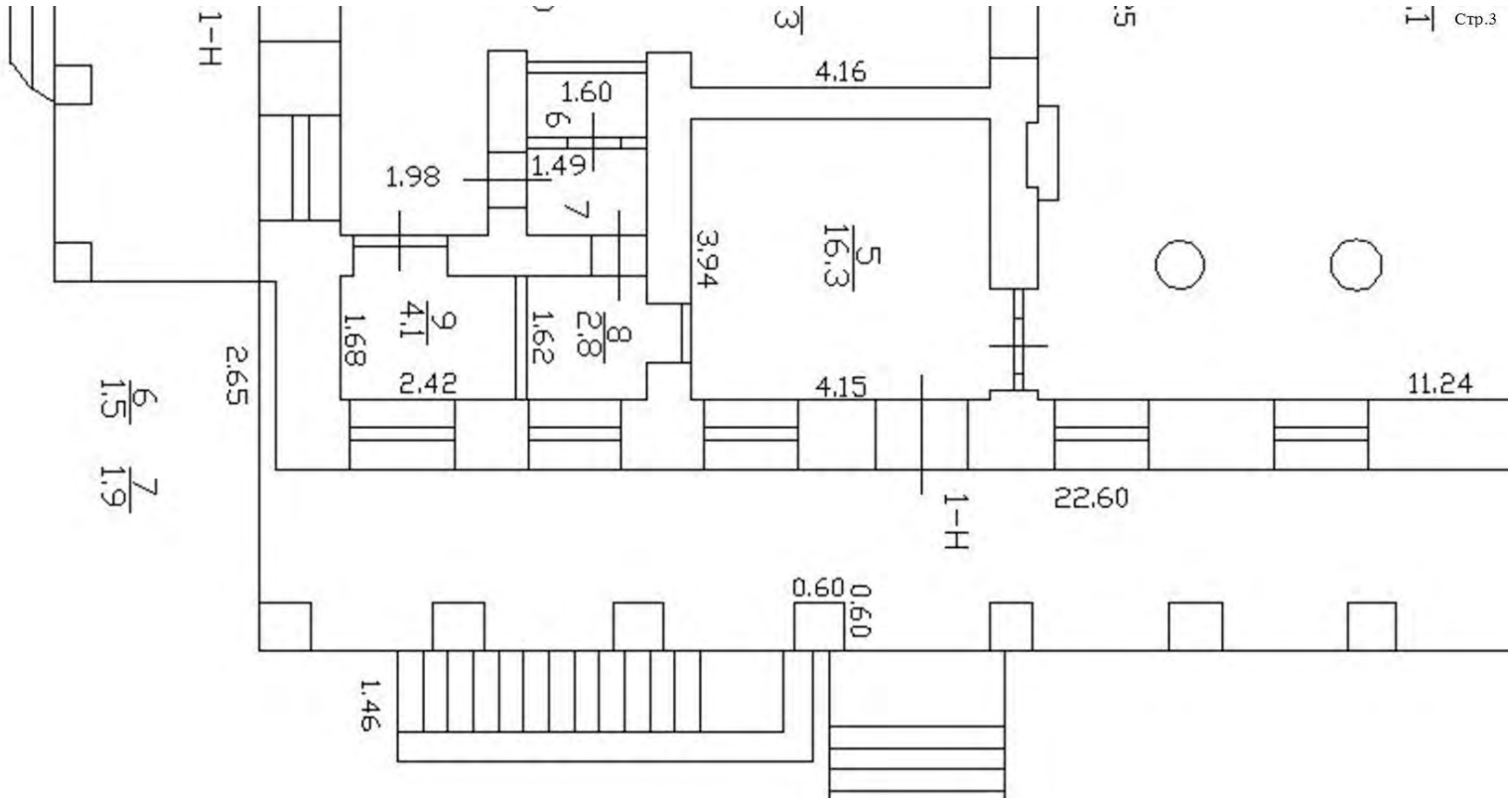
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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



Масштаб 1

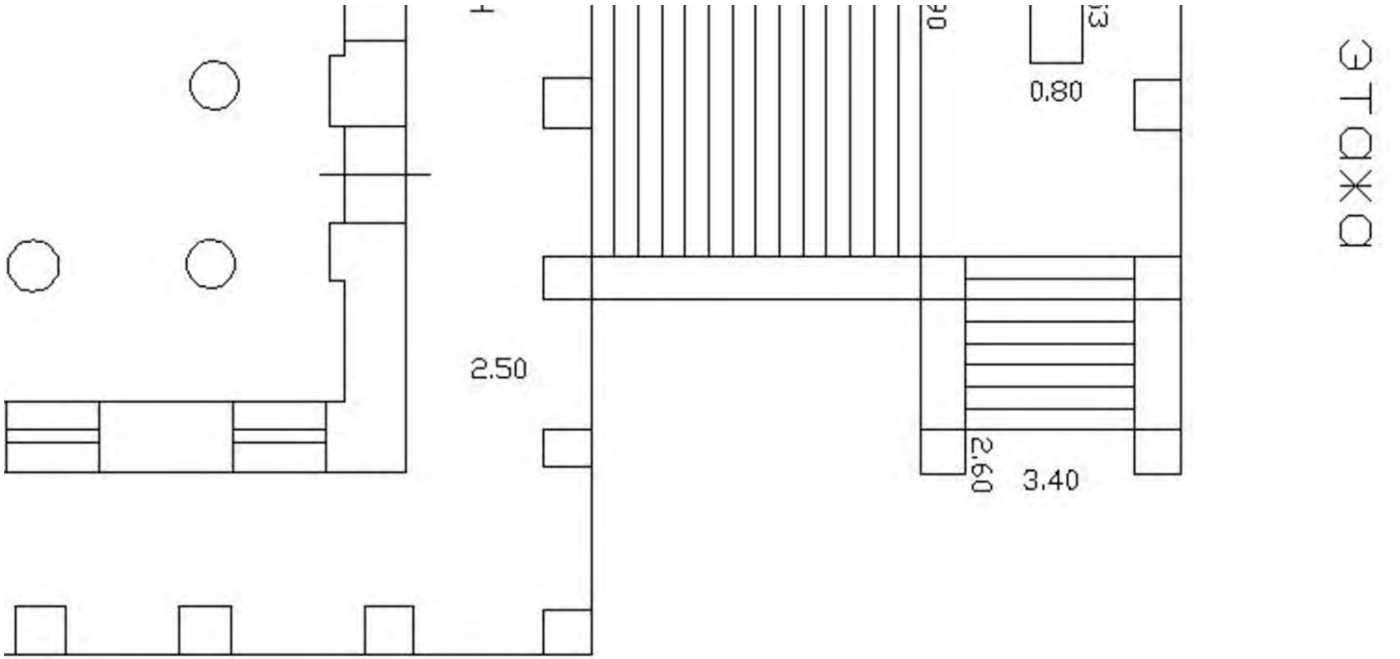
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта 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 (этажей): 1



Стр.4

Масштаб 1

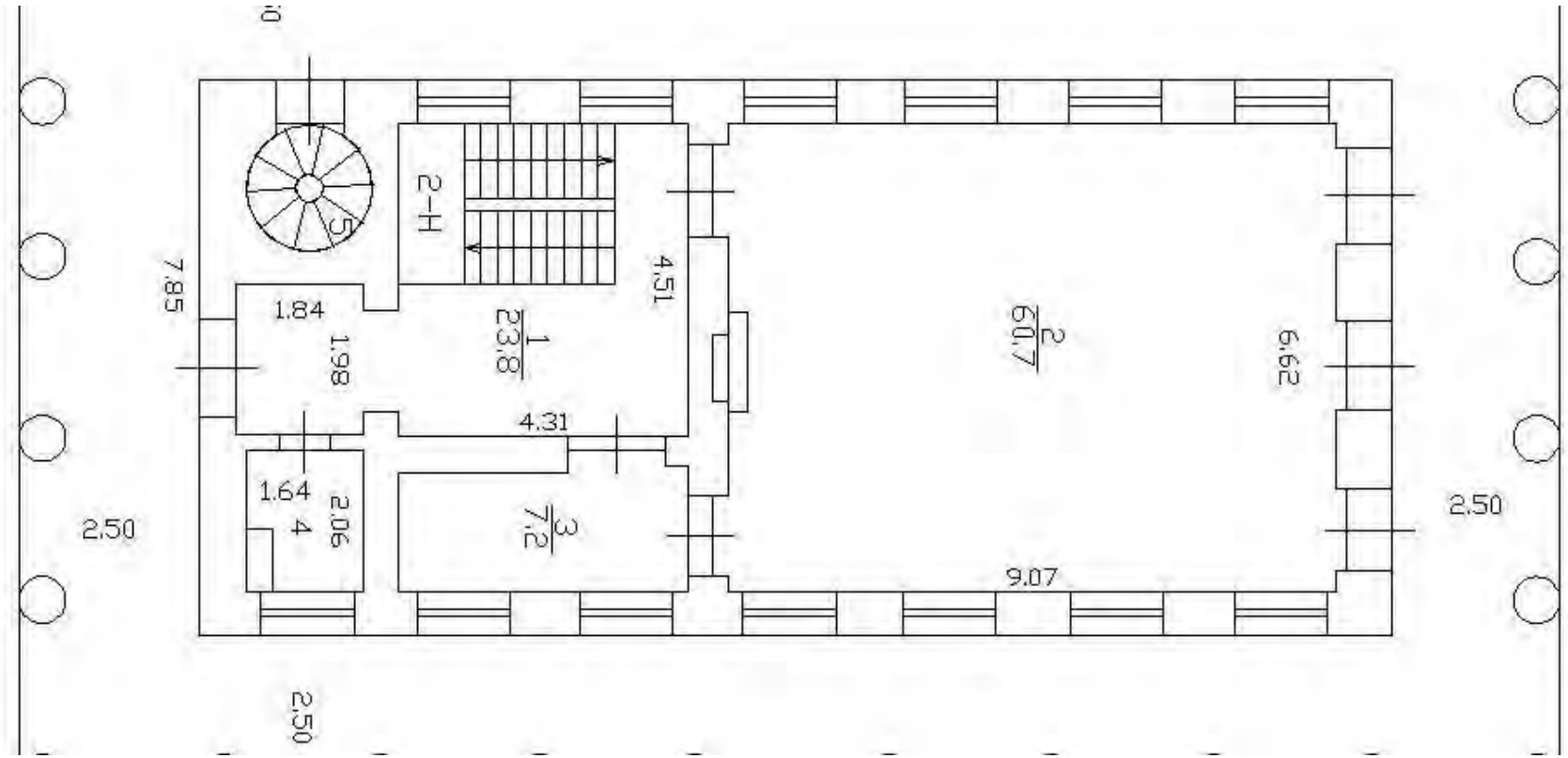
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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



Масштаб 1

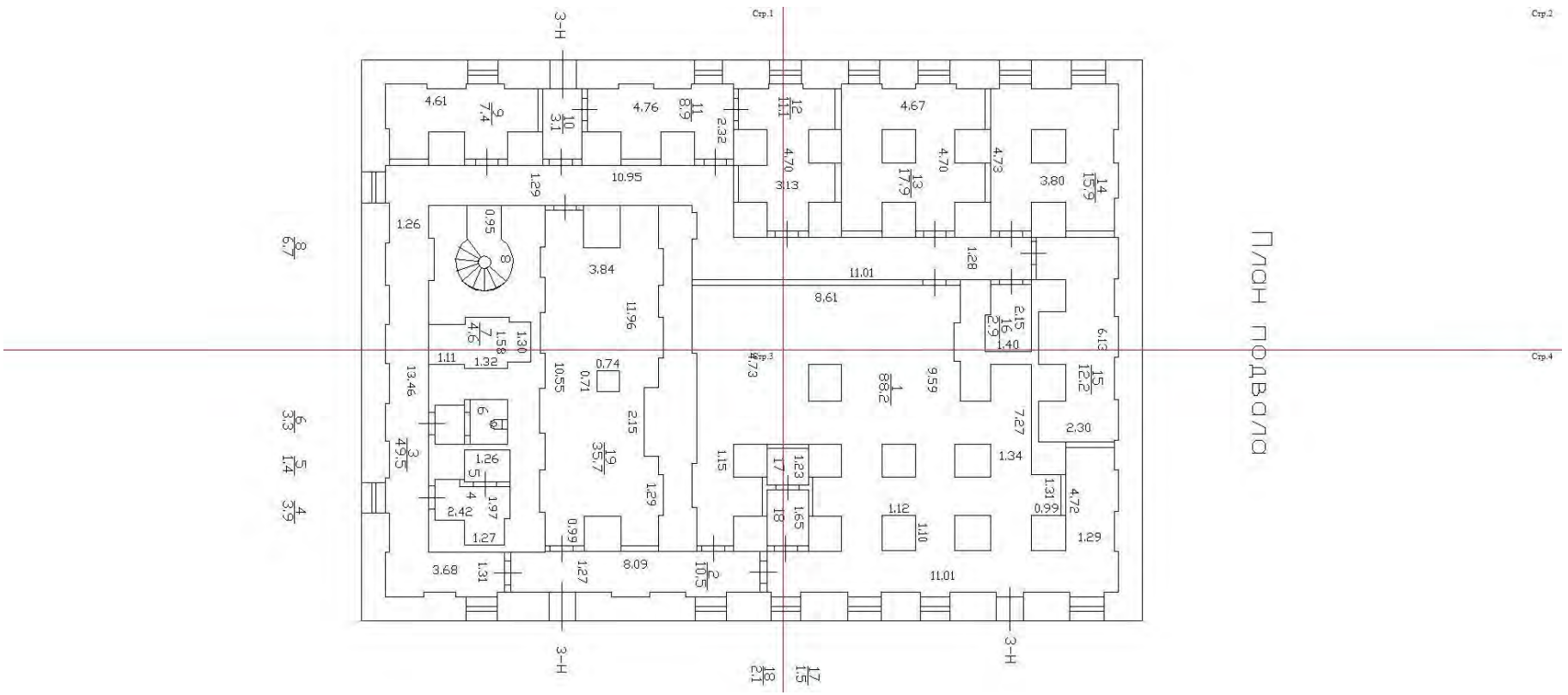
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 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

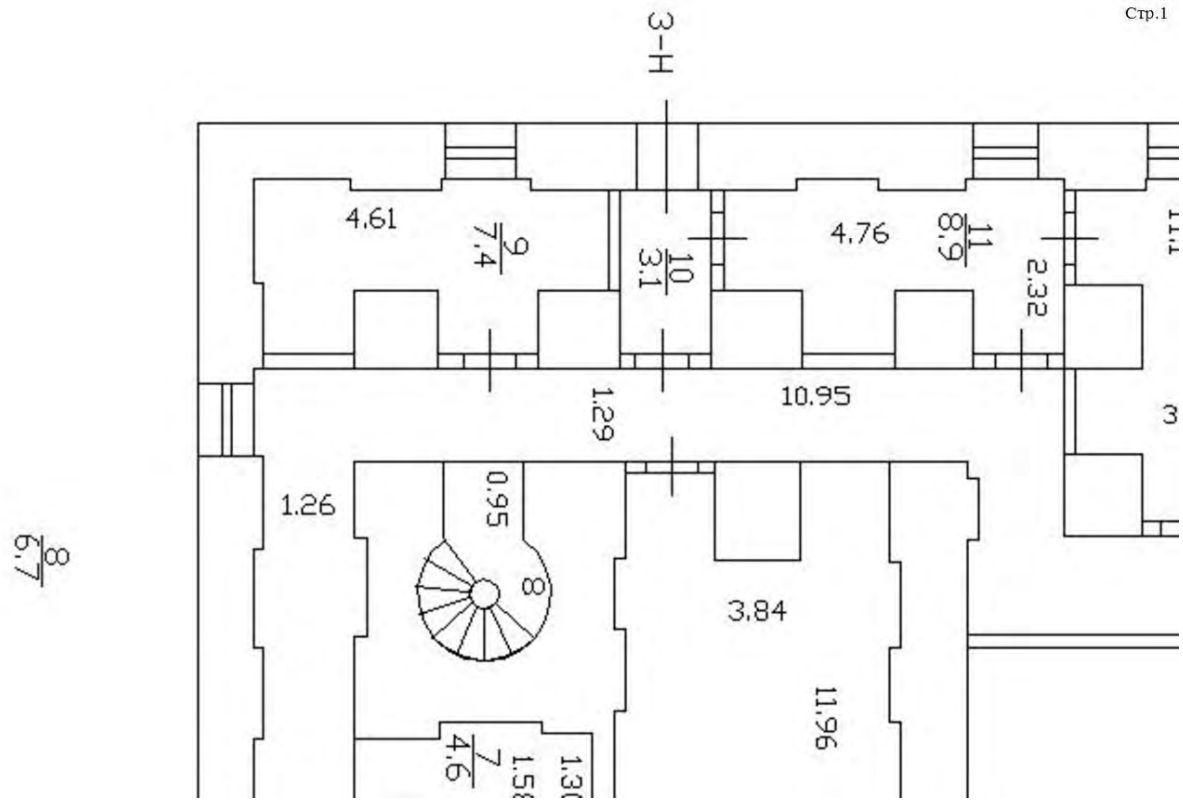
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта 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 (этажей): подвал



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

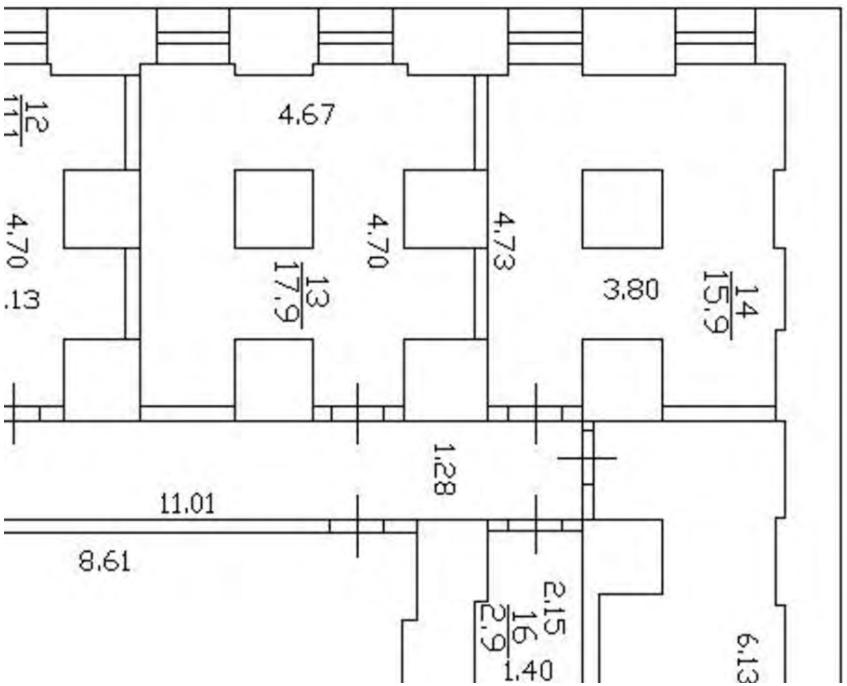
М.П.

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

Стр.2



План п(

Масштаб 1

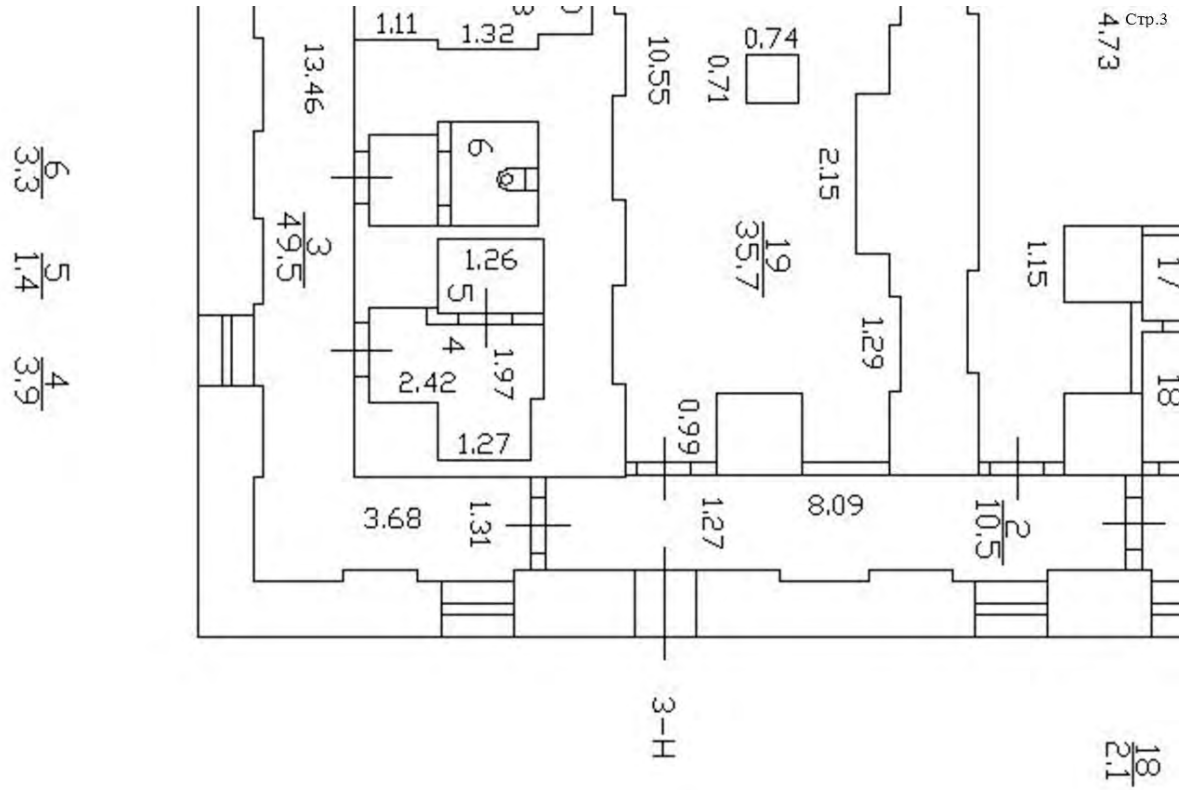
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

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

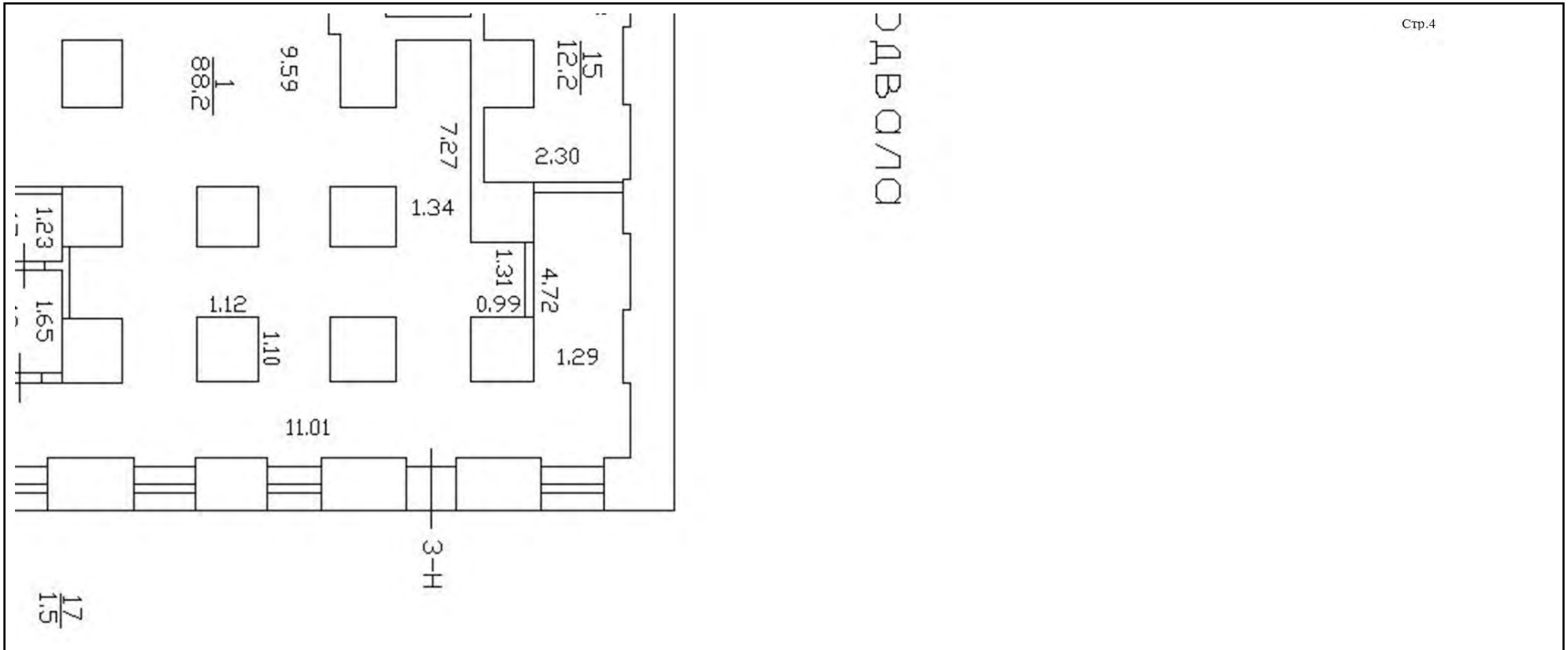
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151042908	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1287

Номер кадастрового квартала:	78:40:1936001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9
Площадь, м2:	587 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	629960.89
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1936001:1017
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты культурно-досуговой деятельности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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

М.П.

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 зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

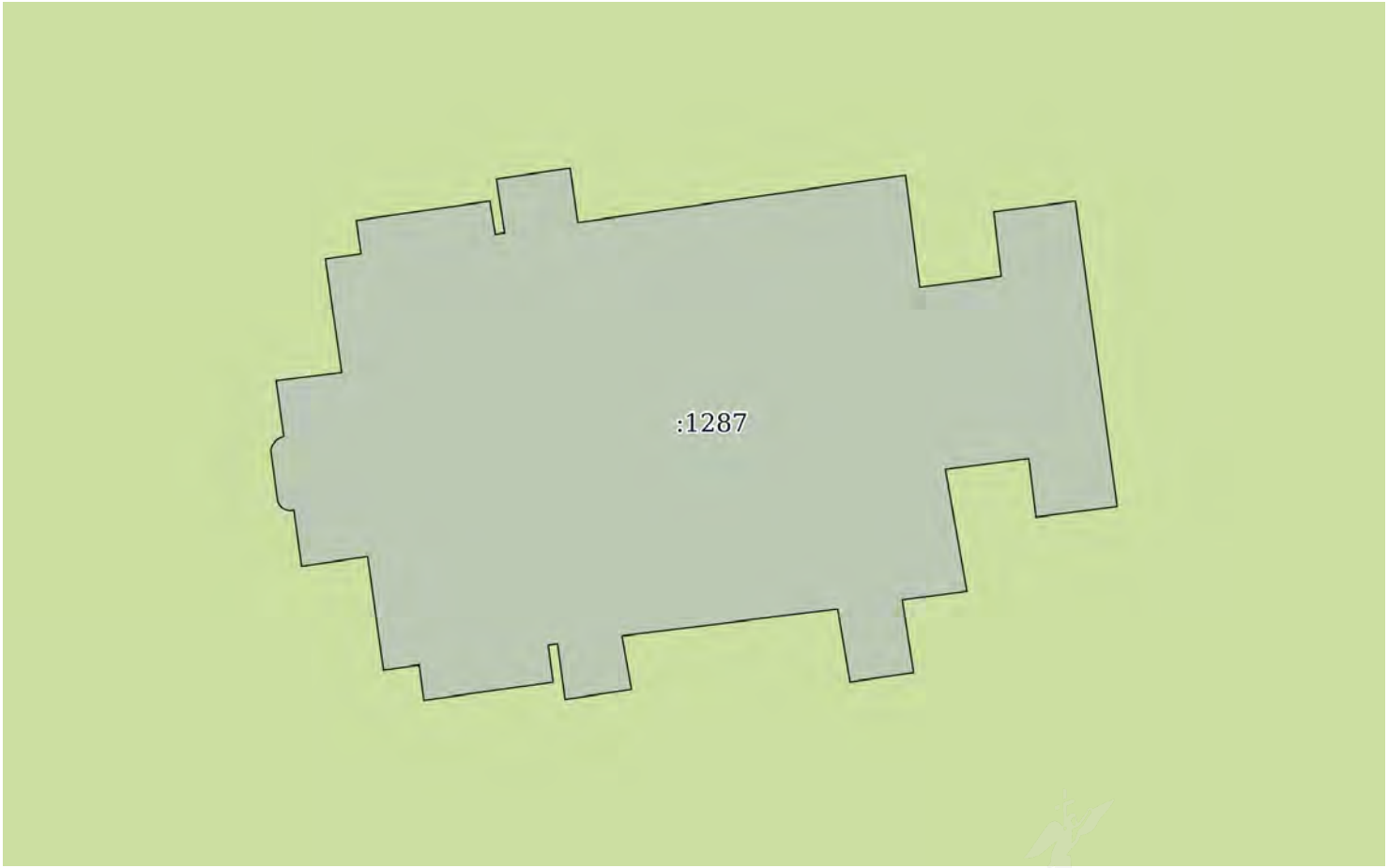
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151042908	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1287

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)**

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

№07-2330/22-0-1 от 21.07.2022

**Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"**

Очкивской О.С.

№ 07-2330/22-0-0 от 21.07.2022
На № 04-07-14188/22-0-0 от 20.07.2022

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 зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
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
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-7099/22-0-1 от 13.04.2022

На № 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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

18 ЯНВ 2019 № 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 распоряжению КГИОП
от 18 ЯНВ 2019 № 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 [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

федерального ☐ регионального ☐ муниципального ☐ значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☐

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. помещение/квартира

иные сведения:

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается: ☐ изображений,

(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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.

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения 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 единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	**Наименование работ**	**Сроки выполнения**	**Примечание**
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений

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

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

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

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

10)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, 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.
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».
5. 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"

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 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 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 ониками, 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 каннелированными стволом и базами белого с прожилками мрамора; оформление потолка – перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных ионик, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд ионик, 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 ионик 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-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); 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.

Всего в паспорте листов | **6**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

27 . 12 . 2018

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 2
к охранному обязательству

План границ ансамбля Лугового (Озеркового) парка
памятника истории и культуры федерального значения (на шести листах)

Петродворец. Луговой парк
Масштаб 1:5 000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

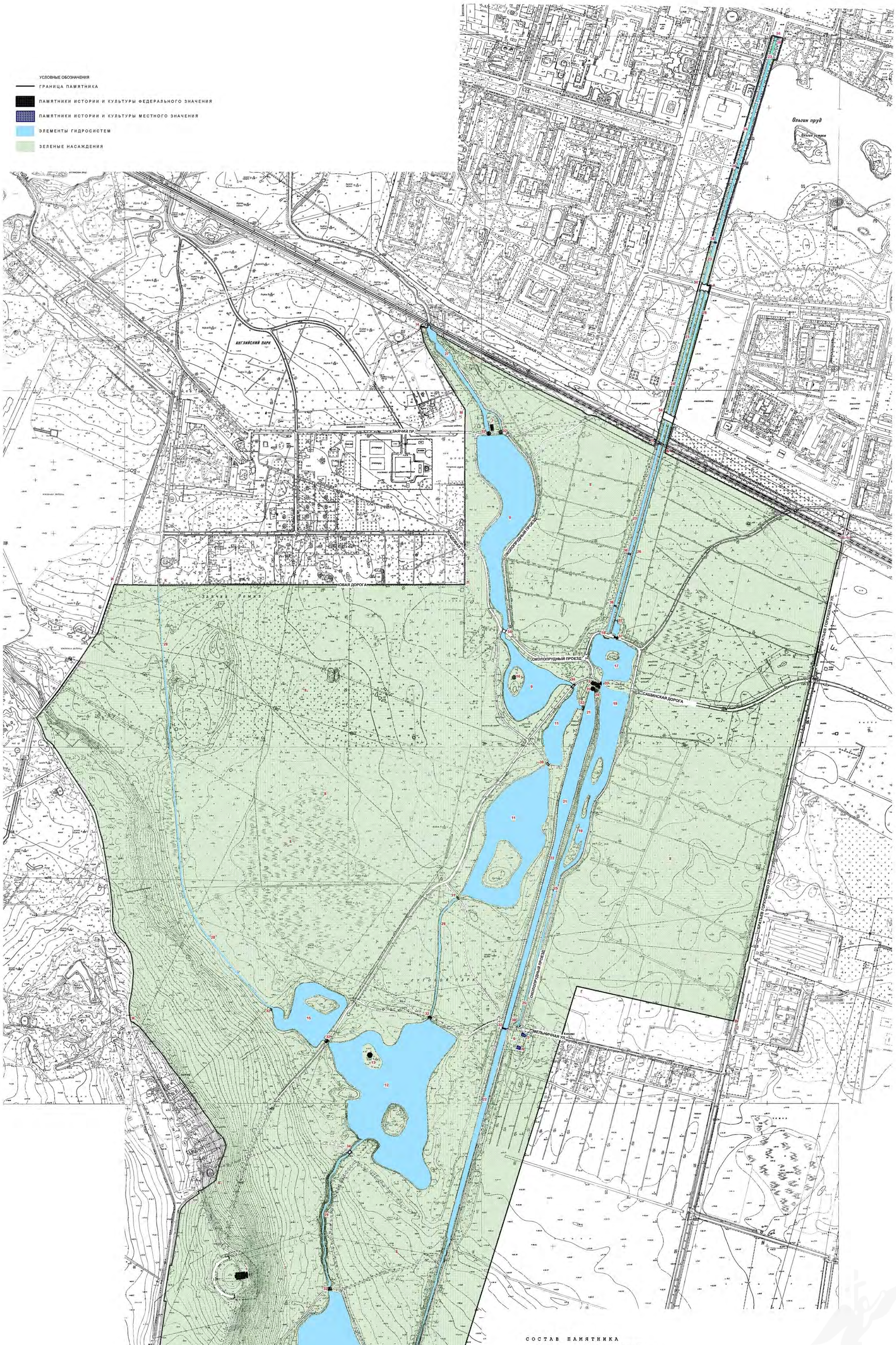
ГРАНИЦА ПАМЯТНИКА

ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ЭЛЕМЕНТЫ ГИДРОСИСТЕМ

ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ

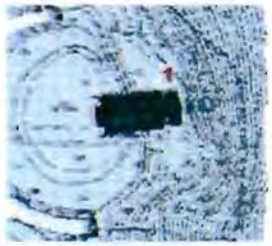


СОСТАВ ПАМЯТНИКА

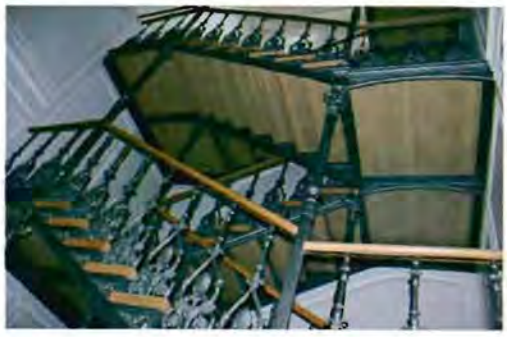
1. ДВОРЕЦ "БЕЛЬВЕДЕР"
2. САД ДВОРЦА "БЕЛЬВЕДЕР"
3. ПАВИЛЬОН "ОЗЕРКИ" (РОЗОВЫЙ ПАВИЛЬОН, РУИНА)
4. ЦАРСКАЯ МЕЛЬНИЦА.ДОМ МЕЛЬНИКА
5. ЦАРСКАЯ МЕЛЬНИЦА.СТОРОЖКА
6. ЦАРСКАЯ МЕЛЬНИЦА.САД
7. ДОМИК СЕЛЬСКИЙ (НИКОЛЬСКИЙ) С ФЛИГЕЛЕМ (РАЗОВРАН)
8. ПАРК ЛУГОВОЙ (ОЗЕРКОВЫЙ)
9. ПРУД ЗАПАСНОЙ (НИКОЛЬСКИЙ) С ОСТРОВОМ
10. ПОСТАМЕНТ
11. ПРУД ОРЛИНЫЙ С ОСТРОВОМ
12. ПРУД РУИННЫЙ С ДВУМЯ ОСТРОВАМИ
13. "РУИНЫ" (РУИНА)
14. ПРУД БАВИГОНСКИЙ
15. ПРУД САПЕРНЫЙ С ОСТРОВОМ
16. ПРУД ЦЕРКОВНЫЙ
17. ПРУД КРУГЛЫЙ С ОСТРОВОМ
18. КАМЕННАЯ ТЕРРАСА
19. ПРУД МЕЛЬНИЧНЫЙ С ТРЕМЯ ОСТРОВАМИ
20. ГРОТ
21. БАССЕЙН САМСОНОВСКИЙ
22. КАНАЛ СТАРОПЕТЕРГОФСКИЙ
23. ВОДОВОДЫ САМСОНОВСКИЙ И НЕПТУНОВСКИЙ
24. САМСОНИЕВСКИЙ БУЛЬВАР
25. КАНАЛ МЕЛЬНИЧНЫЙ
26. ОЛЬГИНСКАЯ КАНАВКА
27. ОТВОДНОЙ КАНАЛ
28. КАНАЛ
29. КАНАЛЫ (ПРОТОКИ) (2)
30. НИЖНИЙ ОРЛИНЫЙ ШЛЮЗ
31. ВЕРХНИЙ ОРЛИНЫЙ ШЛЮЗ
32. ШЛЮЗЫ (11)
33. МОСТ С ПЕРГОЛОЙ (РАЗРУШЕН)
34. МОСТЫ (8)
35. ВОДОЗАБОР
36. ПЕРЕЛИВНАЯ ПЛОТИНА (5)
37. ПЕРЕЛИВНАЯ ТРУБА
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
«Парк Луговой (Озерковый)»

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	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.	 
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 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);	    

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение парадных залов (помещения 1-Н (5), 2-Н (2).	
4	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.;	    

Copyright

		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.,	    

5	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-Н(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа): перекрытие зала поддерживают колонны коринфского ордера с каннелированными 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;	    

ПРОЕКТ

		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);	
		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.	

Приложение № 4
к охранному обязательству

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 пять 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.	

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 северный фасад.



3. Вид 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-Петербург 03 декабря 2021 года

Обследование начато в «13» час. «39» мин.
Обследование окончено в «13» час. «55» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 02 декабря 2021 года № 10834-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М ;

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

в присутствии:_____

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1936001:1017.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0022К030100000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 583.6 кв.м. Этаж: первый, второй и подвал. Вход: 7 отдельных со двора. Элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия федерального значения, памятник, Дворец «Бельведер», постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001.

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: планы Объекта, приложенные к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 17.11.2021 № 04-07-21028/21-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен

[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется

[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт

[ ] Удовлетворительное

[ ] Отличное

[ ] Неудовлетворительное

[V] Нормальное

		В				

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, использующие Объект: отсутствуют
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

V	электроснабжения	V	водоснабжения/водоотведения
	(указывается основание подключения (при наличии))**		(указывается основание подключения (при наличии))**
	газоснабжения	V	теплоснабжения
	(указывается основание подключения(при наличии))**		(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

	применяется	V	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	V	Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Малышко Ю.М. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист		/ Бабаенко С.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербурга»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

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

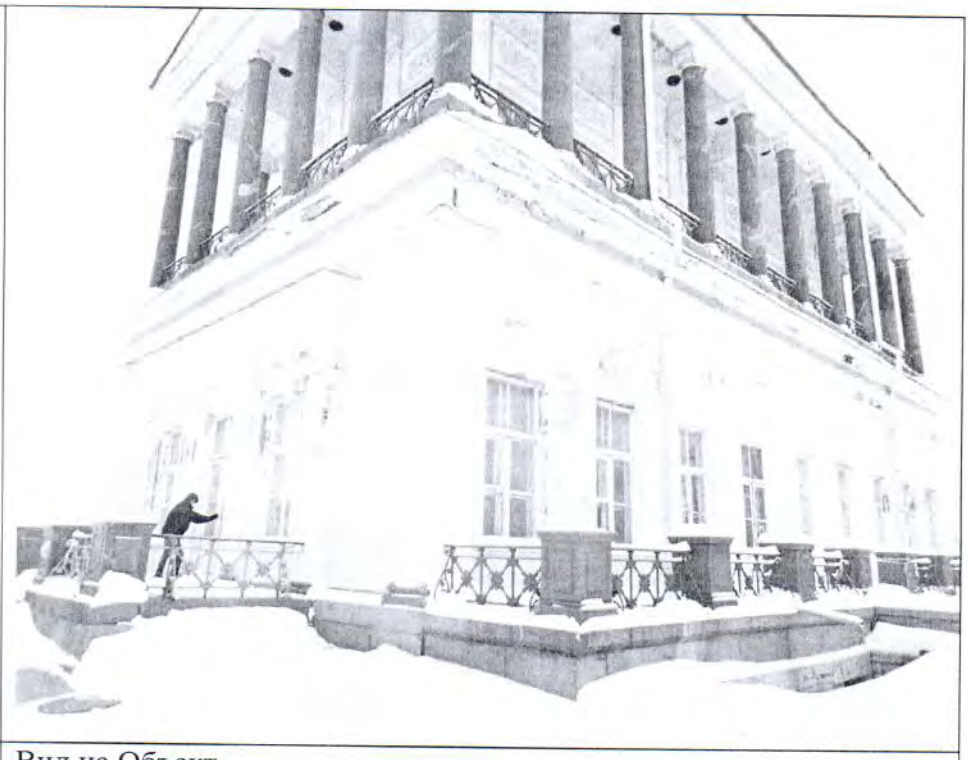
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

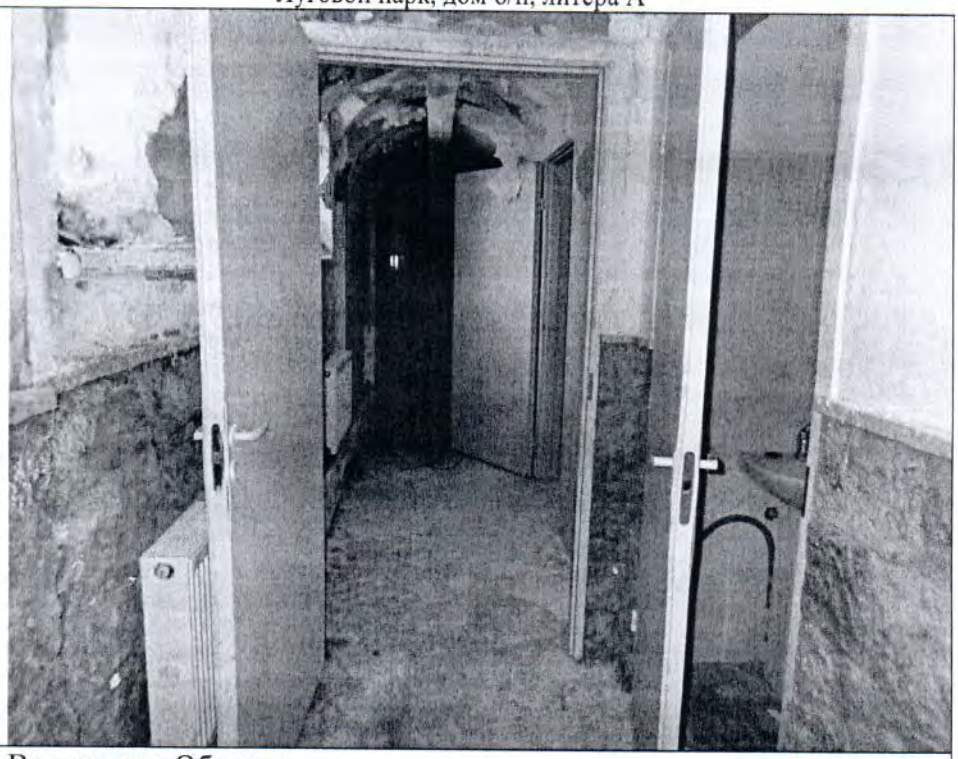
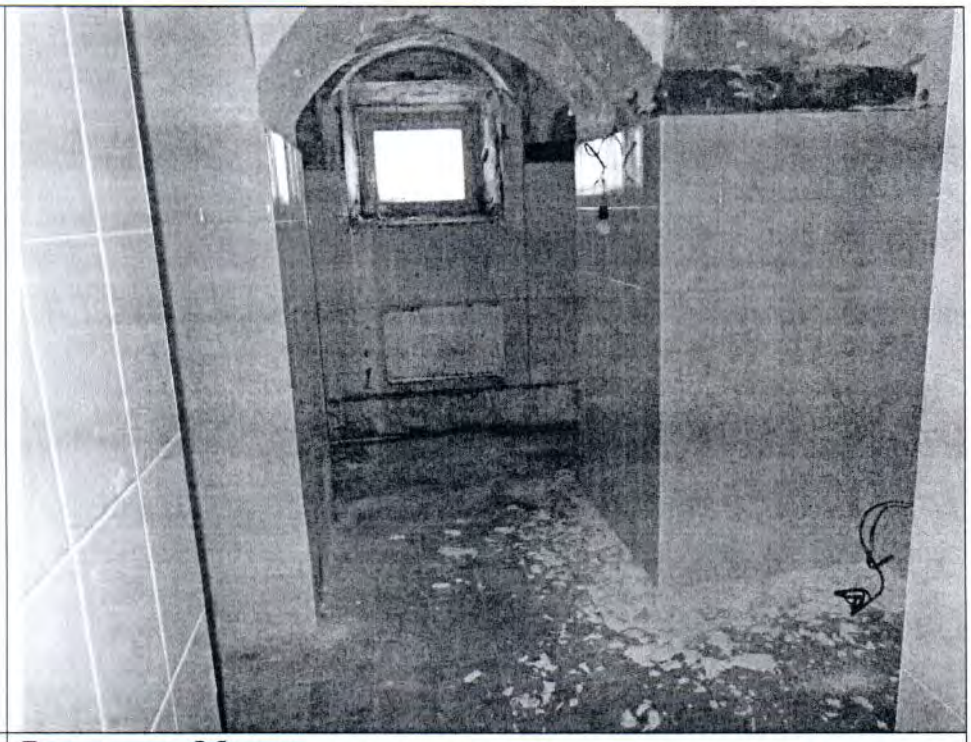
Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 17, 18 установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 оборудован проем)

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

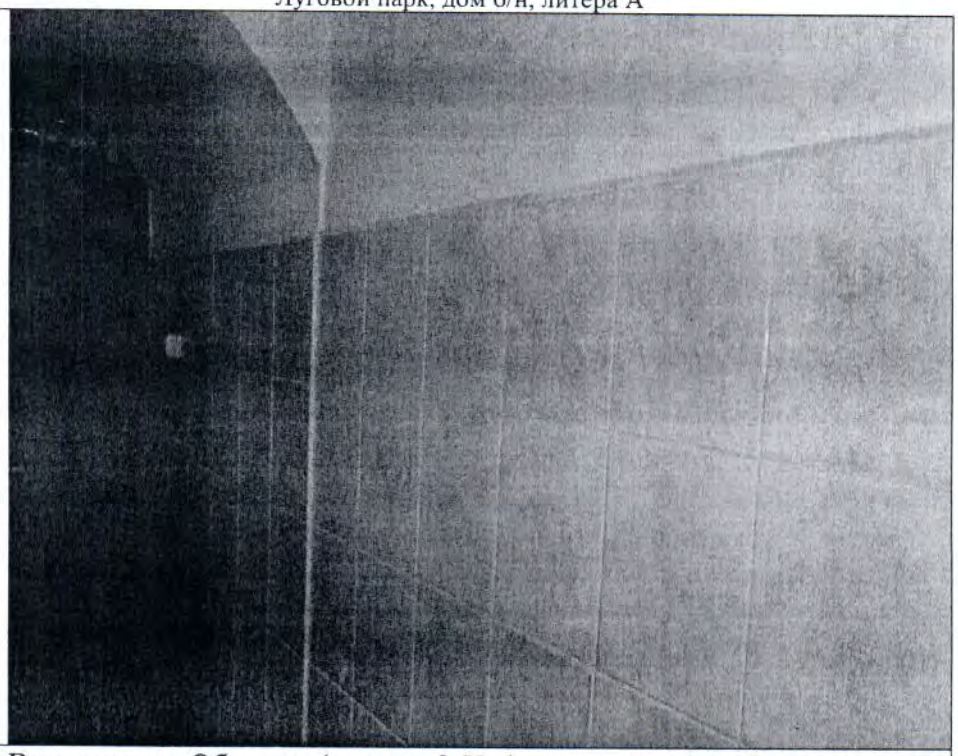
Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 отсутствует дверной проем)

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта (пом. 1-Н (ч.п. 8 установлено сантехническое оборудование)

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

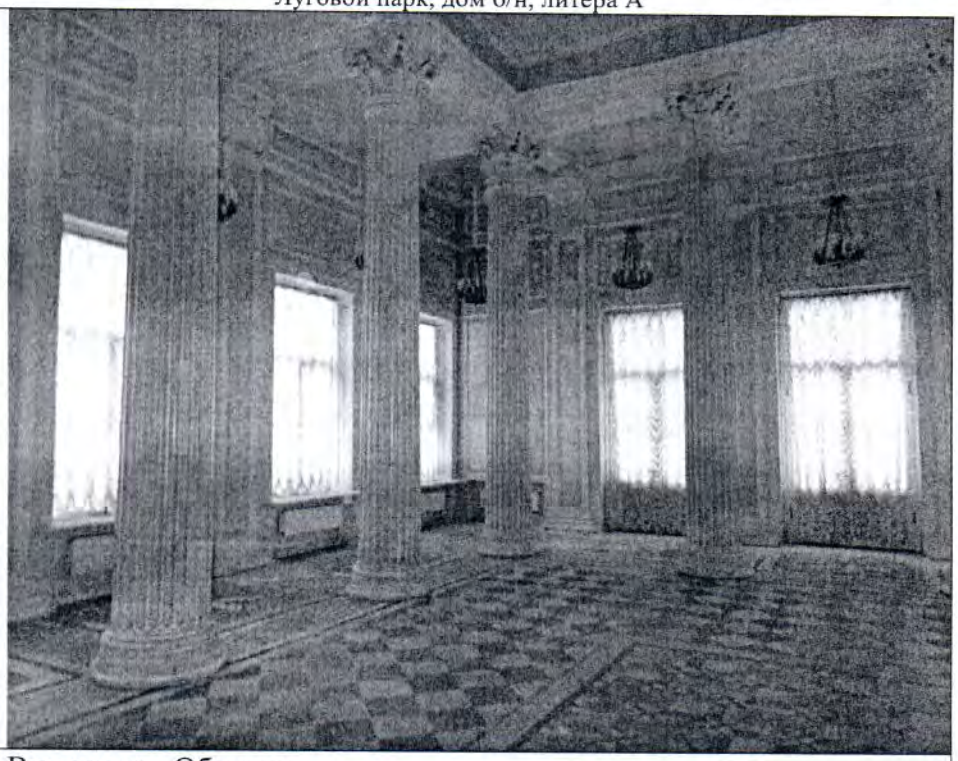
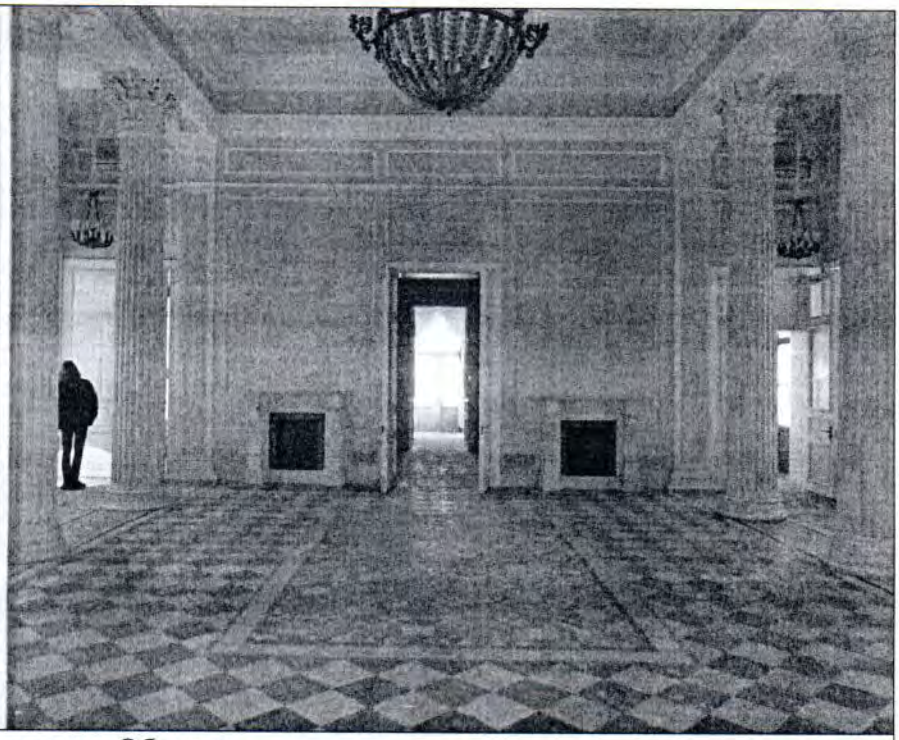
Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

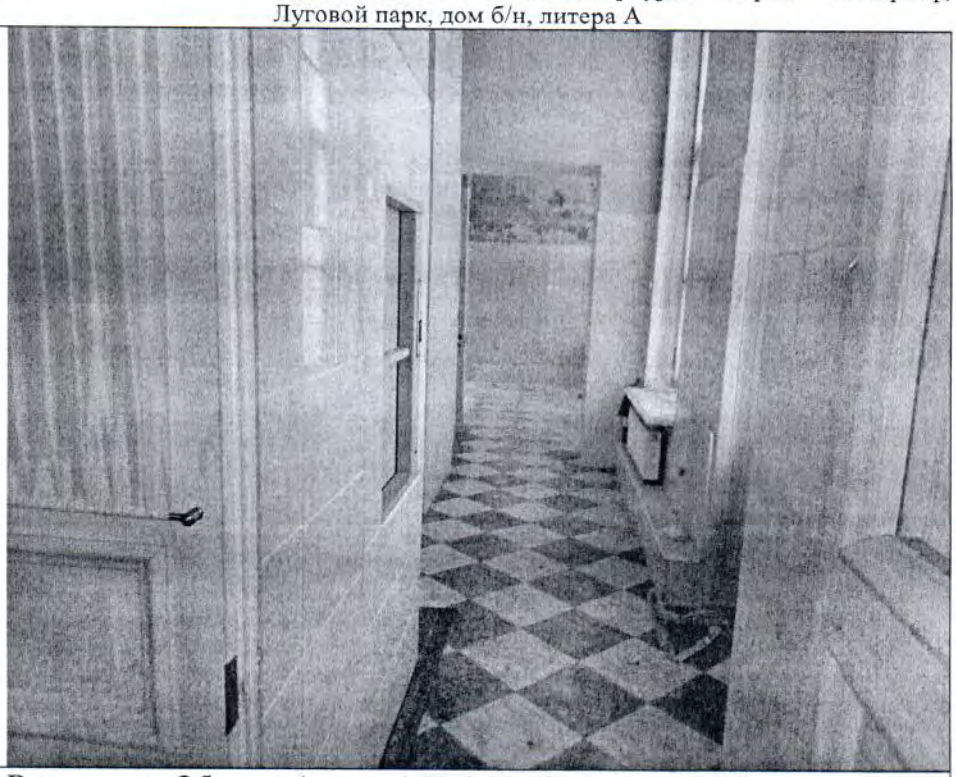
Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н, 3-Н оборудована лифтовая шахта)

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 15	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 2-Н (ч.п 4) установлено сантехническое оборудование)

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

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 17, 18 установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 оборудован проем)

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

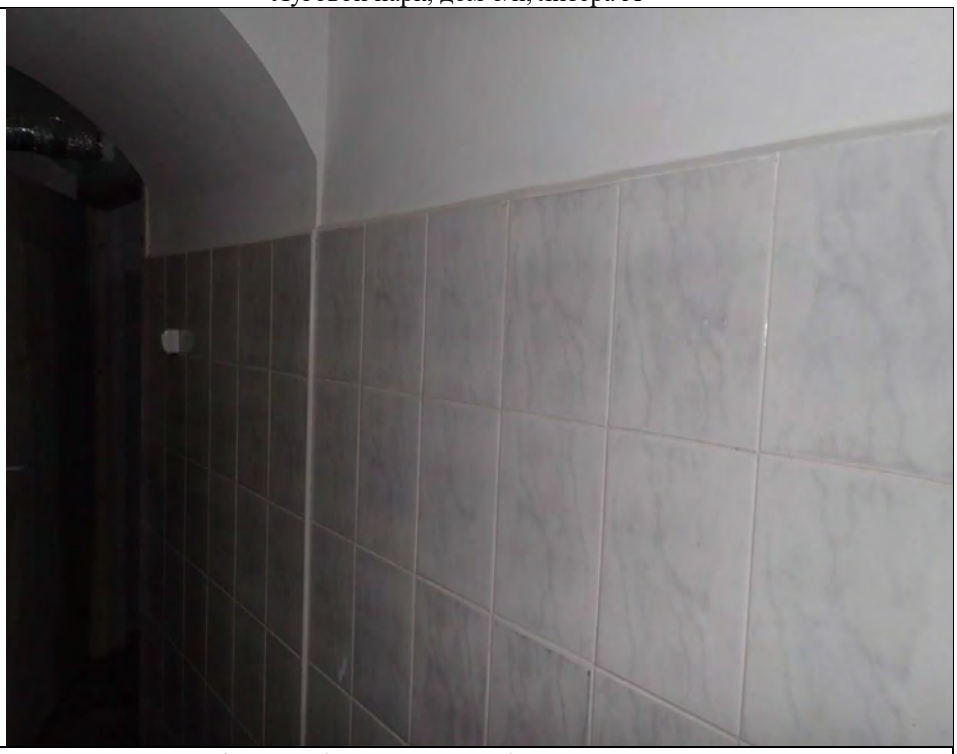
Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 отсутствует дверной проем)

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта (пом. 1-Н (ч.п. 8 установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

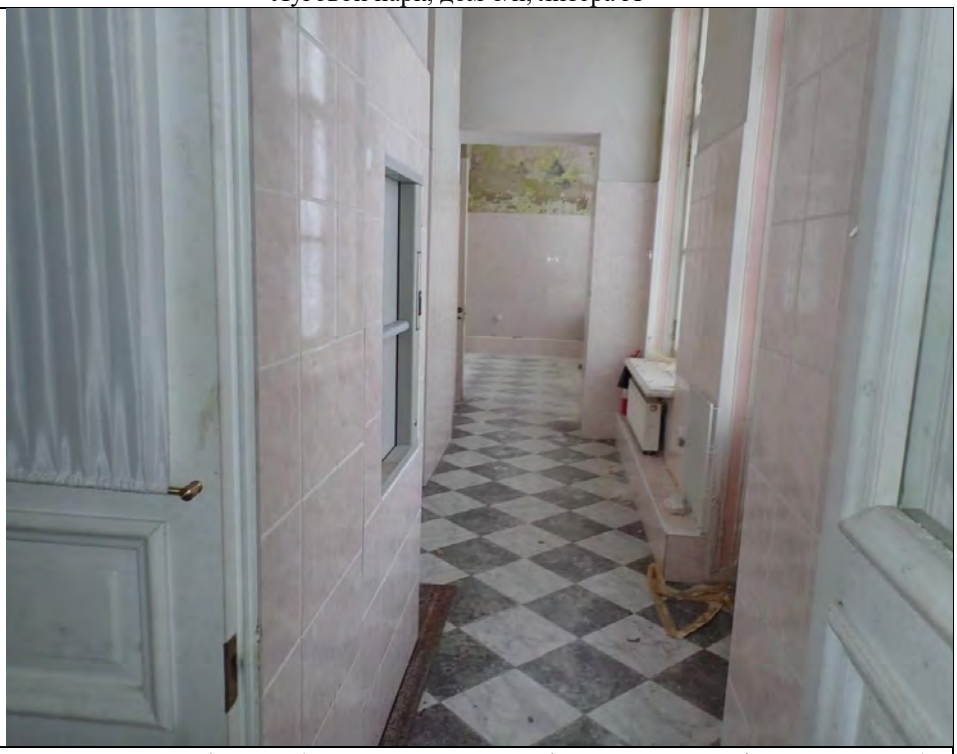
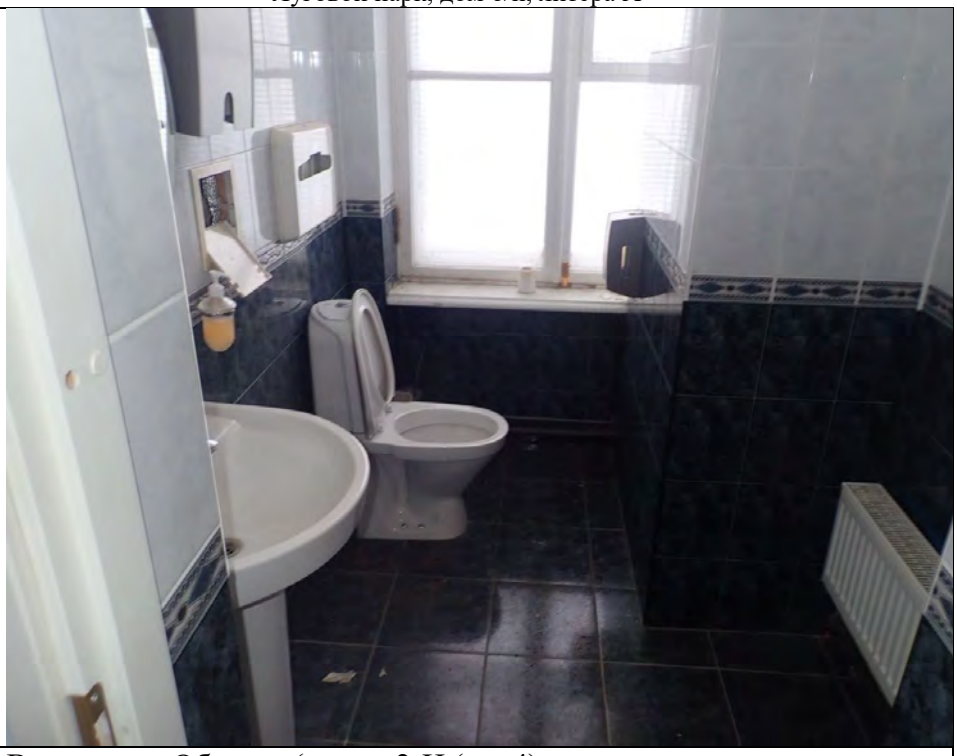
Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н, 3-Н оборудована лифтовая шахта)

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 15	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 2-Н (ч.п 4) установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Бабаенко С.В. /

14. 12. 2021

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

07.12.2021 №ИВ-130-39474

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-64538/21-0-0
от 15.12.2021

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

ОТЧЕТ №DK/100-008/О-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**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**18.10.2022**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**27.10.2022**

Москва, 2022

27.10.2022

Заместителю Председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Фёдорову К.В.

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 объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП***
Нежилое здание площадью 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» _____ */Данилов П.В./*

[1] Эксплуатационные расходы
[2] Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 5

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 5
- 3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 5
- 3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата 6

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
- 4.1. Сведения о Заказчике оценки 7
- 4.2. Сведения об оценщике 7

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ 7

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8
- 6.1. Краткое изложение основных фактов и выводов 8
- 6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 8
- 6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 9
- 6.4. Итоговая величина стоимости 9

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
- 7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
- 7.2. Описание оцениваемых прав 10
- 7.3. Описание объекта оценки 11
- 7.4. Описание местоположения объекта оценки 14
- 7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 15

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
- 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 16
  - 8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 16
  - 8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 20
- 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 24
- 8.3. Анализ рынка Объекта оценки 24
  - 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 25
  - 8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 27

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 28
- 9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 29
- 9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 29

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 30
- 10.1. Описание процесса оценки 30
- 10.2. Выбор подхода к оценке 30

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 32
- 11.1. Структура расчета 35
- 11.2. Выбор единицы сравнения 35
- 11.3. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов 36
- 11.4. Корректировка цен по первой группе элементов сравнения 39
- 11.5. Корректировка цен по второй группе элементов сравнения 41
- 11.6. Коэффициент вариации (V) 45
- 11.7. Итоговый расчет 46

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 49

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

14. БИБЛИОГРАФИЯ 51

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 64

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 137

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 144

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СОГЛАСОВАНО
Заместитель председателя Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга
М.А.Мельникова
(подпись, печать)
Дата 30 сентября 2022 г.

Приложение к государственному
контракту от 18.02.2022
№ 22000006

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 39

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, 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:

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

_____ Мельникова М.А.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Группа компаний «ДЕКАРТ»
Генеральный директор

_____ 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-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное[3].

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 Федерации[4].

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 образование	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 аттестат	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 ответственности	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 «АльфаСтрахование» 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 специалисты	Не привлекались.

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ 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/О-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 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 город Петергоф, Мельничная улица, земельный 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**
Вес, %	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
Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
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.

Здание

Дата обновления информации: 09.03.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
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 А
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 (руб)	80774462.46
Дата определения	16.02.2022
Дата внесения	22.02.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:19360А:0:3
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/0017/2009-279 от 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/

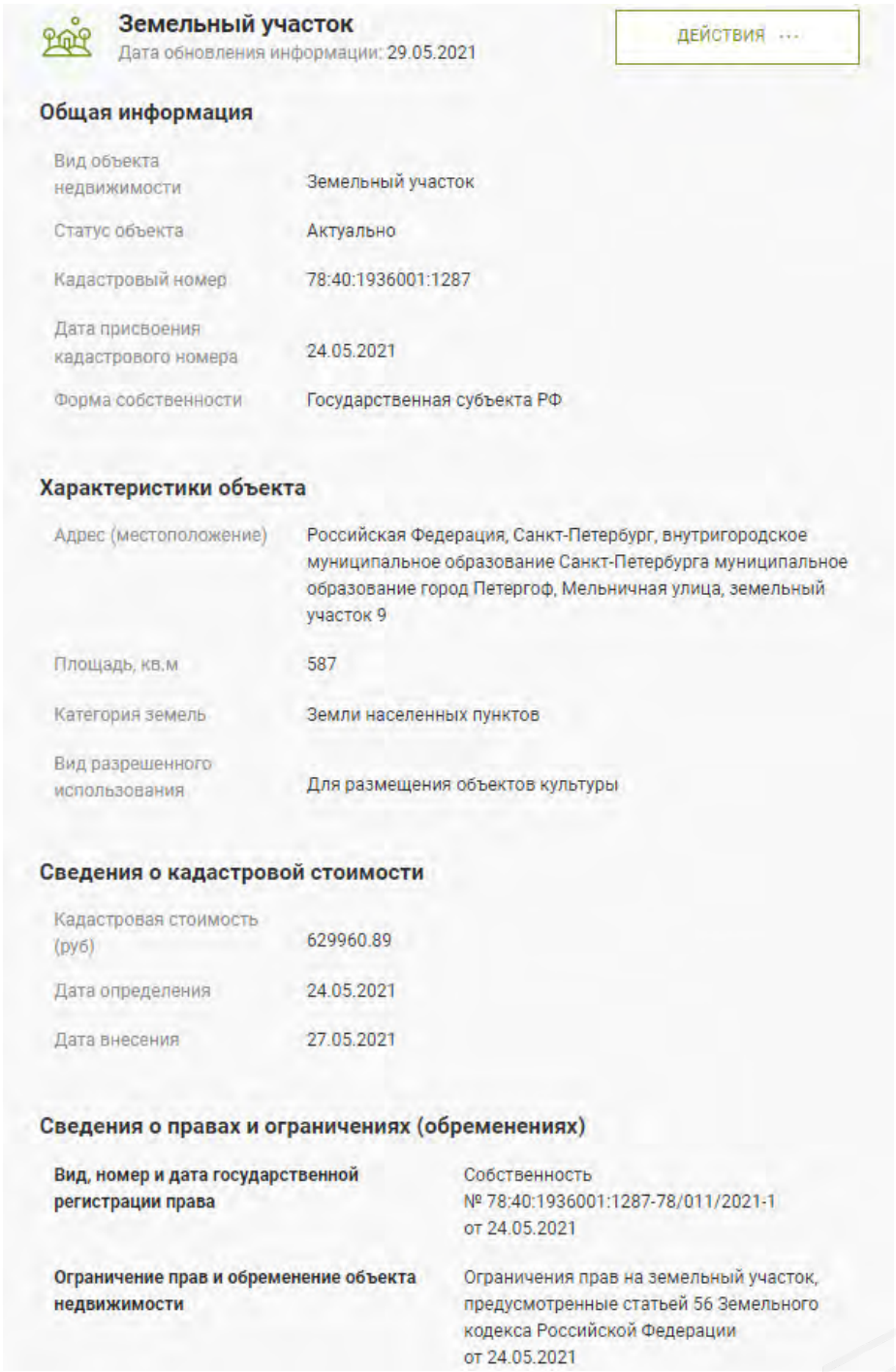
Рисунок 1 – Информация об Объекте оценки (нежилое здание)

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое 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.



Земельный участок
Дата обновления информации: 29.05.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1936001:1287
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2021
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9
Площадь, кв.м	587
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов культуры

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	629960.89
Дата определения	24.05.2021
Дата внесения	27.05.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1936001:1287-78/011/2021-1 от 24.05.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 24.05.2021

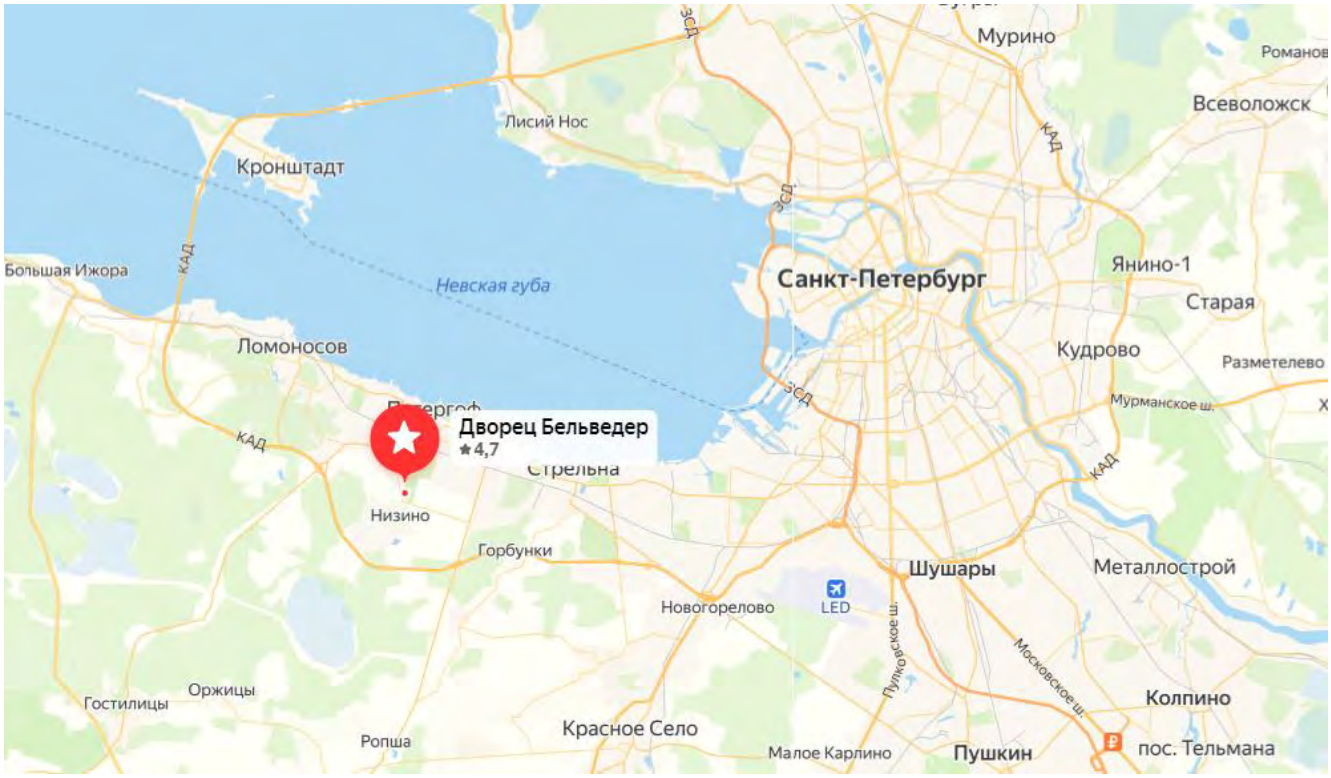
Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация об Объекте оценки (земельный участок)

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

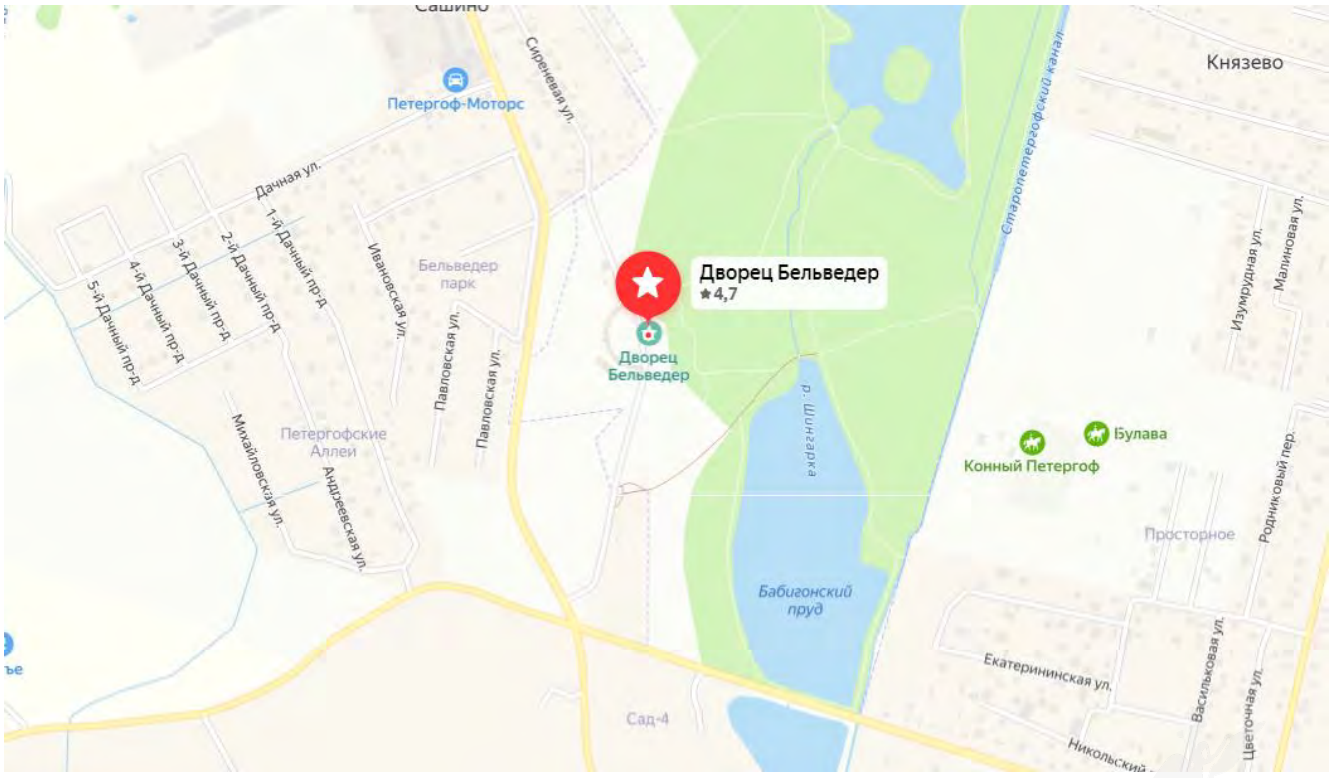
7.4. Описание местоположения объекта оценки

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.

Таблица №9

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 расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает индивидуальная жилая 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[7] — 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.

[7] https://ru.wikipedia.org/wiki/Петродворцовый_район

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

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 Федерации[8]

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://economy.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.

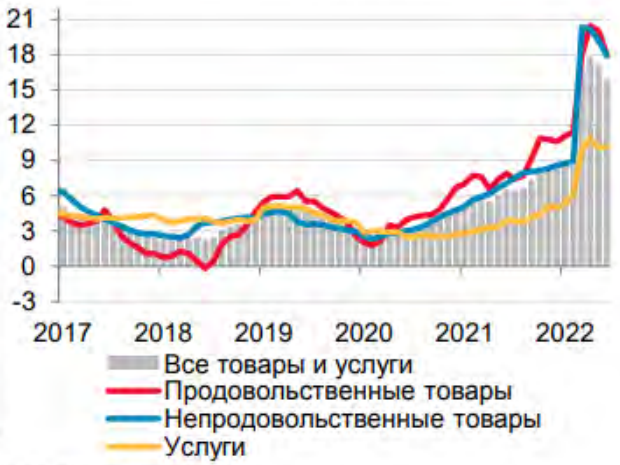
В мае – июне годовая инфляция снизилась с пика в апреле, составив 17,1 и 15,9% соответственно. Это прежде всего стало следствием коррекции цен после рекордного роста в марте: замедление роста цен в мае перешло в снижение цен в июне. Месячные приросты цен с поправкой на сезонность оказались на минимальных 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

	Июн. 2020	Июн. 2021	Апр. 2022	Май 2022	Июн. 2022
% г/г					
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
% м/м SAAR					
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	5,1	9,5	6,7	-0,7	-4,0
– без нефтепродуктов	**4,2**	**9,9**	**8,1**	**-0,5**	**-4,2**
Услуги	-2,1	5,8	15,0	-3,3	8,0
– без ЖКУ	**-5,1**	**6,7**	**21,9**	**-7,5**	**10,1**

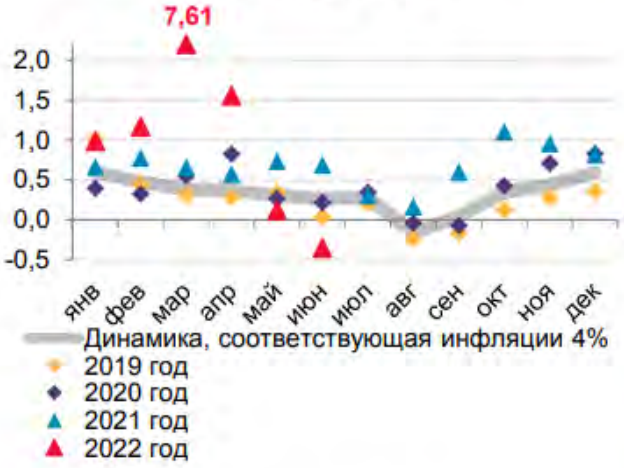
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



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% 3MSAAR 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

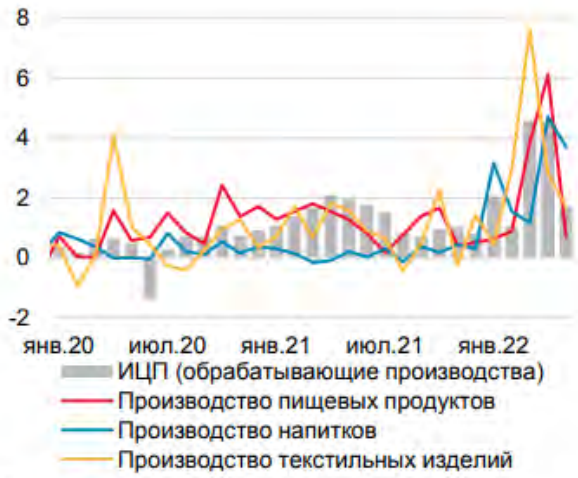


Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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 также производства кокса и нефтепродуктов.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 11. Динамика индекса цен производителей обрабатывающего сектора* и индекса потребительских цен, % г/г



**Без учета металлургического производства, а 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.

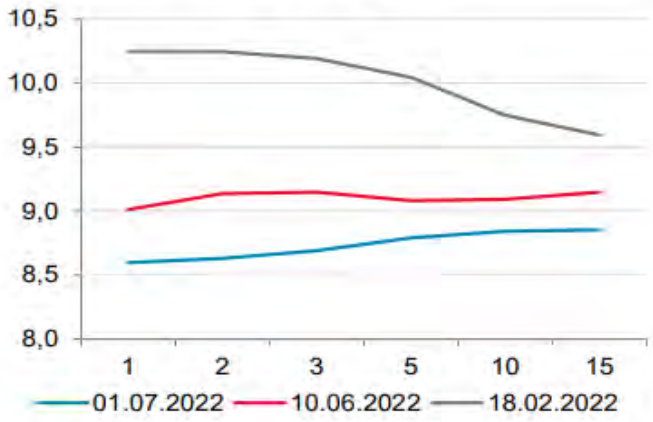
Решение Банка России снизить ключевую ставку 10 июня не стало сюрпризом, хотя размер шага в 150 б.п. оказался выше, чем предполагал консенсус (100 б.п.). Вместе с решением Банк России просигнализировал об ограниченности потенциала для дальнейшего снижения ставки, что впоследствии привело к небольшой 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 (+14 б.п.).

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.

Рисунок 26. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %



Источник: Cbonds.

Рисунок 27. Волатильность курса рубля



Источник: Cbonds.

Рисунок 8

8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[9]

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, 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

[9]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

Показатели социально-экономического положения города представлены в таблице ниже.

Таблица №10

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 ▲
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	-
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 128,9	92,0 ▼
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	15 093,1	111,2 ▲
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	74,9	96,0 ▼
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	393,4	103,8 ▲
Индекс потребительских цен, % (июль 2022 года к декабрю 2021 года)	–	109,8 ▲
Строительство. Транспорт и связь		
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 ▲
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	754,2	139,5 ▲
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	88,9	109,8 ▲
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июнь 2022 года)	58 756	115,5 ▲
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2022 года)	–	101,0** ▲
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июнь 2022 года)	82 260	111,3** ▲
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июнь 2022 года)	–	97,5** ▼

*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.

[10]https://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/apartments/rent/palace2/longterm-krestovskii-petrogradskii.html	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/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%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/object/250971	http://houses.primeestate.ru/apartments/rent/palace2/1259.html
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия федерального значения	выявленный объект культурного наследия	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Динамо, д. 2	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, ул. Шкиперский проток, 21к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Гродненский пер., 4	Санкт-Петербург, Петроградский район, Константиновский 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, отопление	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 аналогов[11]:

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, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)

№	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 недвижимость

№	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, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

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

№	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 разрешенность	Учитывая текущее состояние объекта, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию 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 конъюнктуру рынка коммерческих объектов, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здания будет его использование под объект культурно-досугового комплекса после проведения 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 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. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО 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 содержание[12]

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 этапы[14]

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 сравнения[15]

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] Ст. 22а ФСО №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 корректировок[16]

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:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) * (1 + a_2\Delta x_2) * ... * (1 + a_r\Delta_r)$$

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: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_к\Delta x_к$.

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.

Техники компенсационных корректировок цен 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 объектов-аналогов, 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.

Техника качественного сравнения цен 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 объема[17].

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] Ст. 22г ФСО №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	Доверительный интервал	
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 платежи	**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:

$$Чист_{ОА} = (1-Расх)/(1-Расх_{ОА})*Ст, \text{ где}$$

$Чист_{ОА}$ – очищенная от всех платежей арендная ставка аналога, руб./кв.м;

Расх – 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/apartments/rent/palace2/longterm-krestovskii-petrogradskii.html	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/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%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/object/250971	http://houses.primeestate.ru/apartments/rent/palace2/1259.html
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	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	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Луговой парк, дом б/н, лит. А	Санкт-Петербург, Петроградский район, пр. Динамо, д. 2	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, ул. Шкиперский проток, 21к1	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Гродненский пер., 4	Санкт-Петербург, Петроградский район, Константиновский 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-удовлетворительное	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 СтатРиэлт[20] и составила -6,0%.

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

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

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 истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					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	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	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 плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	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						
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	0,97	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

СтатРиэлт 01.07.2022

Примечание:

1. 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.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

[20] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-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, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**
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 федерального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия федерального значения**	**выявленный объект культурного наследия**	**объект культурного наследия регионального 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.		1 149	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

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

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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:

$$C = b * L^{n}$$

C – 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.

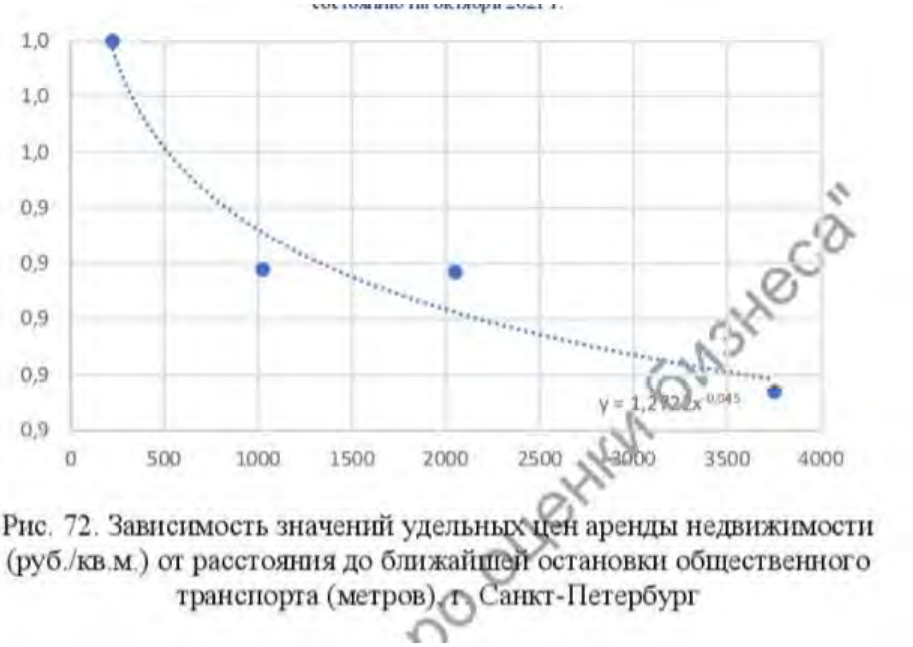


Рис. 72. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), г. Санкт-Петербург

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:

$$k = ((L_o/L_a)^{-0,045}-1) * 100\%$$

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 рамках 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.

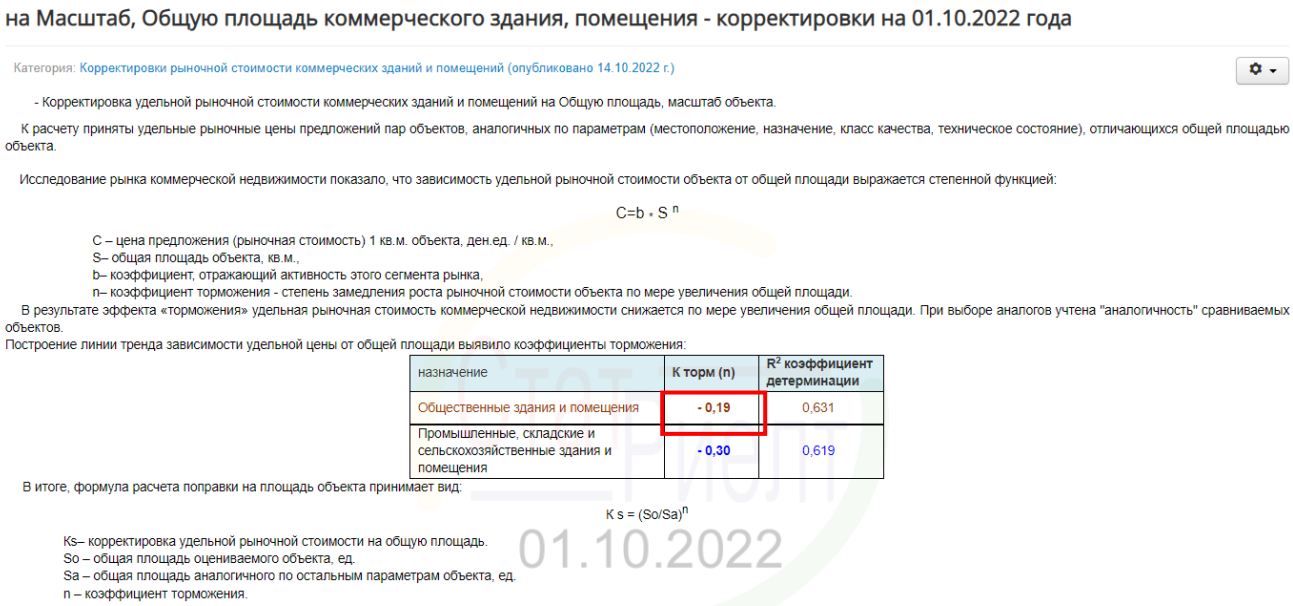
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}$$

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

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

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт[22].



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

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

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

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

C=b ∗ S n

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

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,631
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,619

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

K s = (So/Sa)n

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

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 рамках данного подраздела.

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

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

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2022 года

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 актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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, оконных 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**

01.10.2022

Рисунок 21 – Скриншот страницы портала «СтатРиелт»

Корректировка по данному показателю производилась по следующей формуле:

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

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.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	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:

$$S' = Sзу/Sзд$$

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:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{зу}$$

где: $D_{зу}$ – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определялась по данным СтатРиэлт[24], 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

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, 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 коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,32	**0,21**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,18	**0,13**

Примечания:

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).
2. 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).
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 зданий.
4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

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,

[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.

Таблица №15

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, Петроградский район, пр. Динамо, д. 2**	**Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Гавань, ул. Шкиперский проток, 21к1**	**Санкт-Петербург, р-н Центральный, Гродненский пер., 4**	**Санкт-Петербург, Петроградский район, Константиновский проспект, 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, руб./кв. м/мес.		*759*	*890*	*506*	*988*
Состояние здания	**условно-удовлетворительное**	**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**	**эл-во, вода, канализа-ция, отопление**	**эл-во, вода, канализа-ция, отопление**	**эл-во, вода, канализа-ция, отопление**	**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**	**на участке**	**на участке**	**на участке**	**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 город Петергоф, Мельничная 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	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**
Вес, %	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 объект 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 объект 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 ***Белых А.В.***

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

[25] Эксплуатационные расходы
[26] Коммунальные платежи
[27] Эксплуатационные расходы
[28] Коммунальные платежи

14. БИБЛИОГРАФИЯ

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.

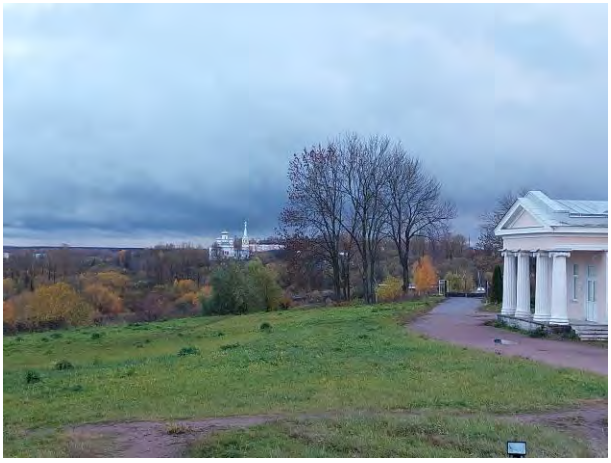
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки

Вид и состояние оцениваемого объекта



























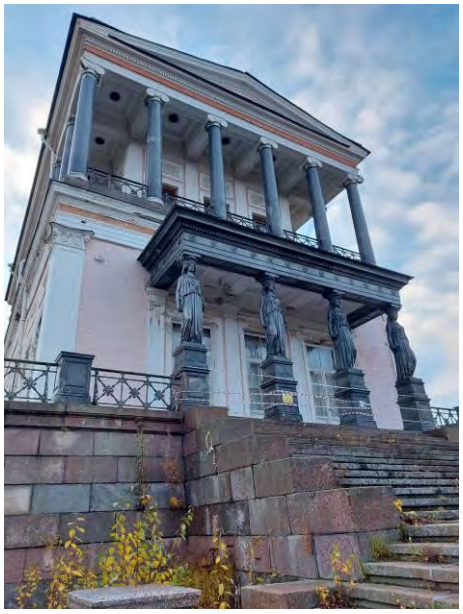


































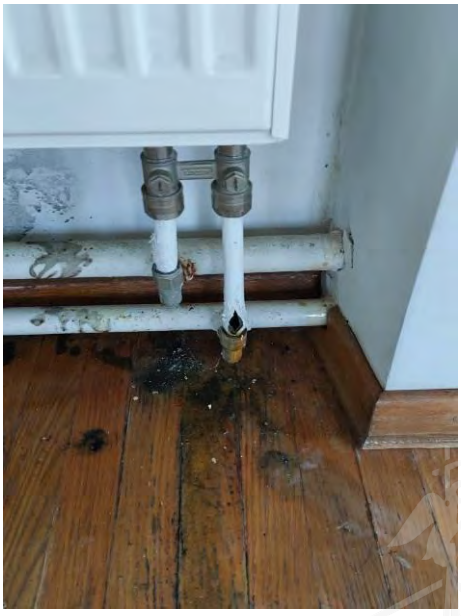


















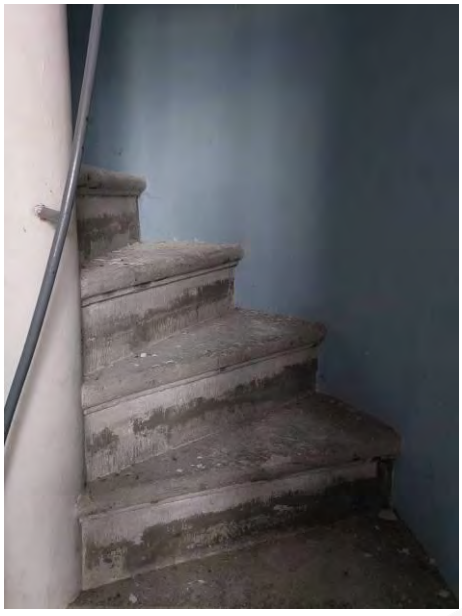








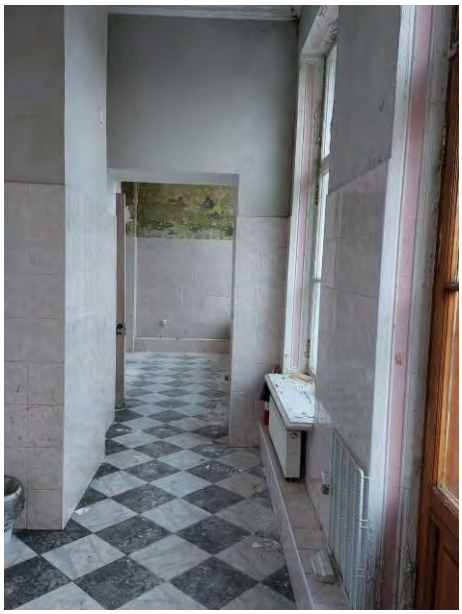
















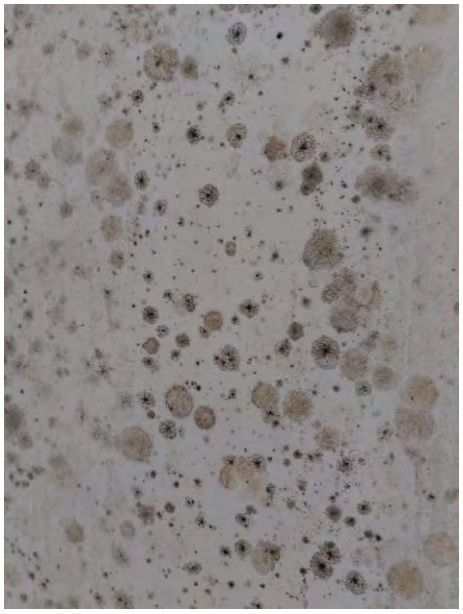


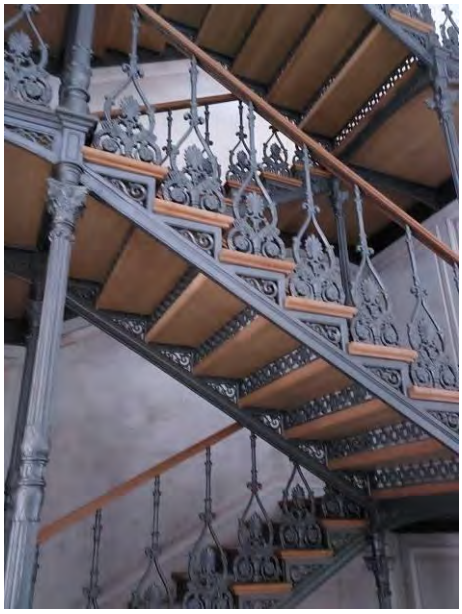




















ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк
Номер дома	б/н	Корпус	
		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:
- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:
- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

Занимаемые этажи:
- [√] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [ ] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)
- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:
- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:
- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:
- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	196.6
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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

. Сведения об объекте.

дрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк		
Номер дома	б/н	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**

Занимаемые этажи:

- [ ] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [√] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [ ] Подвал (с заглублением более 1,5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	100.2
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петродворцовый	Улица	город Петергоф, Луговой парк		
Номер дома	б/н	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [√] здание
- [ ] сооружение
- [ ] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**

Занимаемые этажи:

- [ ] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [√] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	7	1,2,3,4,5,6,7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	583.6
Общая площадь объекта учета (кв. м):	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	286.8
Коэффициент потребительских качеств *:**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	583.6

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:583.6 кв.м

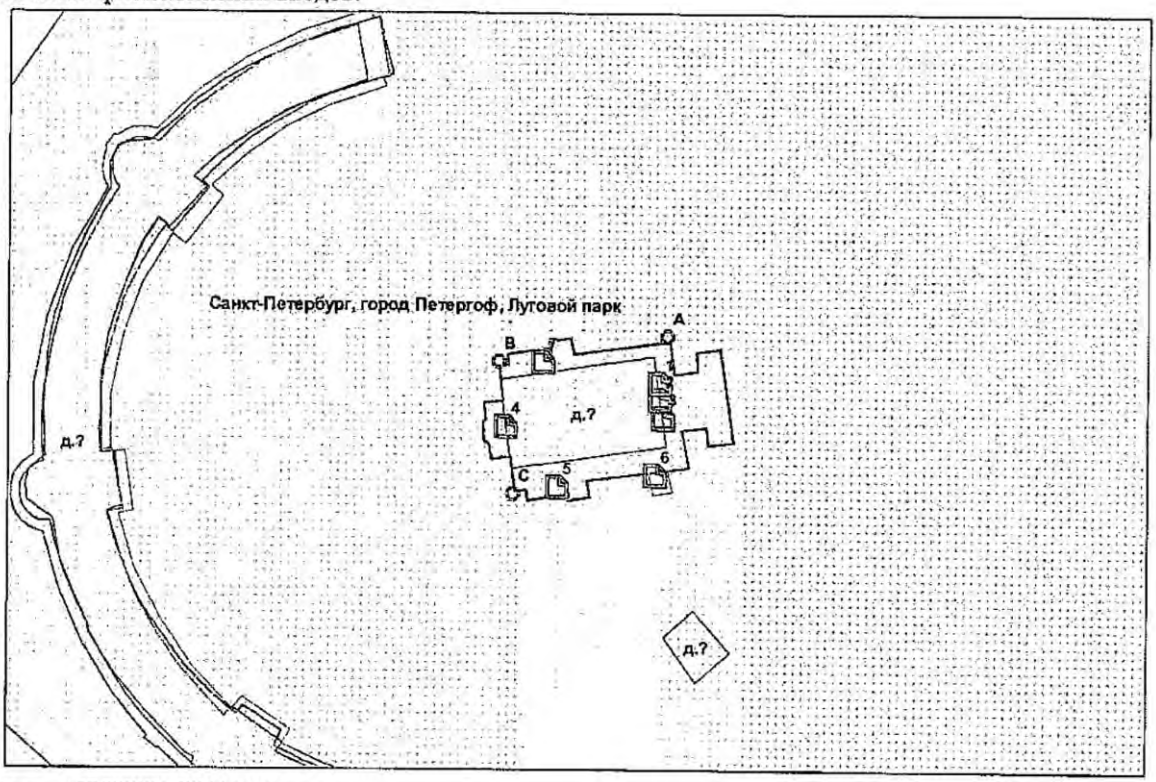
В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена согласно Выписке ЕГРН №КУВИ-002/2021-133304212 от 12.10.2021.

* 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.

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

Исполнитель: Козлова В.А.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Г. Котева

Район: Петродворцовый

Дата: 25 ноября 2021 года

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

Здание			
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 учетный номер:	Инвентарный номер б/н, Кадастровый номер 78:19360А:0:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А
Площадь, м2:	583.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	дворец Бельведер
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	80774462.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1936001:1287
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	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

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179			
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-05/0017/2009-279 14.09.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	29.06.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-01-128/2004-348.2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 15
01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151046179			
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1017		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

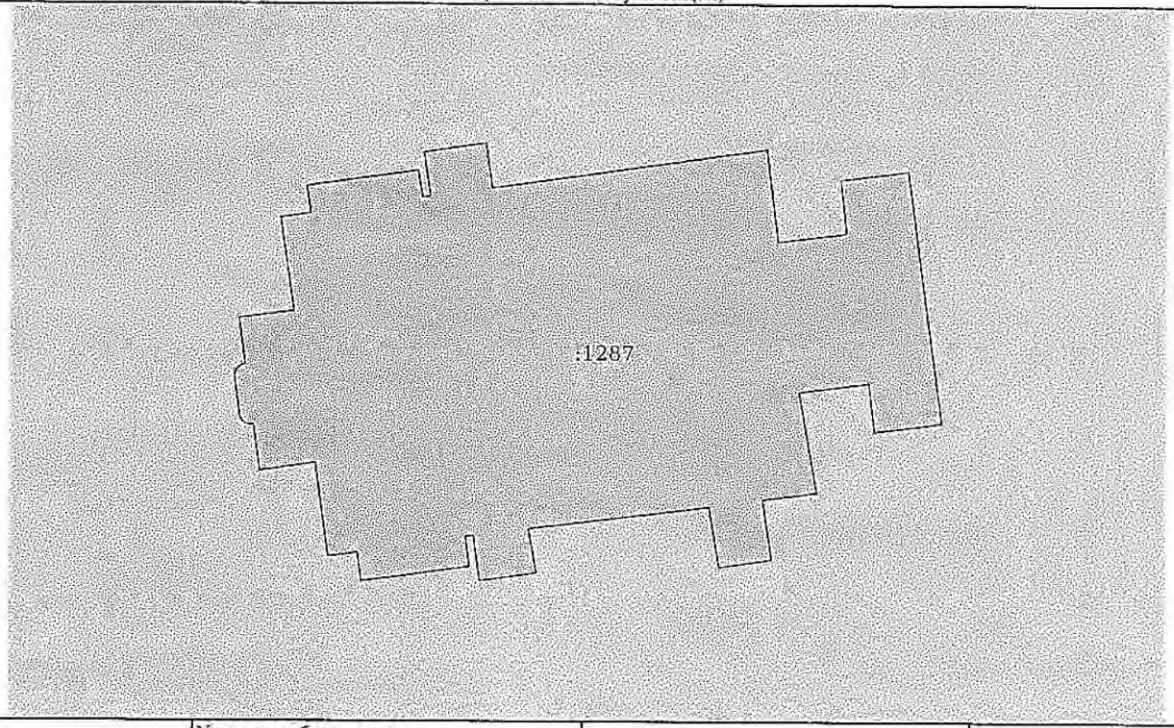
М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

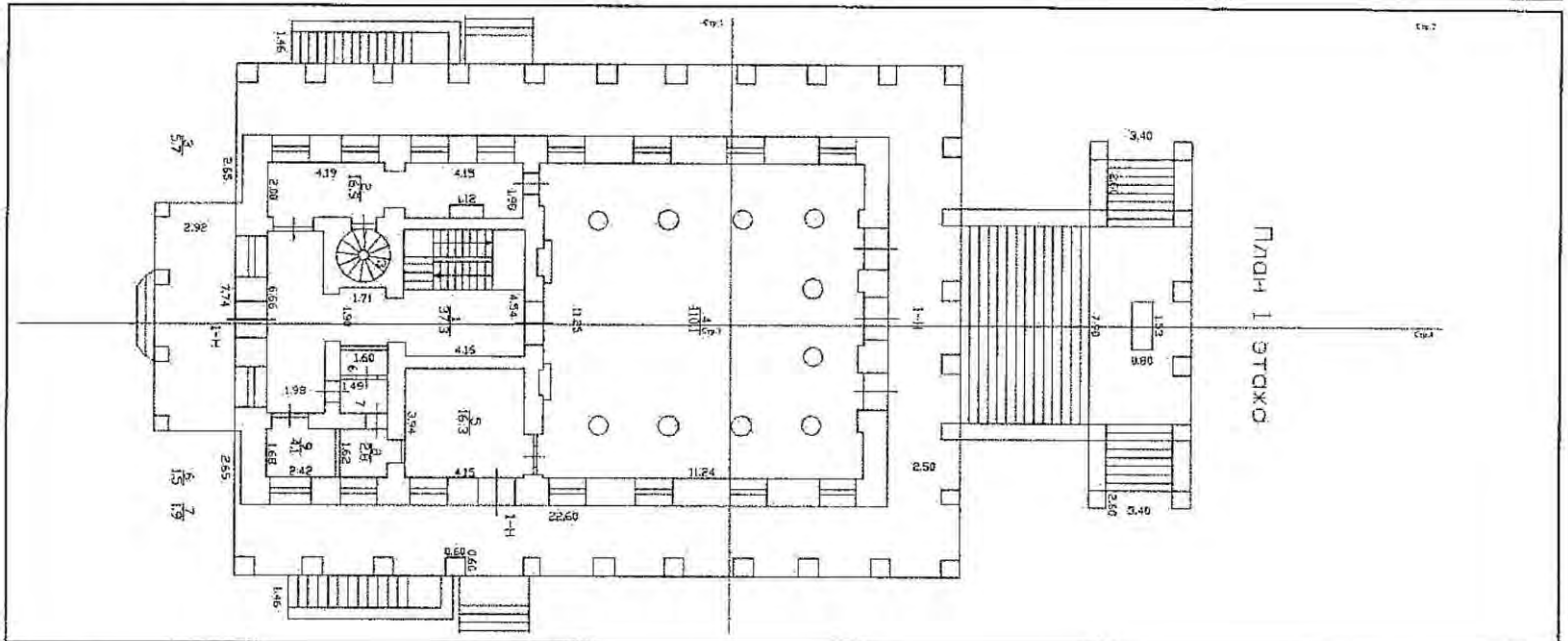
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 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	



Масштаб 1

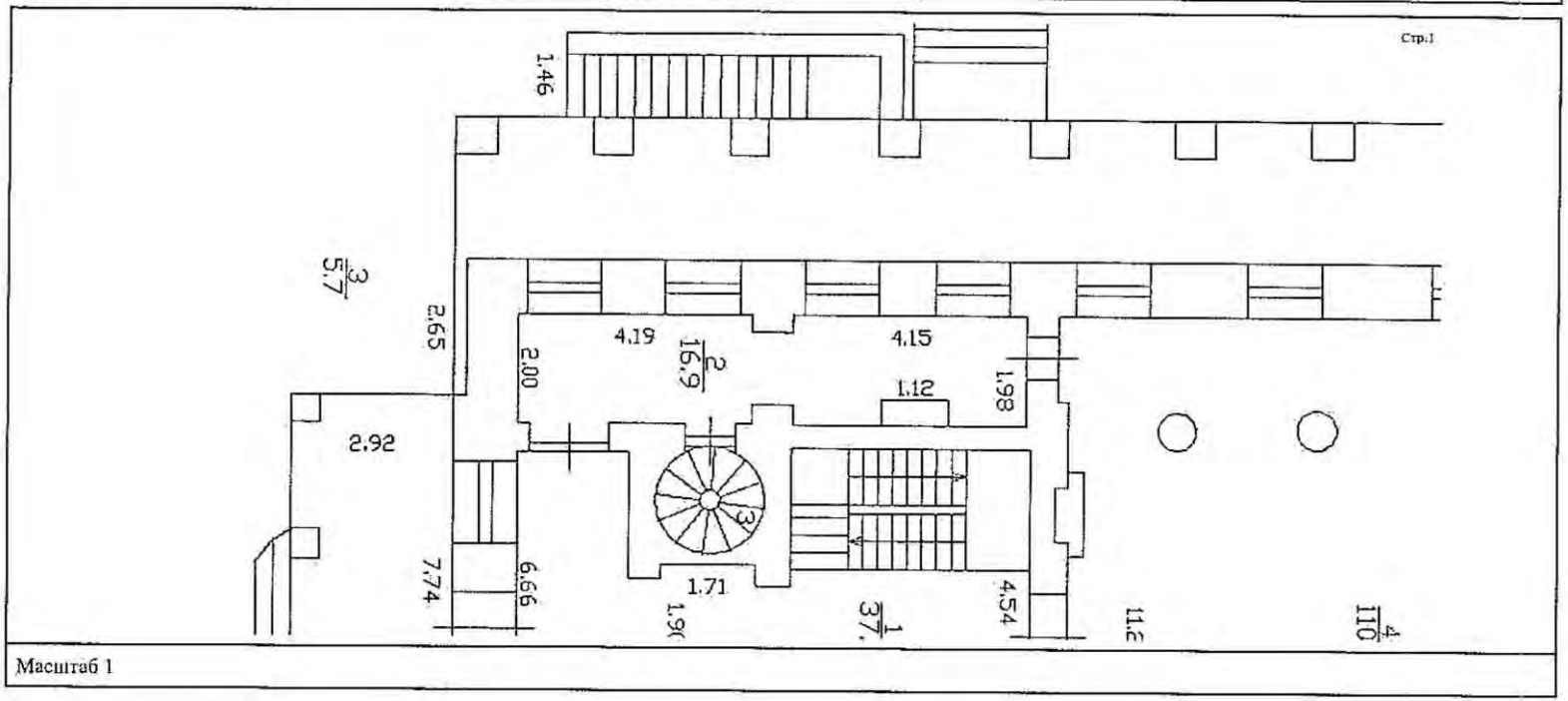
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
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



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

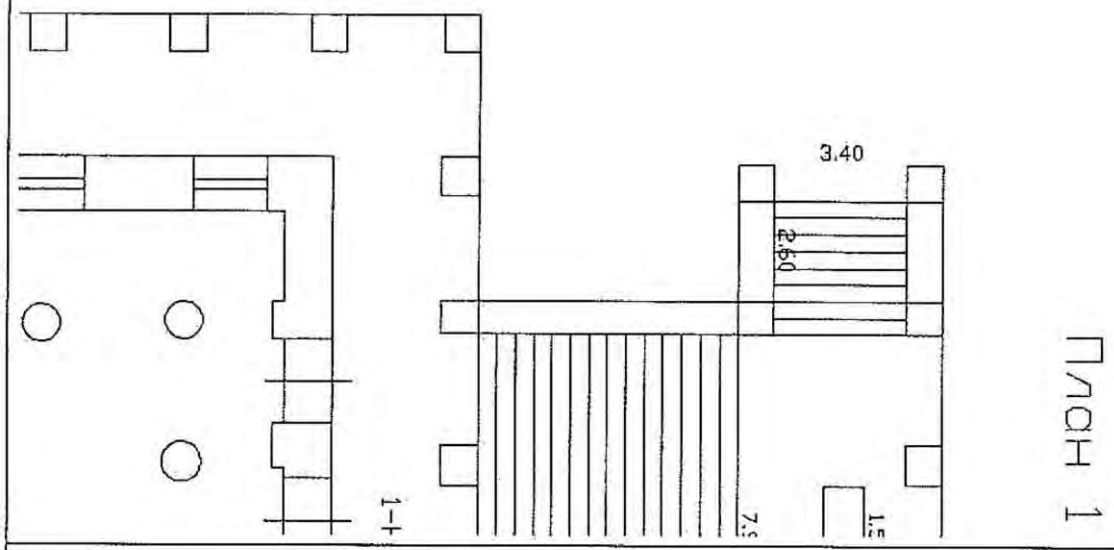
М.П.

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

Стр.2

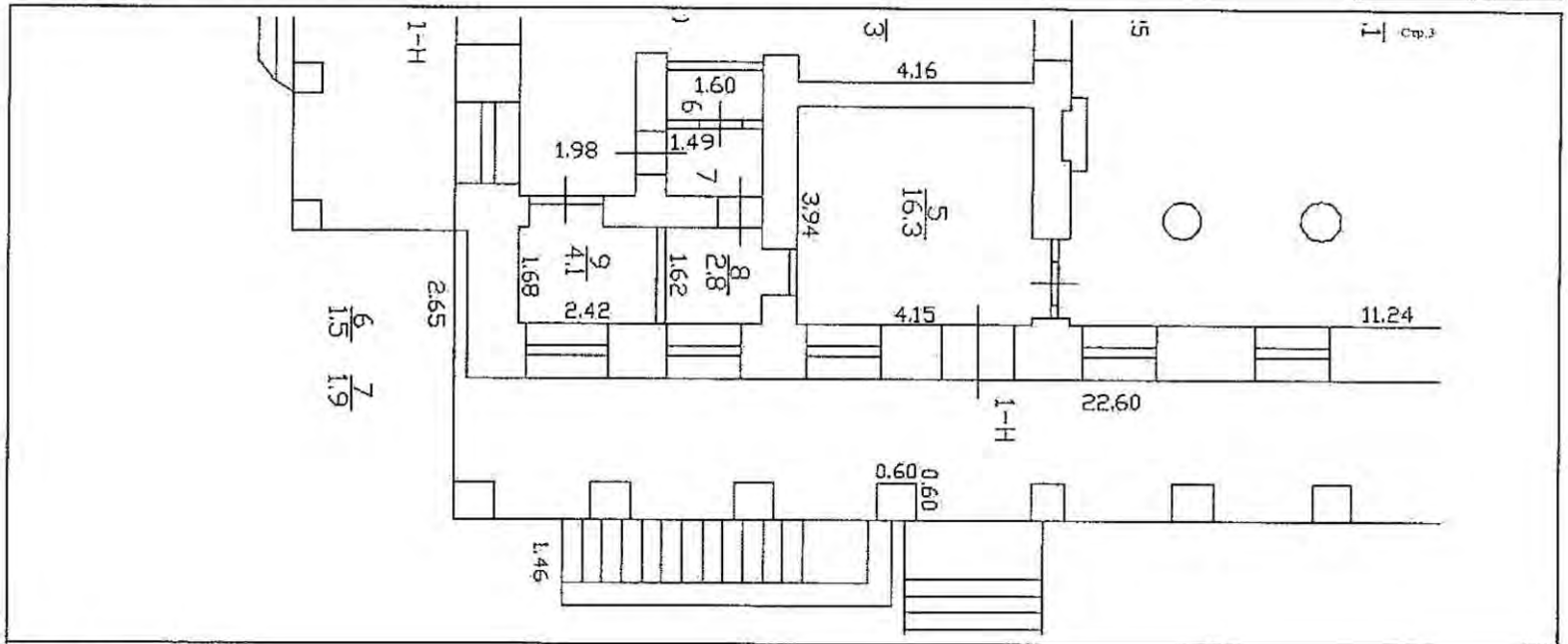


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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		



Масштаб 1

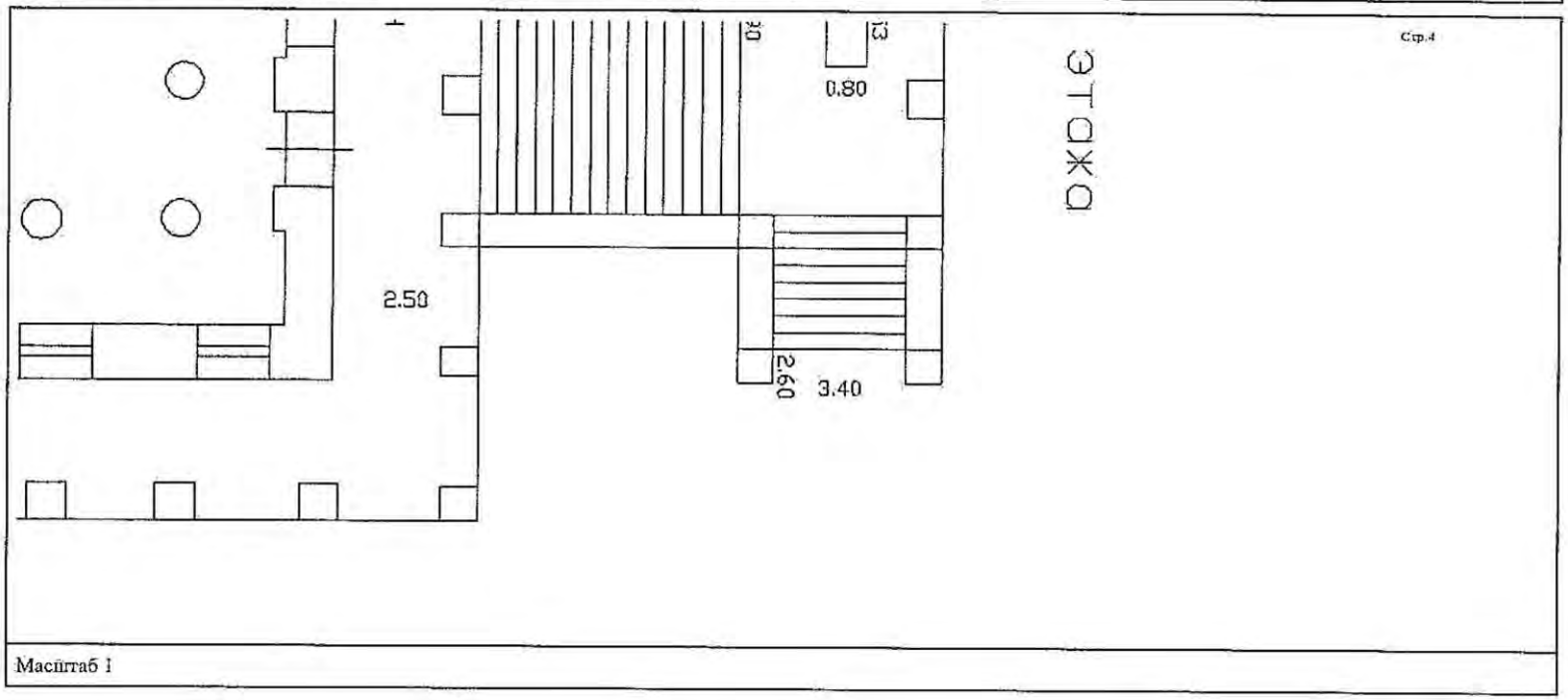
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта 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 (этажей): 1



Масштаб 1

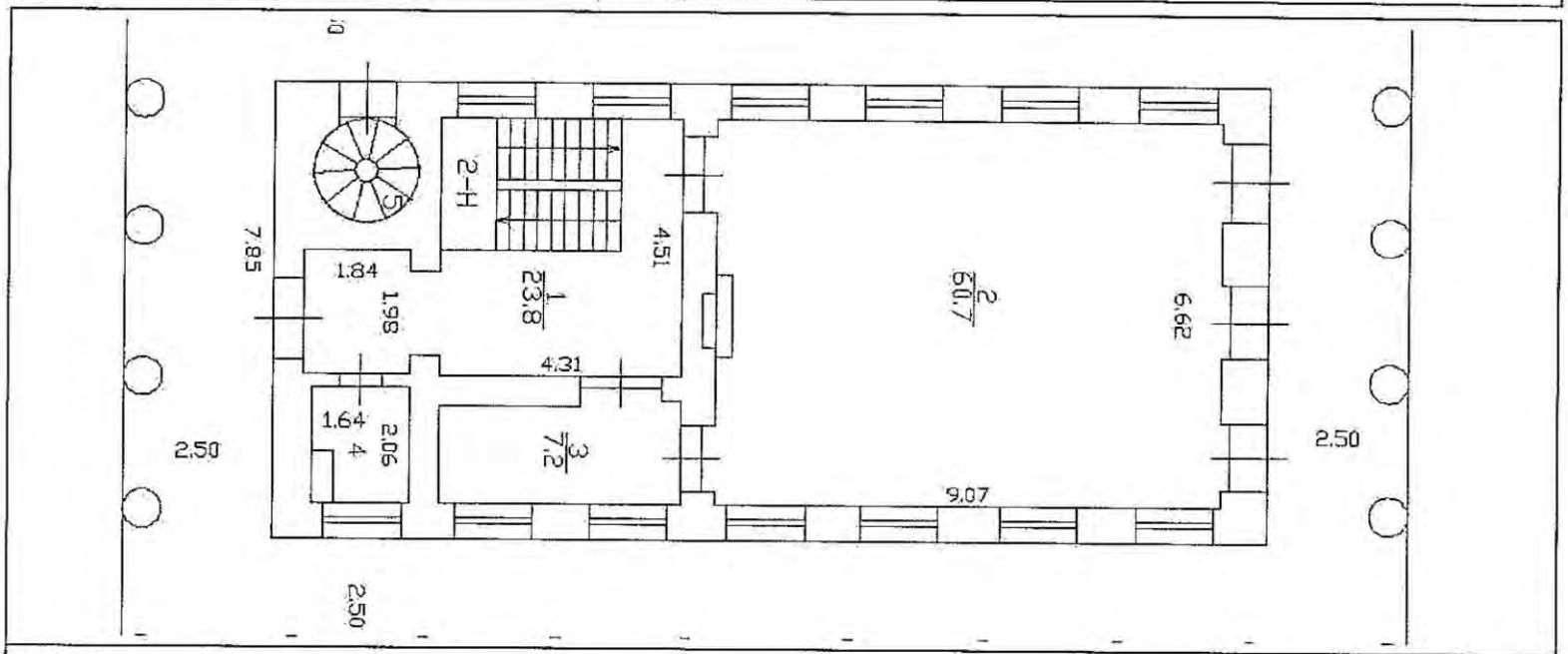
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

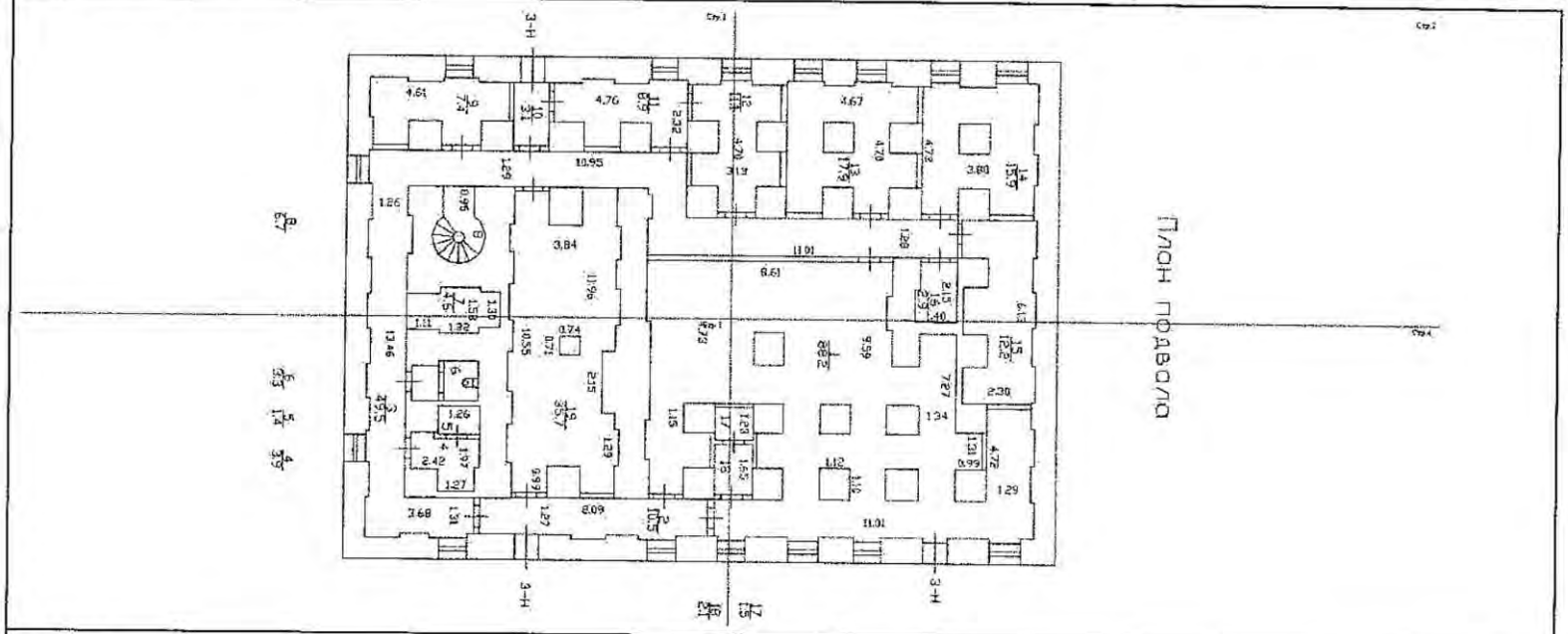
М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 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

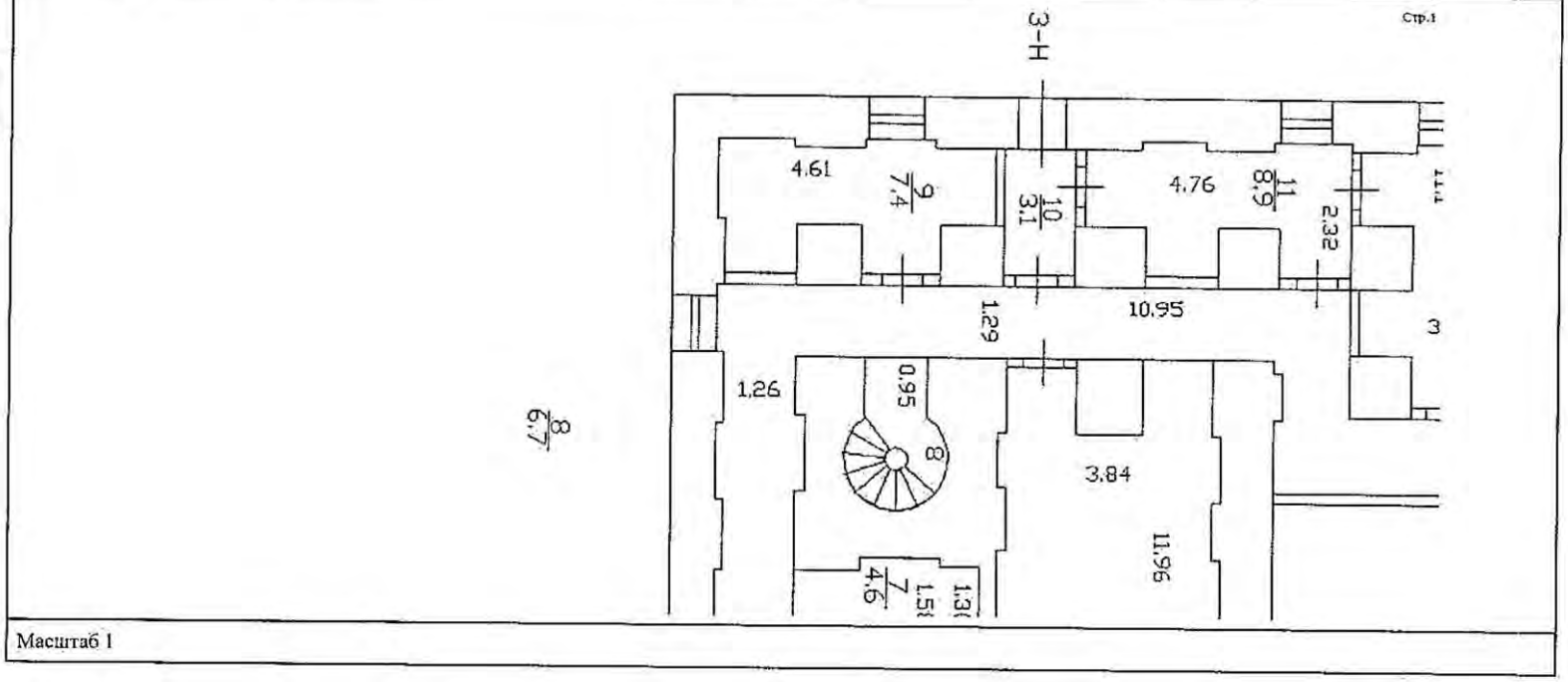
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта 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 (этажей): подвал



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

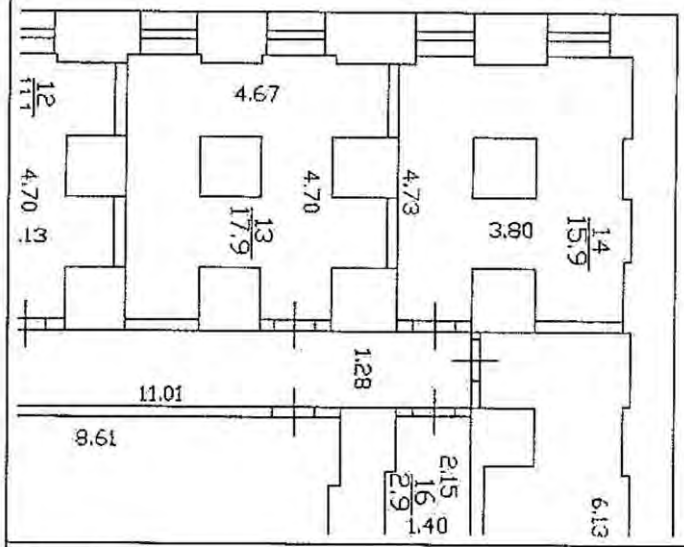
М.П.

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

Стр.2



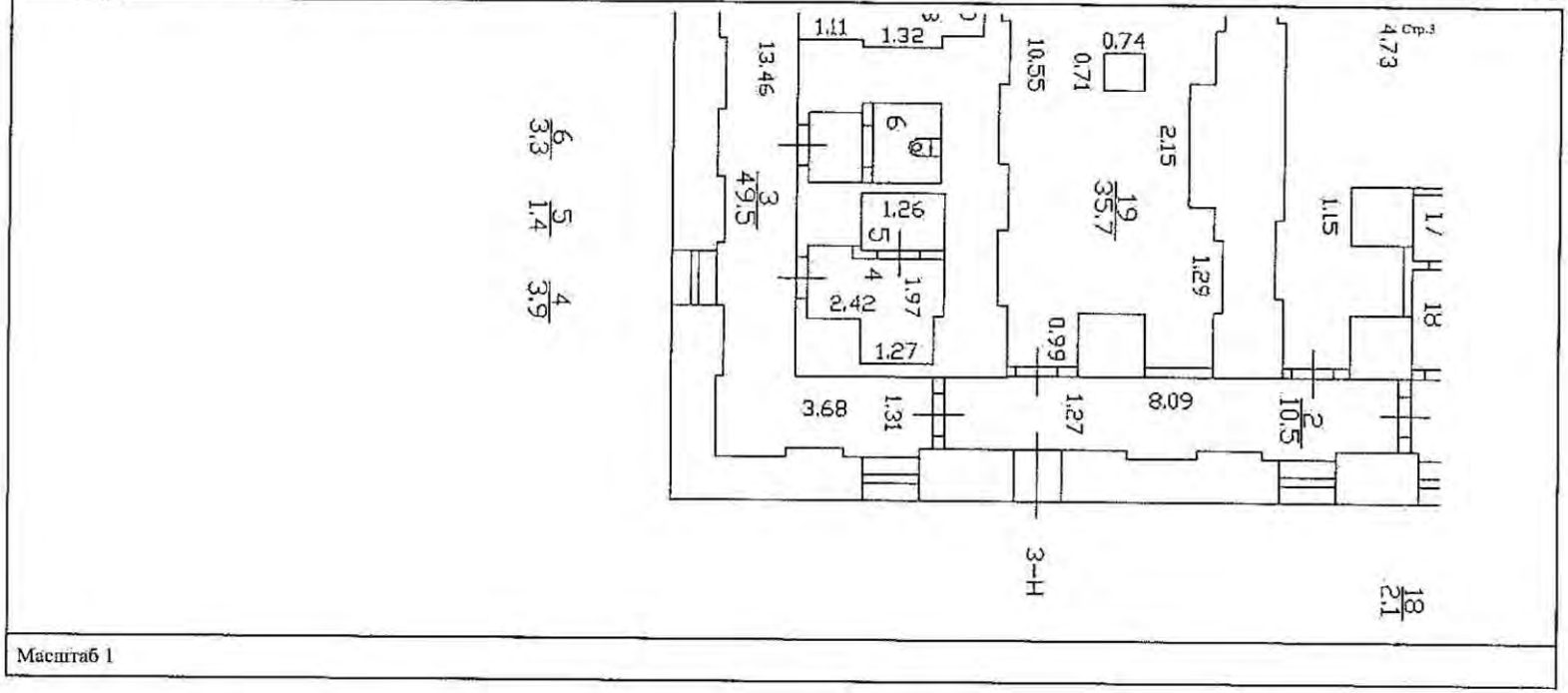
ПЛАН П(

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
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

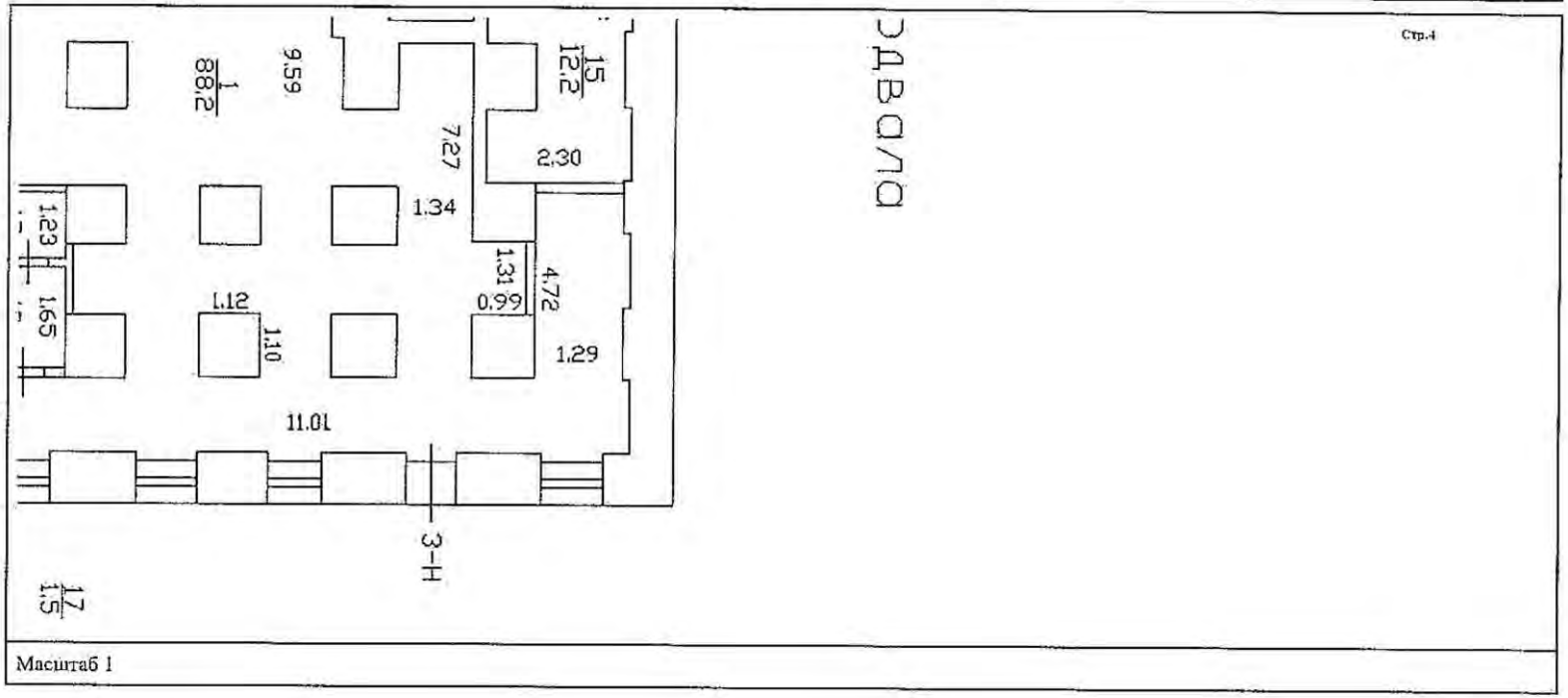
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

01.09.2022г. № КУВИ-001/2022-151042908	
Кадастровый номер:	78:40:1936001:1287

Номер кадастрового квартала:	78:40:1936001
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование город Петергоф, Мельничная улица, земельный участок 9
Площадь, м2:	587 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	629960.89
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1936001:1017
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты культурно-досуговой деятельности
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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

М.П.

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 зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

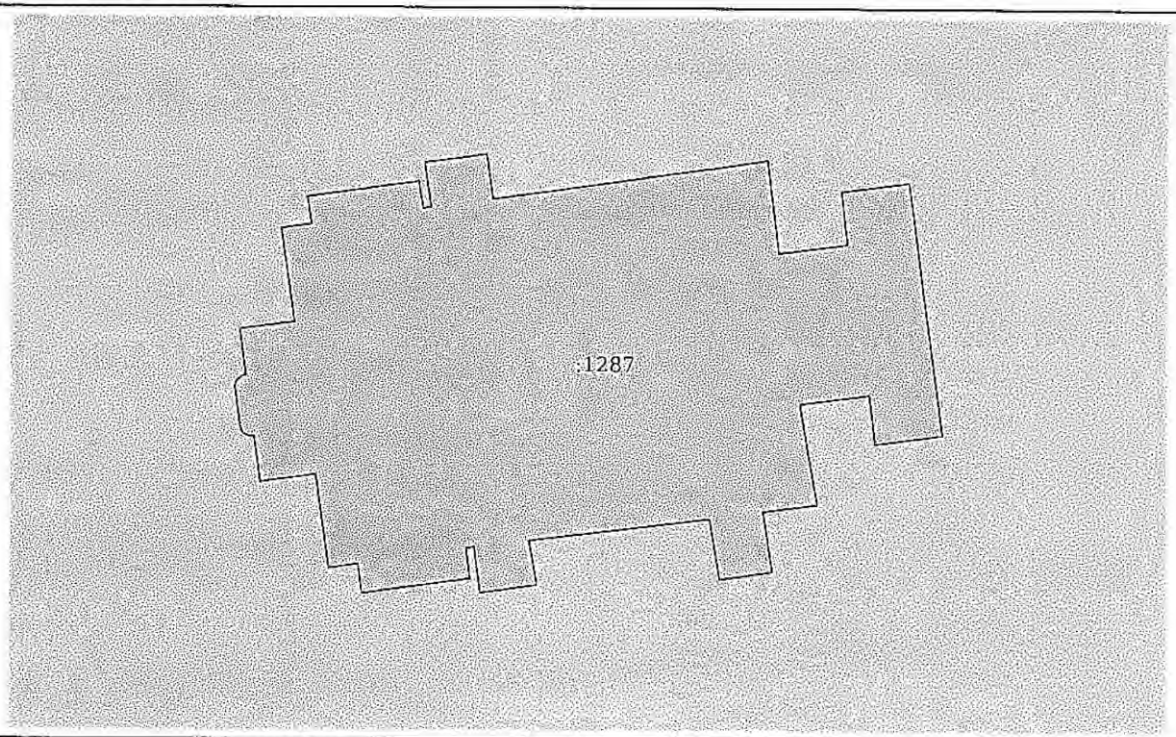
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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" (СПб ГКУ ЦИООООКН)

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

№07-2330/22-0-1 от 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-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 зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 02ADF7E900D3ADFBB84A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
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
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-7099/22-0-1 от 13.04.2022

На № 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

18 ЯНВ 2019 № 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 распоряжению КГИОП
от 18 ЯНВ 2019 № 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 [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

35-720c7702-0102020c700505

федерального ☐ регионального ☐ муниципального ☐ значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☐

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

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

иные сведения:

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

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

Прилагается: ☐ изображений,

(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.

35-720c7702-0102020c700505

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 позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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)

35-720c7702-0102020c700505

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

35-720c7702-0102020c700505

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

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

установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения 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 единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	**Наименование работ**	**Сроки выполнения**	**Примечание**
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

6) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений

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

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

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

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

10)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, 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.
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».
5. Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Дворец «Бельведер» на момент утверждения охранного обязательства.

35-720c7702-0102020e700505

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

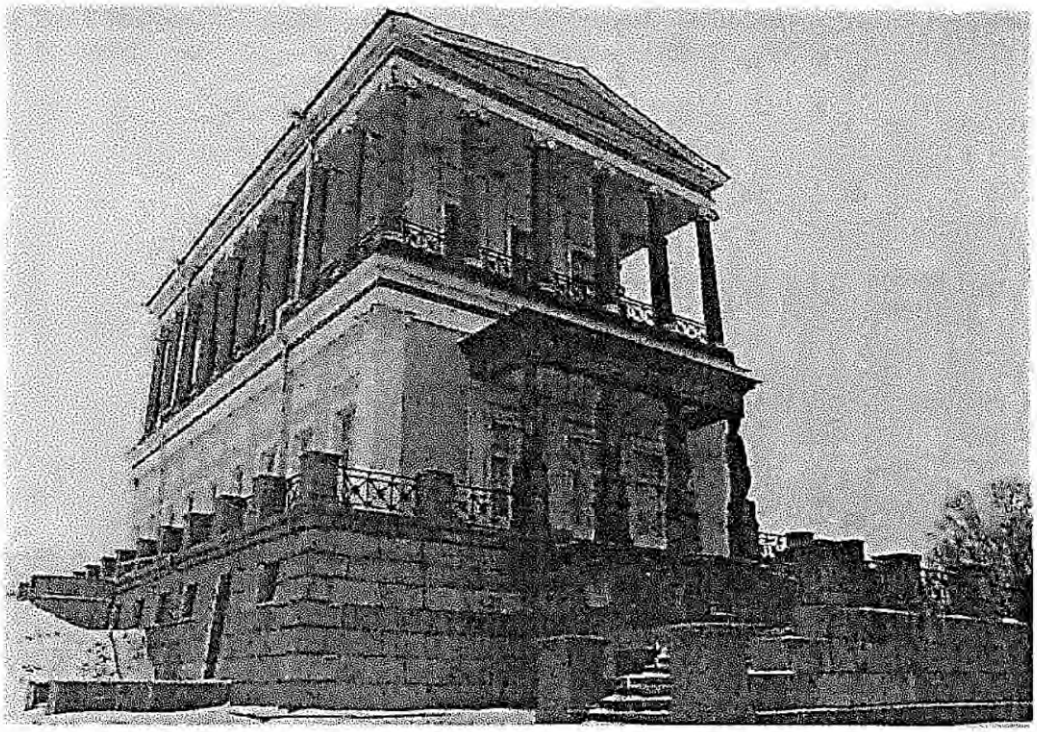
Экземпляр № 1

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)

I. 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 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 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 ионниками, 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 каннелированными стволом и базами белого с прожилками мрамора; оформление потолка – перекрытие с квадратными кессонами, орнаментированными тягами из лепных ионников, бус; ребра кессонов оформлены профилированными тягами; по периметру потолка идет профилированная тяга; антаблемент по карнизу имеет ряд ионников, 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 ионников 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 раскрепована 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); 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.

Всего в паспорте листов | 6

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

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

М.П.

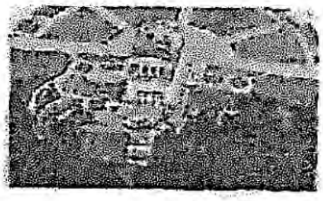
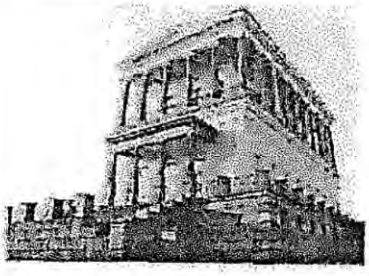
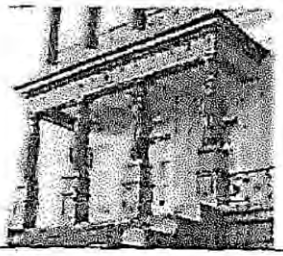
27.12.2018

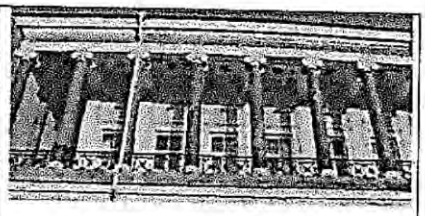
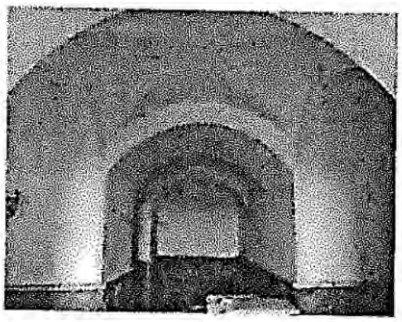
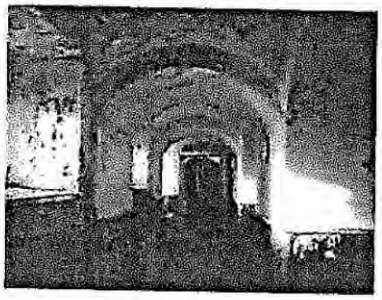
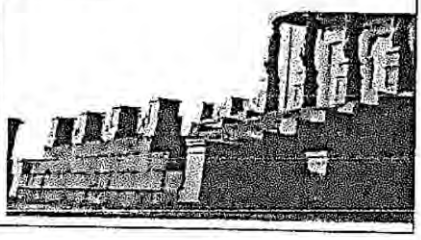
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

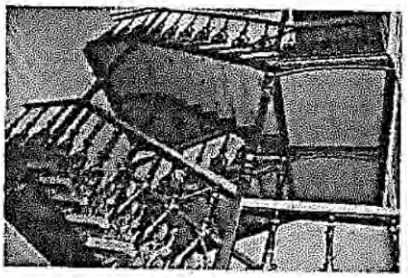
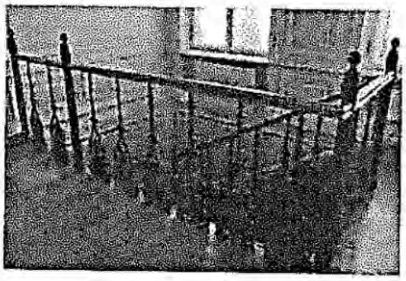
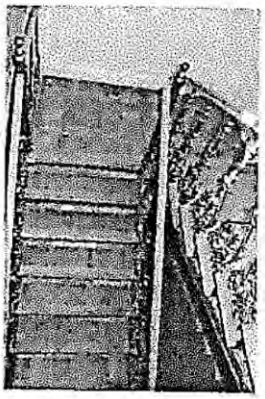
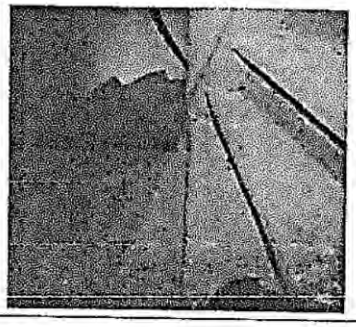


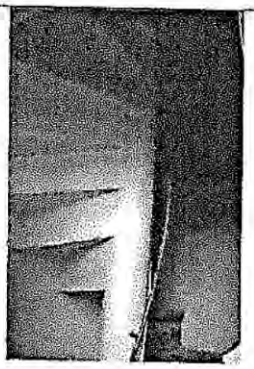
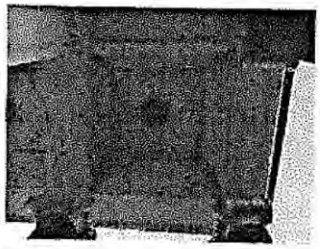
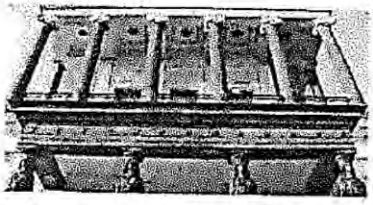
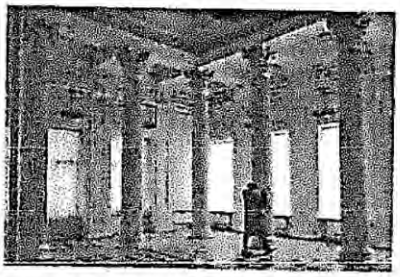
Приложение № 3
к охранному обязательству

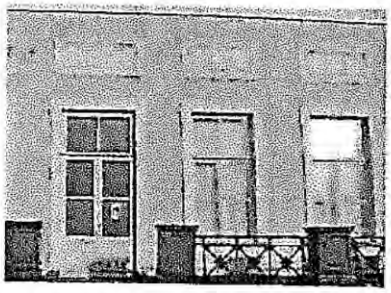
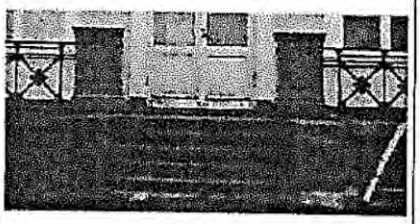
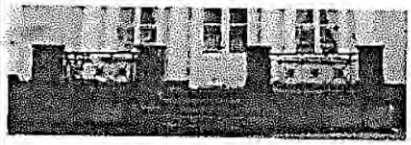
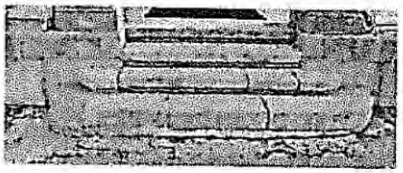
Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дворец «Бельведер»,
расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера А (Бабигонский холм),
входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения
«Парк Луговой (Озерковый)»

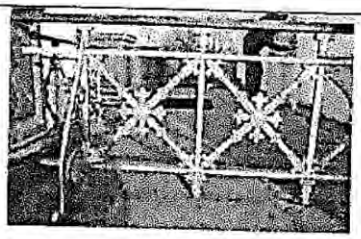
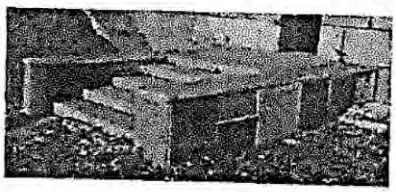
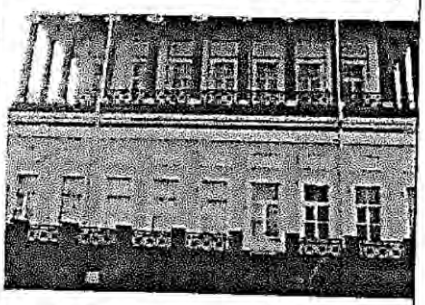
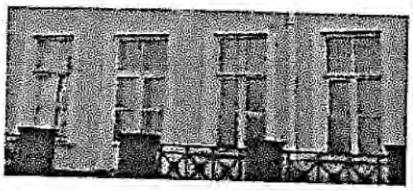
№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение здания, представляющее собой установленный на высоком гранитном стилобате двухэтажный прямоугольный объем*; * садовые перголы, примыкающие 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;	    

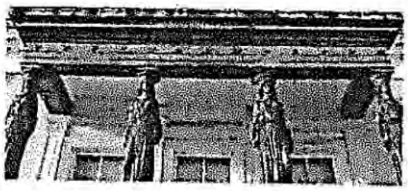
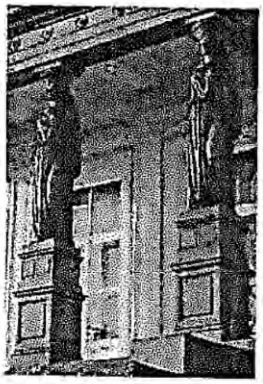
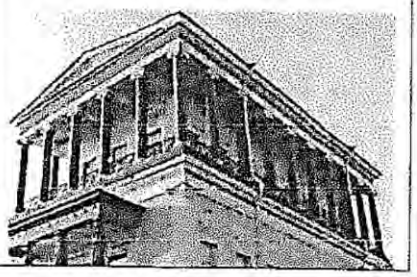
		исторические высотные отметки, конфигурация и габариты крыши основного объема здания.	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; кирпичные оштукатуренные надподвальные своды – полуциркульные с распалубками, на подпружных арках; историческая лестница с 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	  

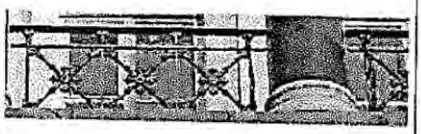
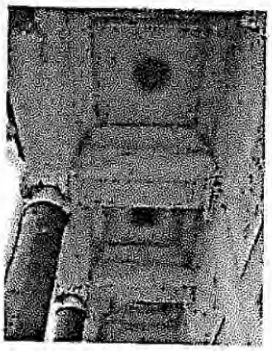
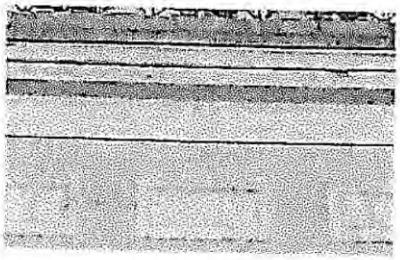
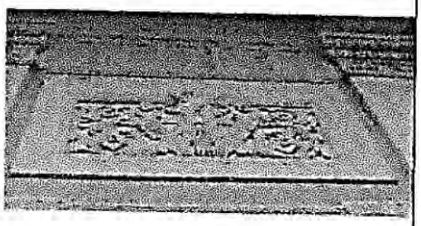
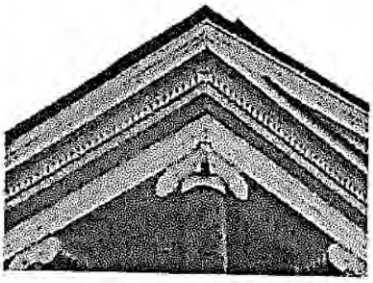
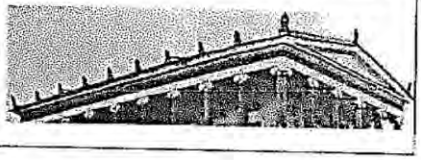
		собой пик с розеттой в центральной части и листьями аканта, прямоугольные гранитные тумбы под вазы); * историческое ограждение утрачено в 1941-1945 гг., существующее выполнено в 1950-х гг.; лестница* – местоположение (помещения 1-Н (1), 2-Н (1), тип (двухмаршевая), конструкция (чугун: косоуры, каннелированые 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;	   

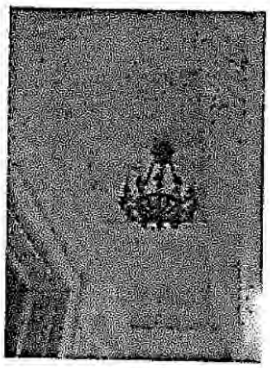
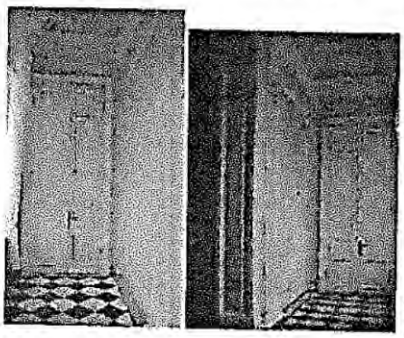
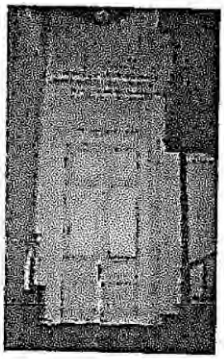
		кессонированое перекрытие портика и открытой галереи 2-го этажа; гранитные колонны по периметру 2-го этажа; гранитные кариатиды портика северо-восточного фасада; мраморные колонны коринфского ордера парадного зала (помещение 1-Н (5);	    

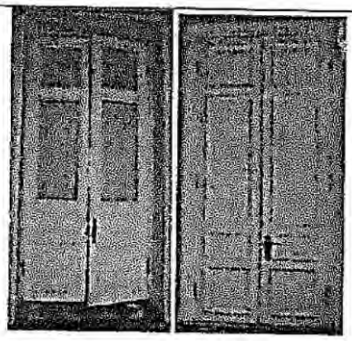
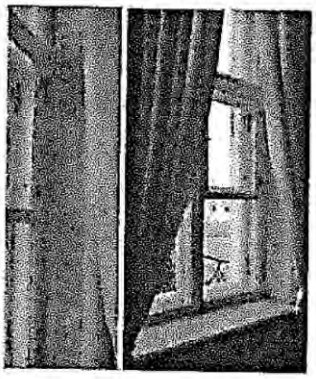
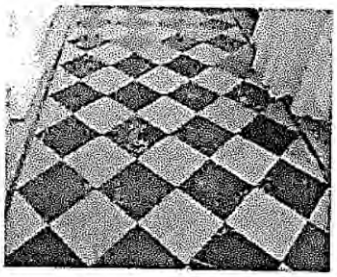
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение парадных залов (помещения 1-Н (5), 2-Н (2).	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах историзма: материал и характер отделки высокого цокольного этажа – выполнен в виде 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.,	     

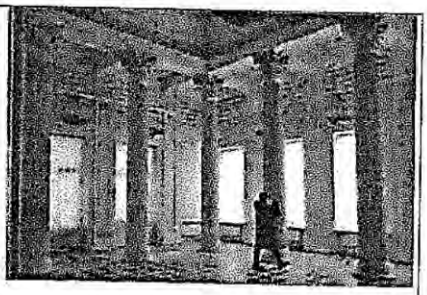
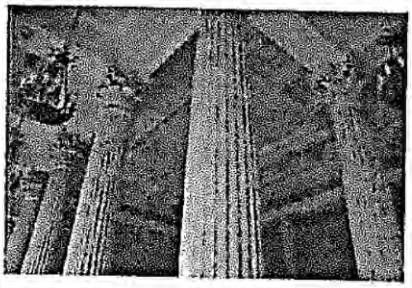
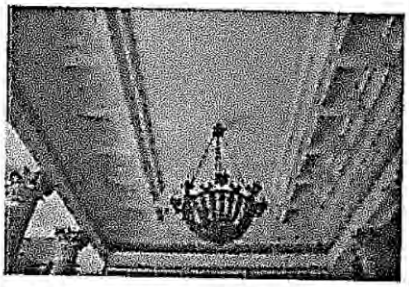
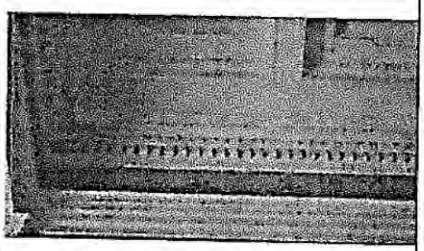
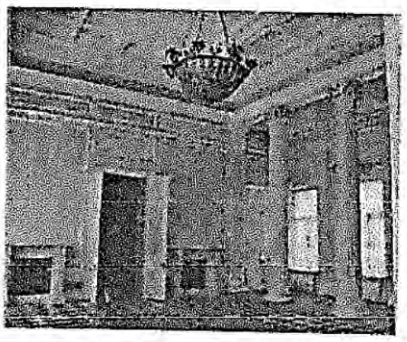
		крыльцо в цокольный этаж – местоположение (юго-восточный фасад), конфигурация, габариты, материал (камень);	 
		исторические оконные и дверные проемы цокольного, 1-го и 2-го этажей – местоположение, конфигурация (квадратные – в уровне цокольного этажа, прямоугольные – в уровне 1-го и 2-го этажей), габариты; 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.,	 

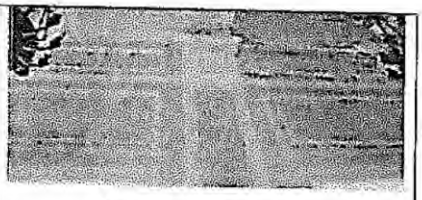
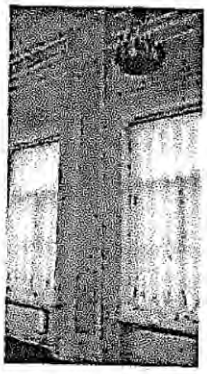
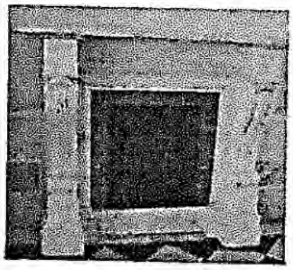
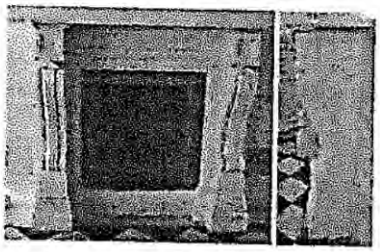
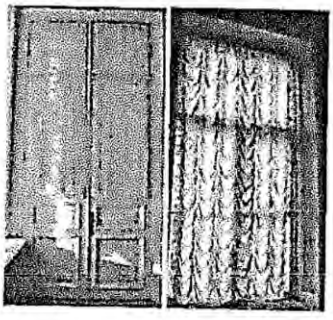
	оформление гранитного портика – опирается на четыре кариатиды (автор А.Теребенев, гранит, рубка, резьба) на постаментах (гранит), установленные на тумбы; постаменты и тумбы – прямоугольной формы, оформлены филенками; антаблемент портика оформлен порезкой дентикул, гладким фризом с геометрическим центрическим 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.;	

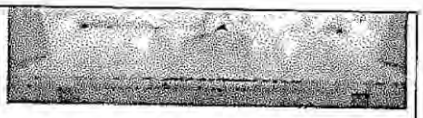
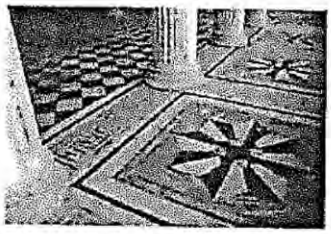
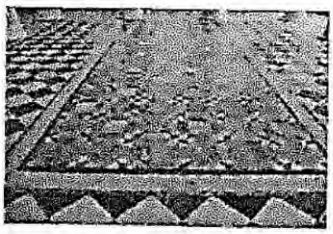
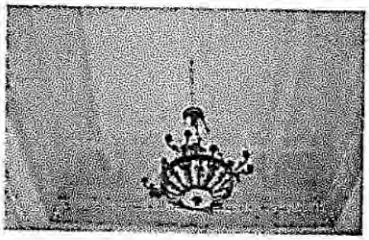
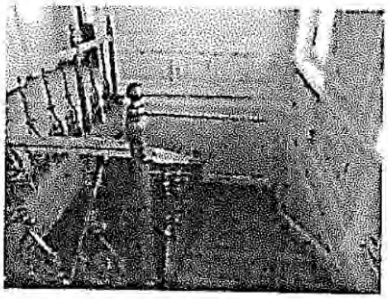
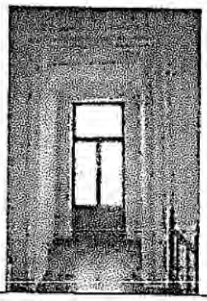
		оформление кессонированного потолка перекрытия второго этажа открытой галереи – прямоугольные и квадратные филенки с профилем; оформление стен (вертикальные и горизонтальные членения фасадов) - пилястры в междуоконном пространстве 2-го этажа, угловые пилястры в уровне 1-го этажа; база пилястр – мрамор; 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.	     

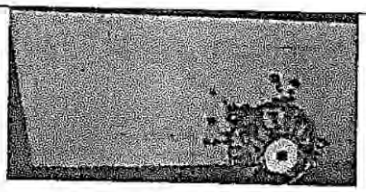
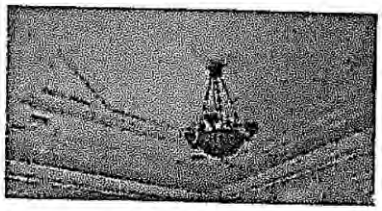
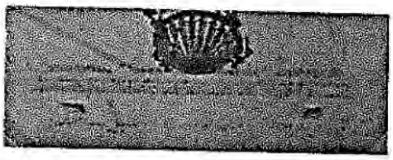
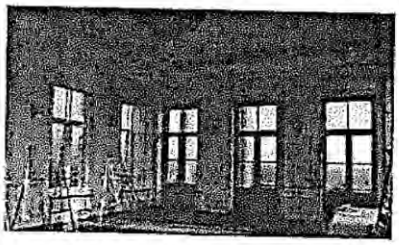
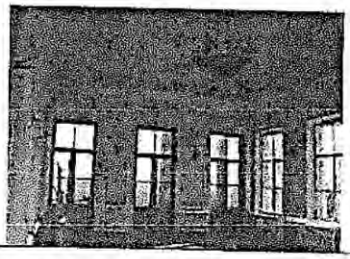
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	**Первый этаж:** **вестибюль, помещение 1-Н(1), площадью 37,3 кв.м:** оформление потолка вестибюля – кессонированное перекрытие, кессоны оформлены прямоугольными и квадратными филенками с профилем; оформление 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;	   

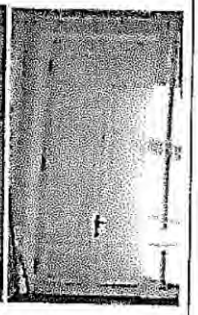
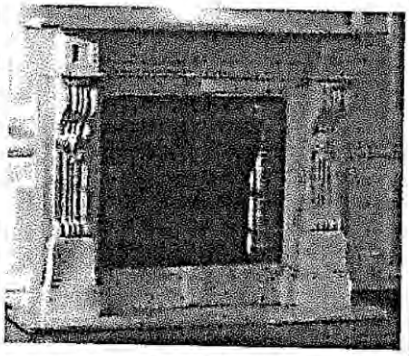
		заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, полусветлые, глухие);	
		оформление оконных проемов и откосов – профилированные наличники, откосы оформлены филенками с фризом растительного рисунка; подоконники – материал (мрамор);	
		покрытие пола – мрамор, цвет (серый 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-Н(5), площадью 110,1 кв.м (парадная зала 1-го этажа): перекрытие зала поддерживают колонны коринфского ордера с каннелированными 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 раскреповано 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); **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 ноников; 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;	     

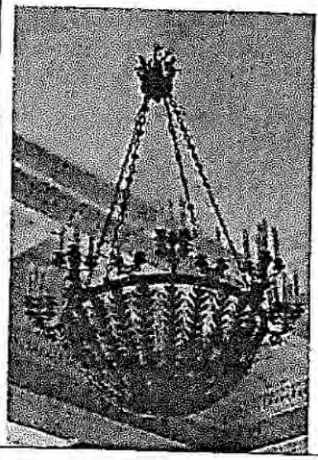
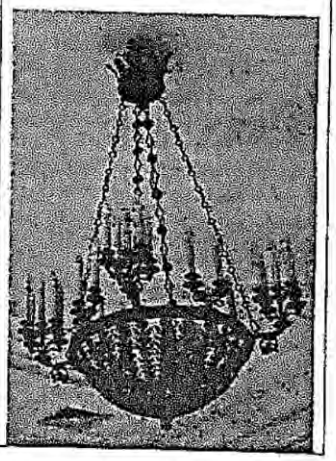
		заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция и тип (двухстворчатые, глухие);	 
		камин средистенный, из белого мрамора, (резьба): одноярусный, прямоугольных очертаний, портал с заглубленной нижней частью и слегка выступающими боковыми устоями в виде мощных волют-кронштейнов с импостами; 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.	

Приложение № 4
к охранному обязательству

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 пять 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.	

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 северный фасад.



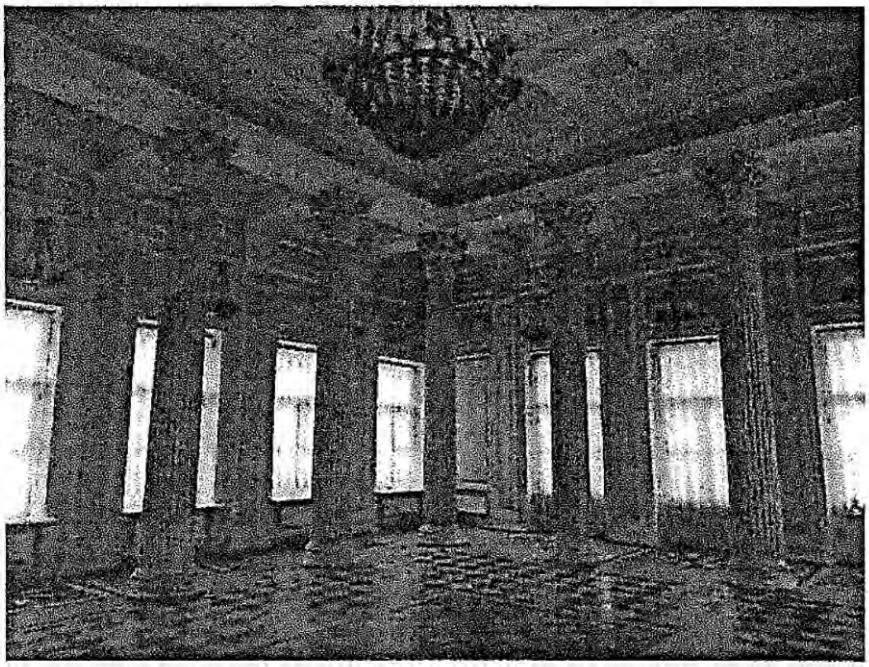
3. Вид на южный фасад.



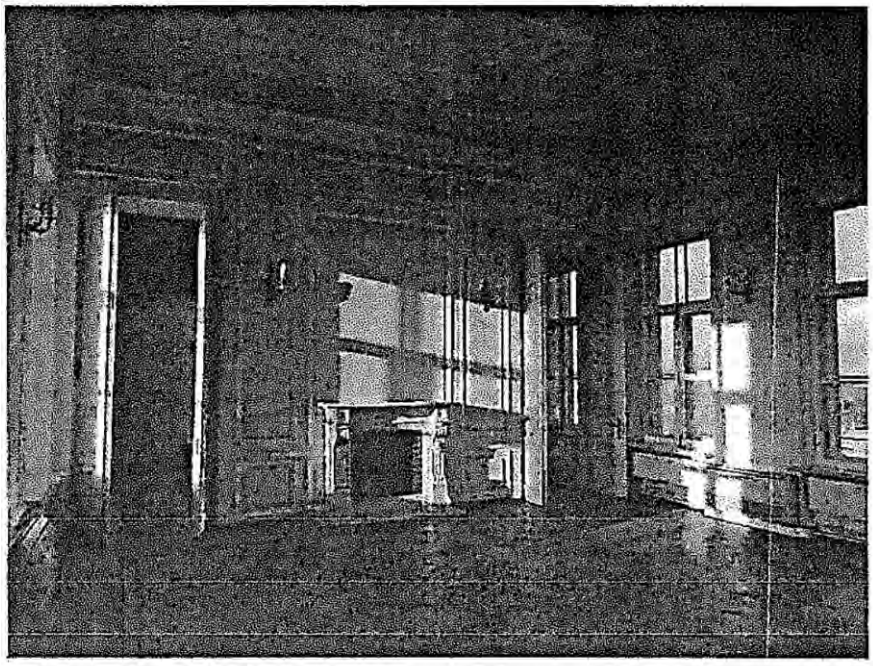
4. Вид на восточный фасад.



5. Фрагмент оформления интерьера.



6. Фрагмент оформления интерьера.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 03 декабря 2021 года

Обследование начато в «13» час. «39» мин.
Обследование окончено в «13» час. «55» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 02 декабря 2021 года № 10834-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М ;

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

в присутствии:_____

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, дом б/н, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1936001:1017.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0022К030100000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 583.6 кв.м. Этаж: первый, второй и подвал. Вход: 7 отдельных со двора. Элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия федерального значения, памятник, Дворец «Бельведер», постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001.

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: планы Объекта, приложенные к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 17.11.2021 № 04-07-21028/21-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен
[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется
[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт
[ ] Удовлетворительное
[ ] Отличное
[ ] Неудовлетворительное
[V] Нормальное

[ ][ ][В][ ][ ][ ][ ]

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, использующие Объект: отсутствуют
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

[V] электроснабжения — (указывается основание подключения (при наличии))**

[V] водоснабжения/водоотведения — (указывается основание подключения (при наличии))**

[ ] газоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**

[V] теплоснабжения — (указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

[ ] применяется

[V] 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

[V] Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Малышко Ю.М. / (фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист (должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	/ Бабаенко С.В. / (фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

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

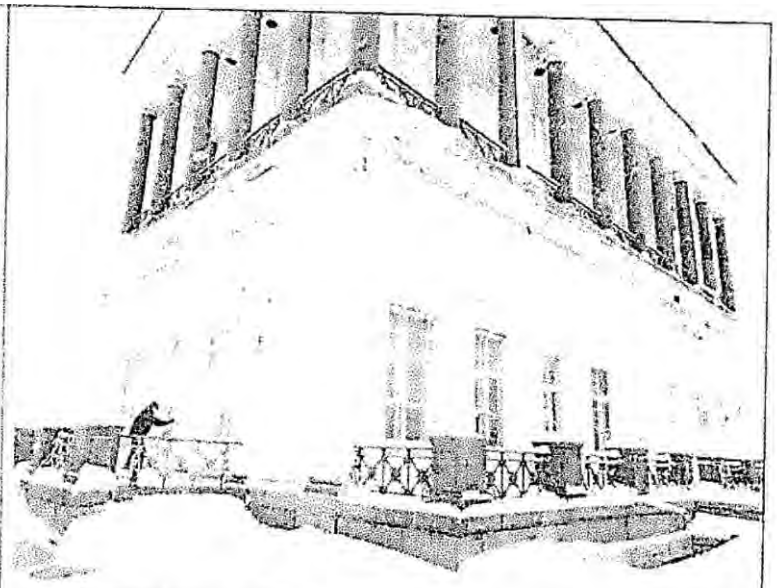
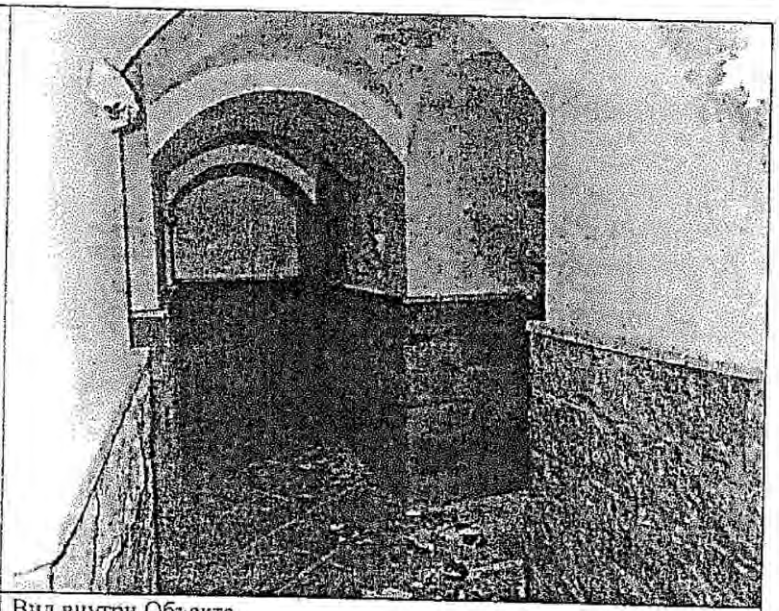
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

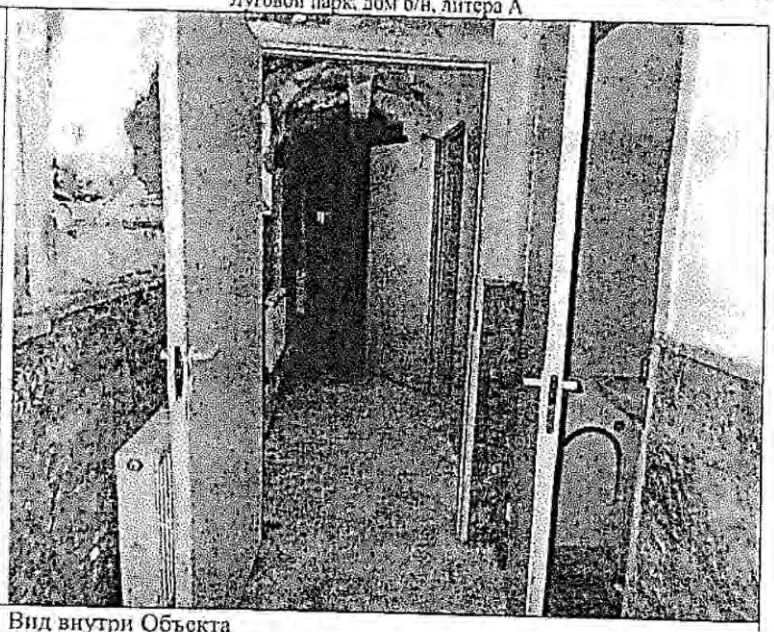
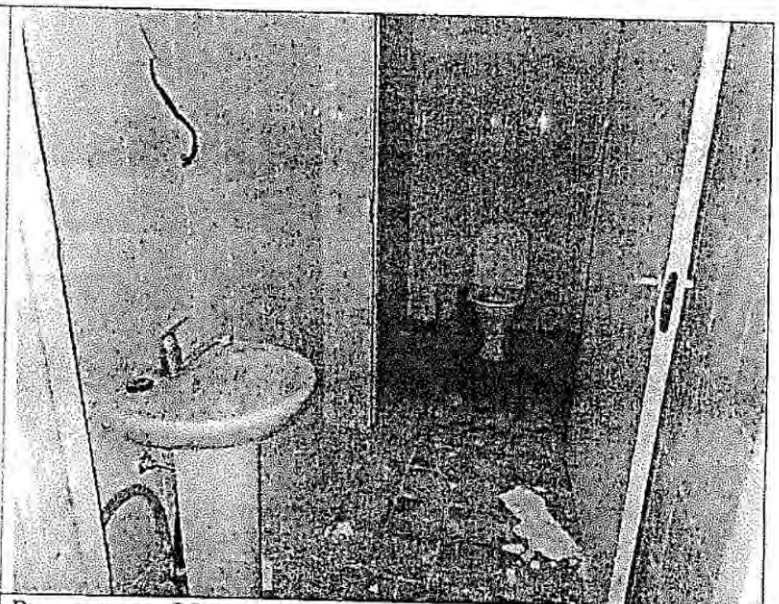
Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 17, 18 установлено сантехническое оборудование)

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

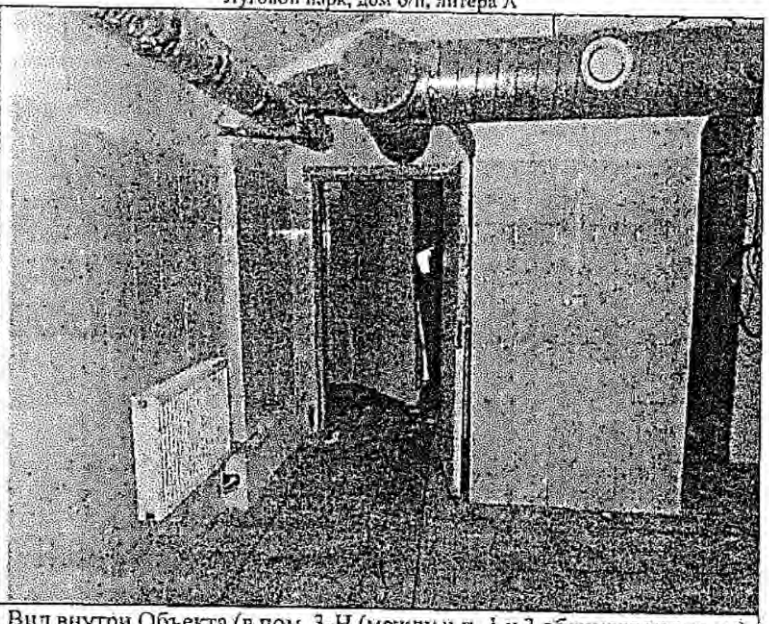
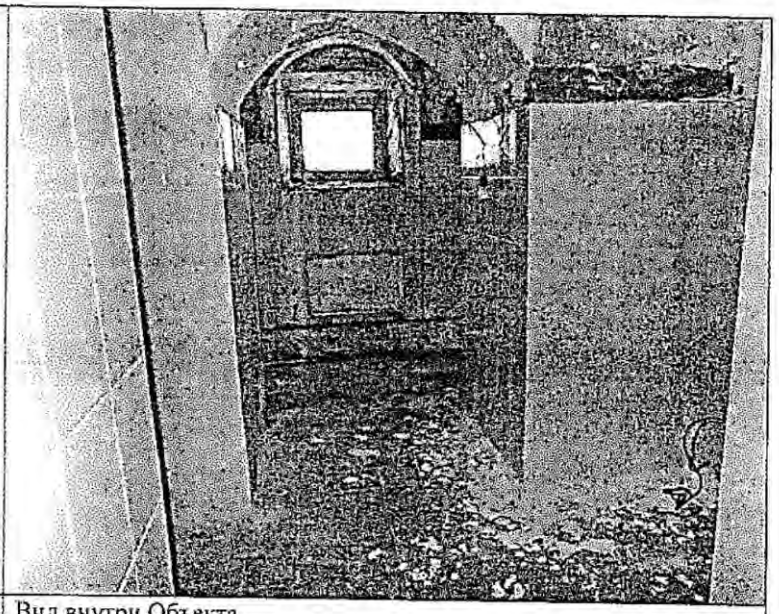
Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 оборудован проем)

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

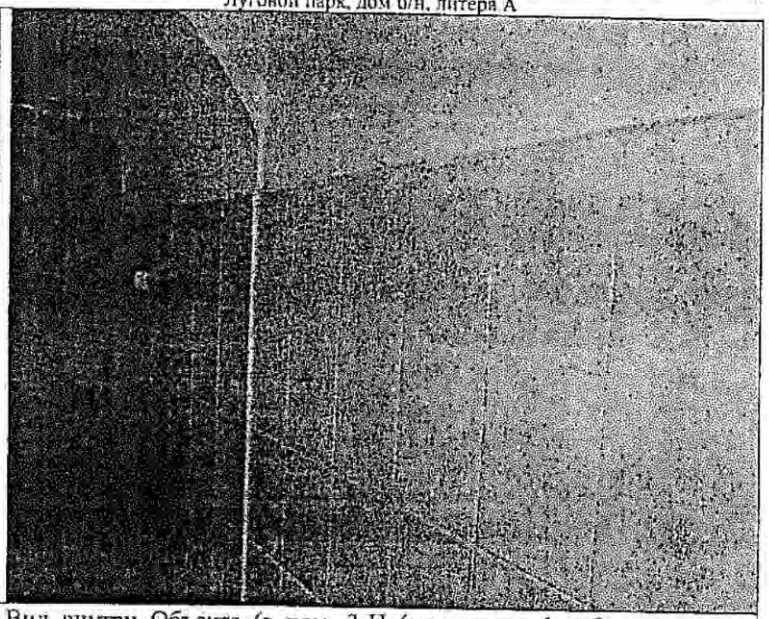
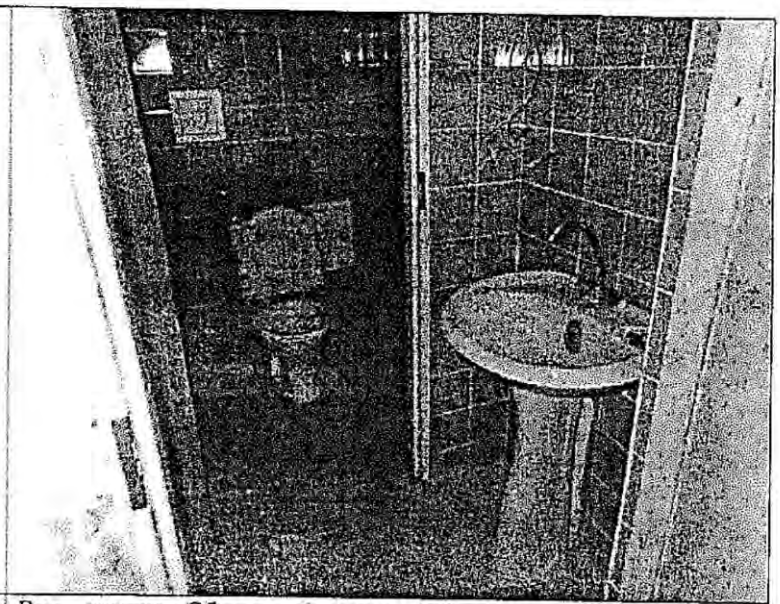
Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (между ч.п. 1 и 3 отсутствует дверной проем)

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 3-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

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

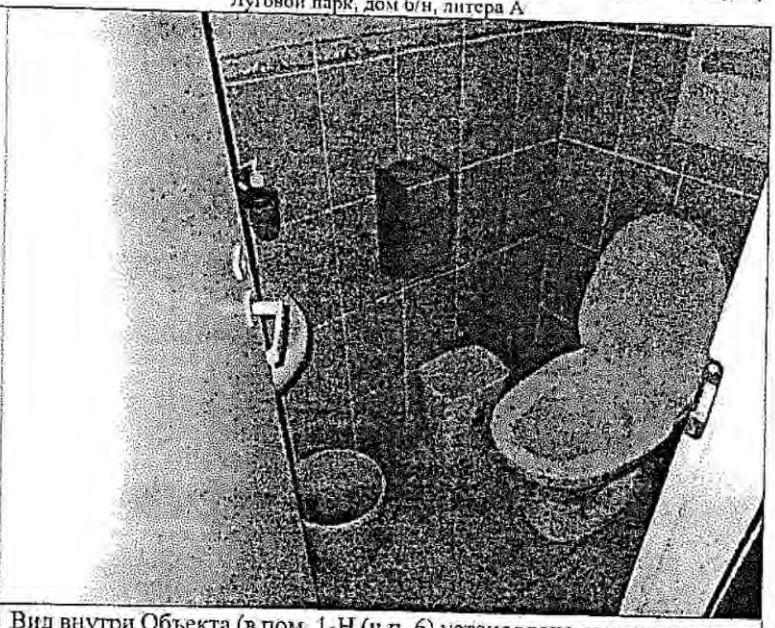
Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н (ч.п. 6) установлено сантехническое оборудование)

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта (пом. 1-Н (ч.п. 8 установлено сантехническое оборудование)

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

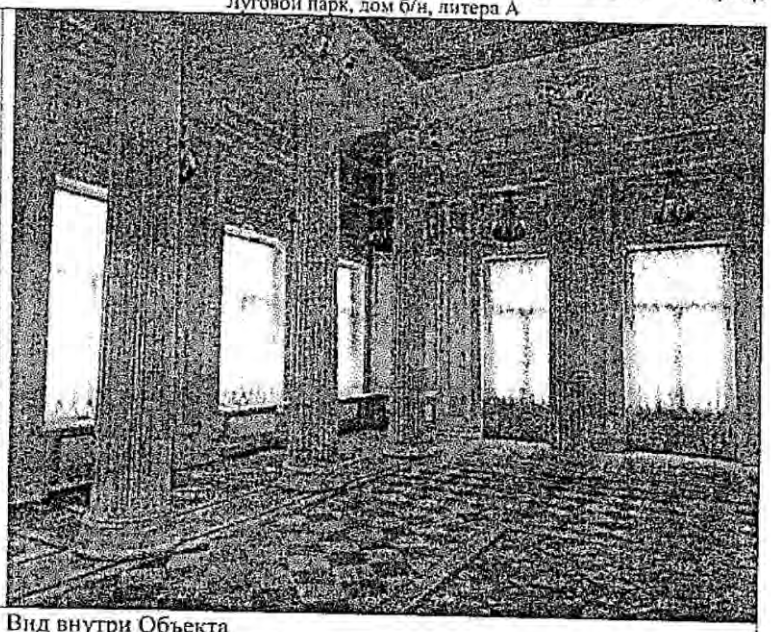
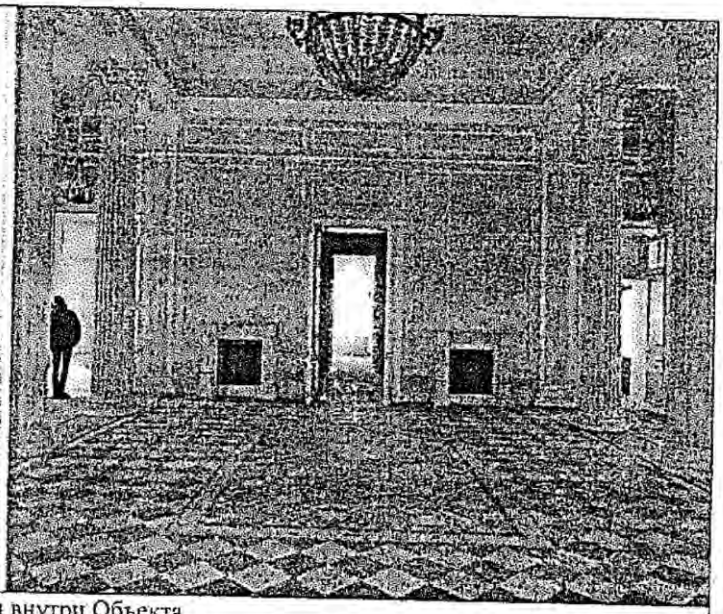
Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

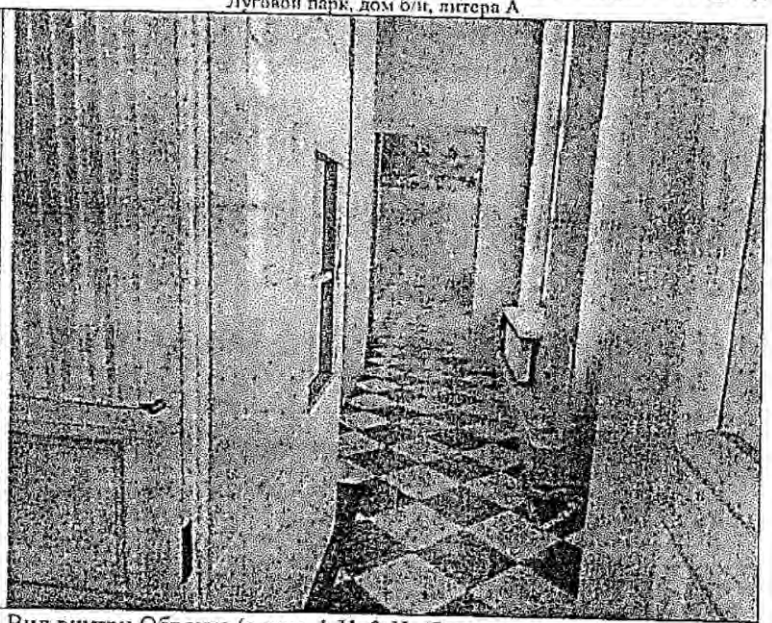
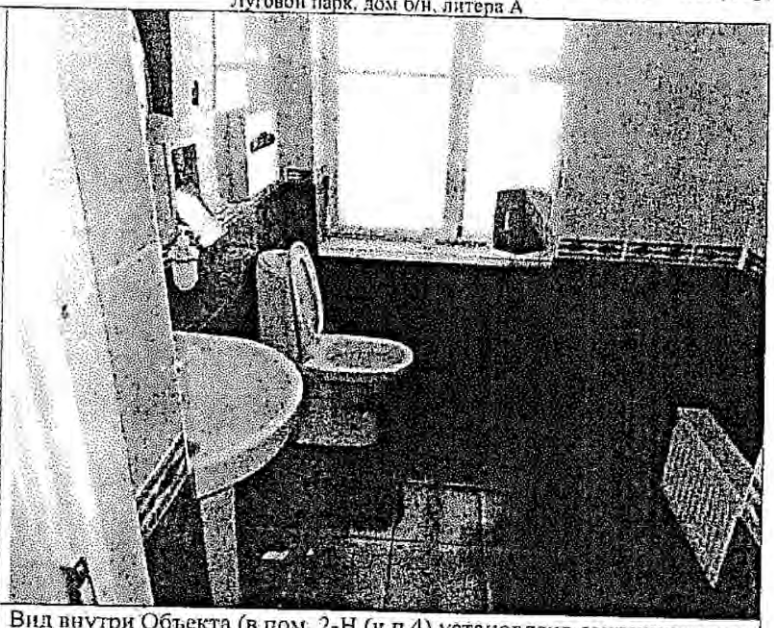
Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 1-Н, 3-Н оборудована лифтовая шахта)

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

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

Фото 15	
Описание:	Вид внутри Объекта (в пом. 2-Н (ч.п 4) установлено сантехническое оборудование)

Ответственные за проведение обследования: / Малышко Ю.М. /

/ Бабаенко С.В. /

14.12.2021

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

14.12.2021 №ИВ-130-39174

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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-8458021-0-0
от 15.12.2021

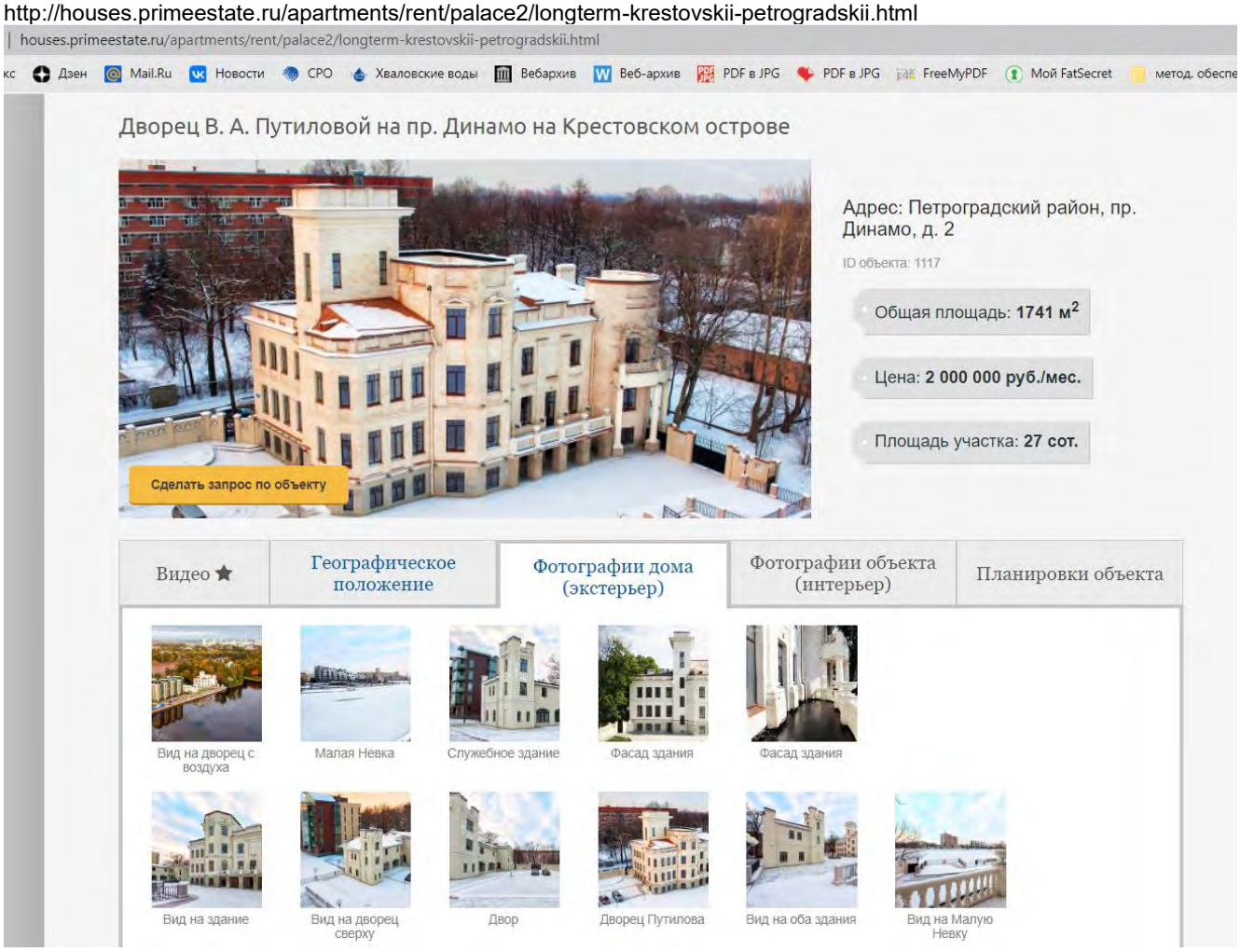
Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

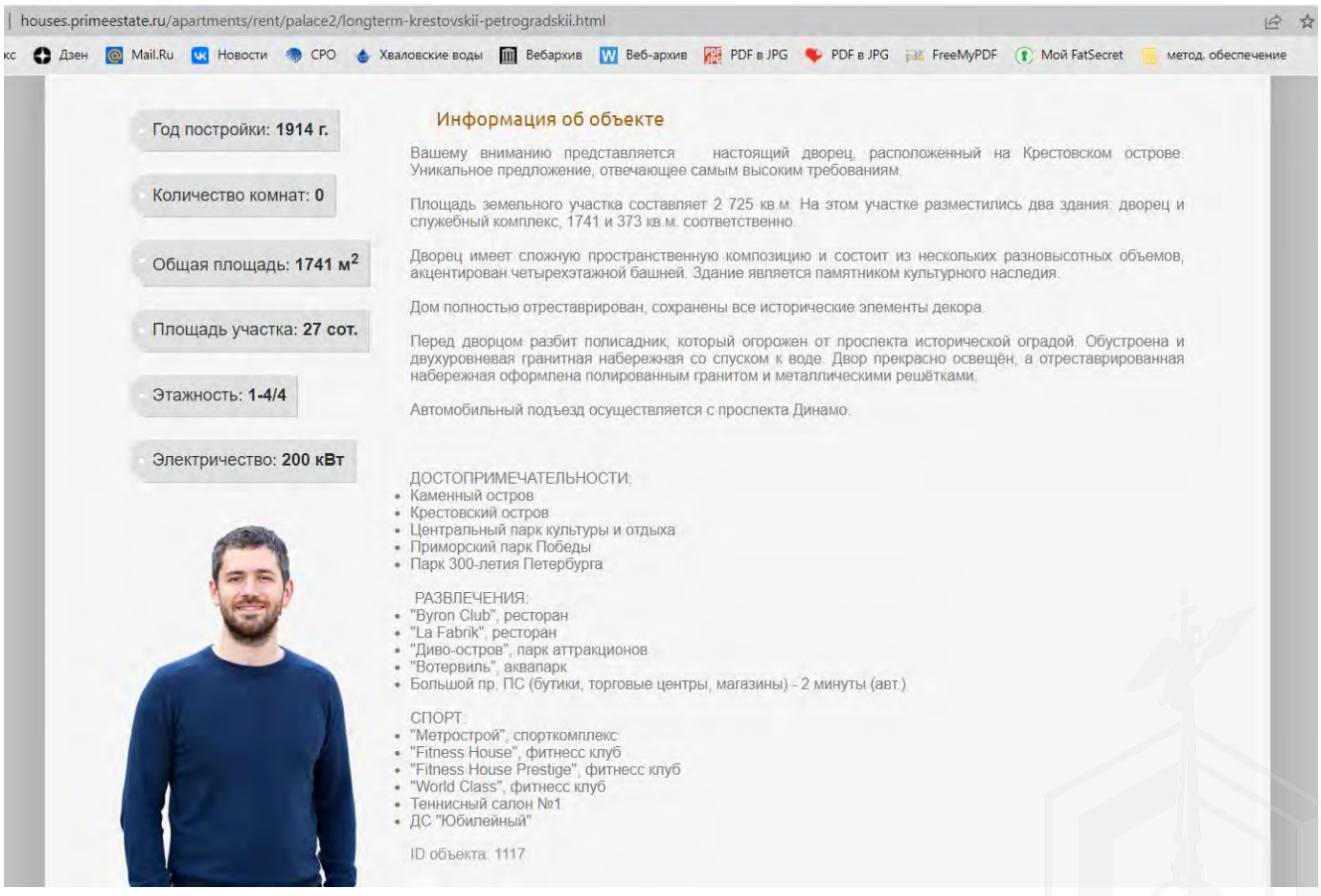
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналог №1

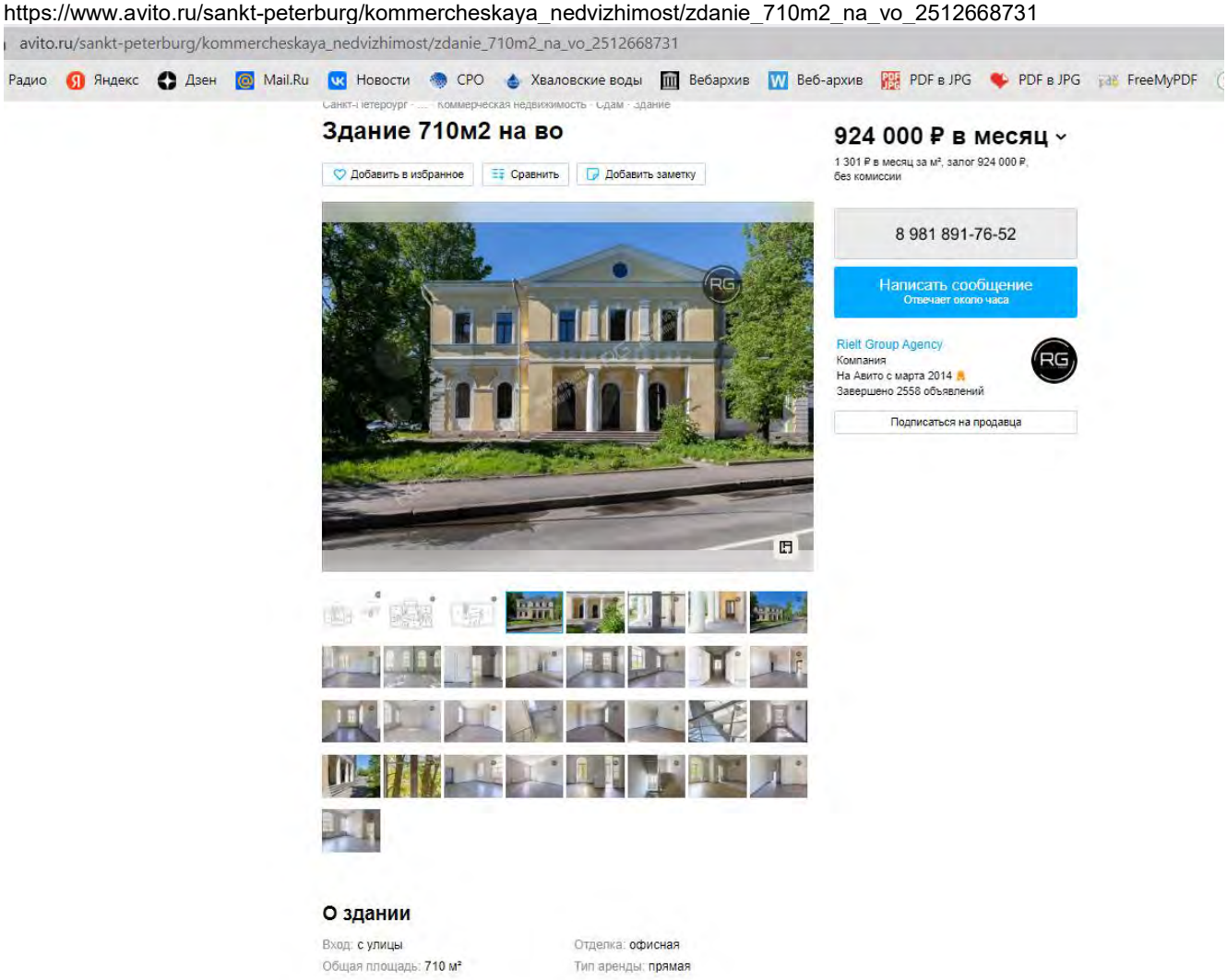
http://houses.primeestate.ru/apartments/rent/palace2/longterm-krestovskii-petrogradskii.html

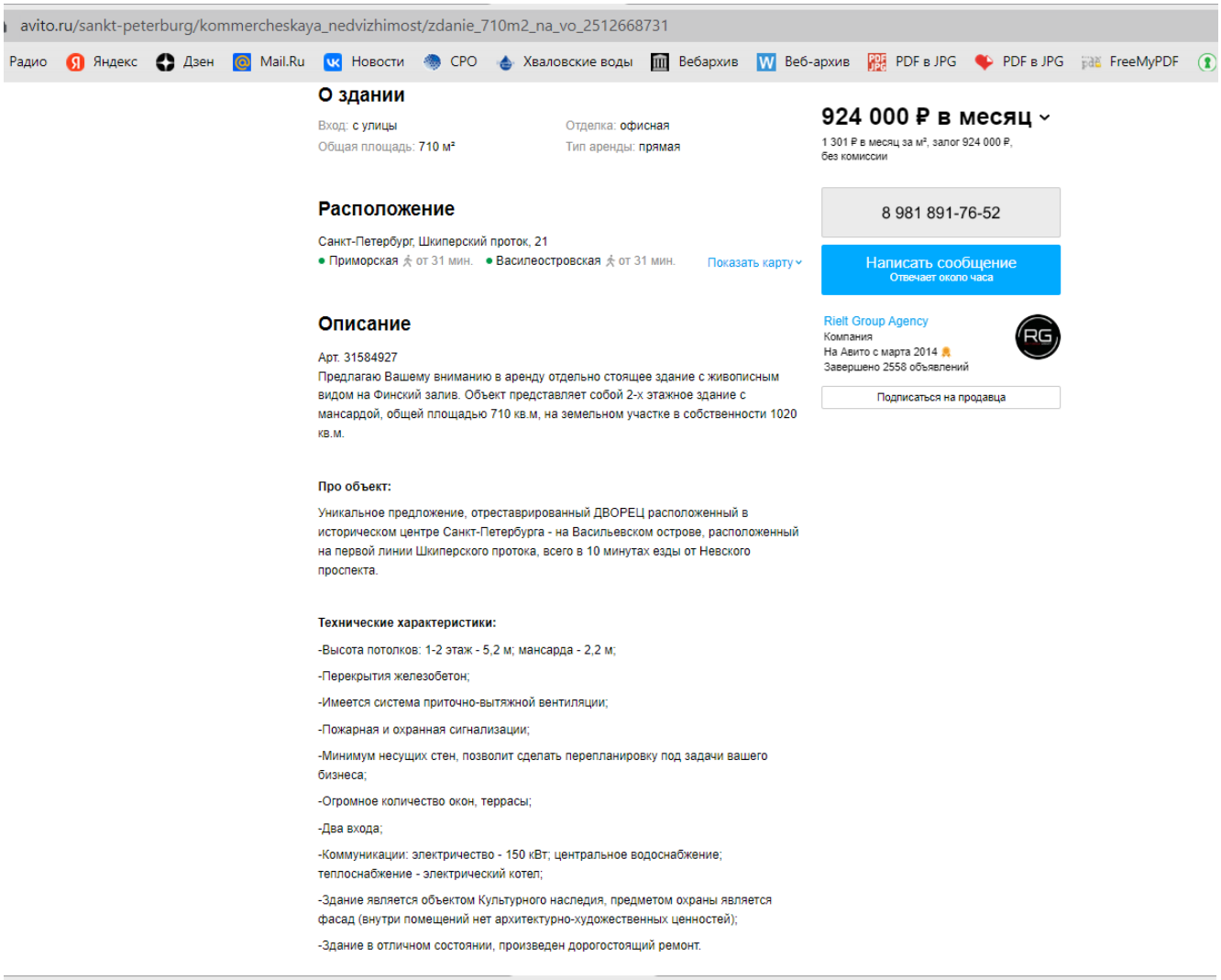


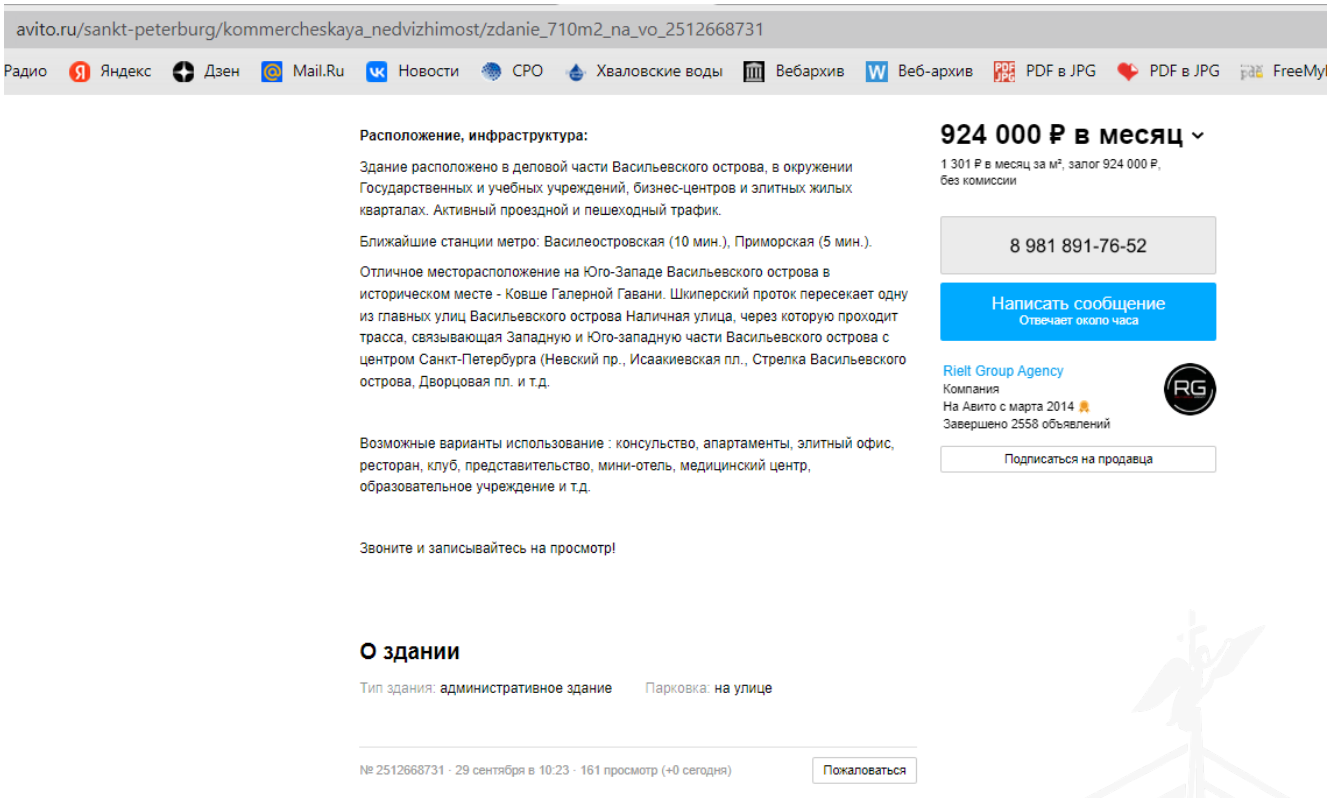


Аналог №2

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

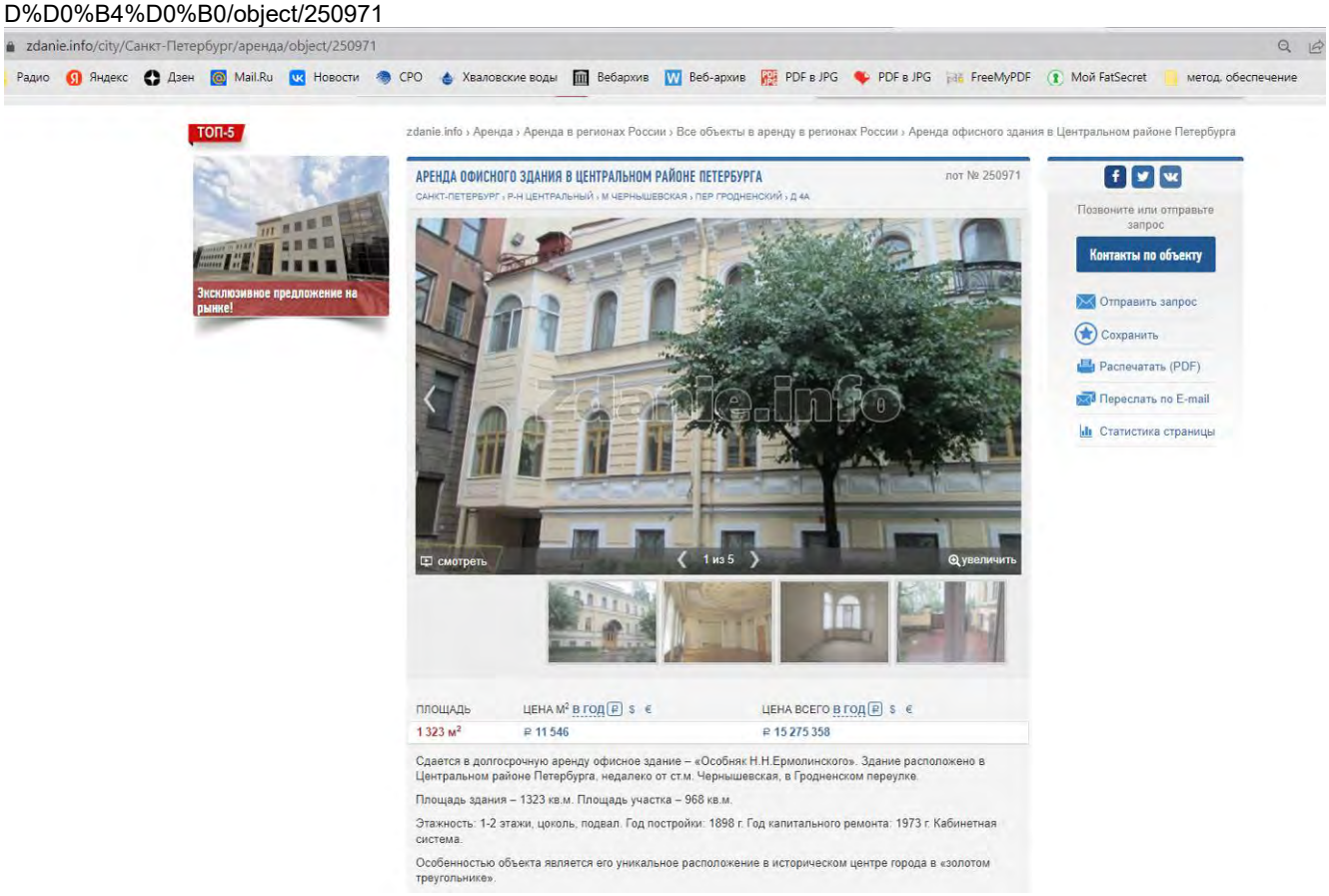


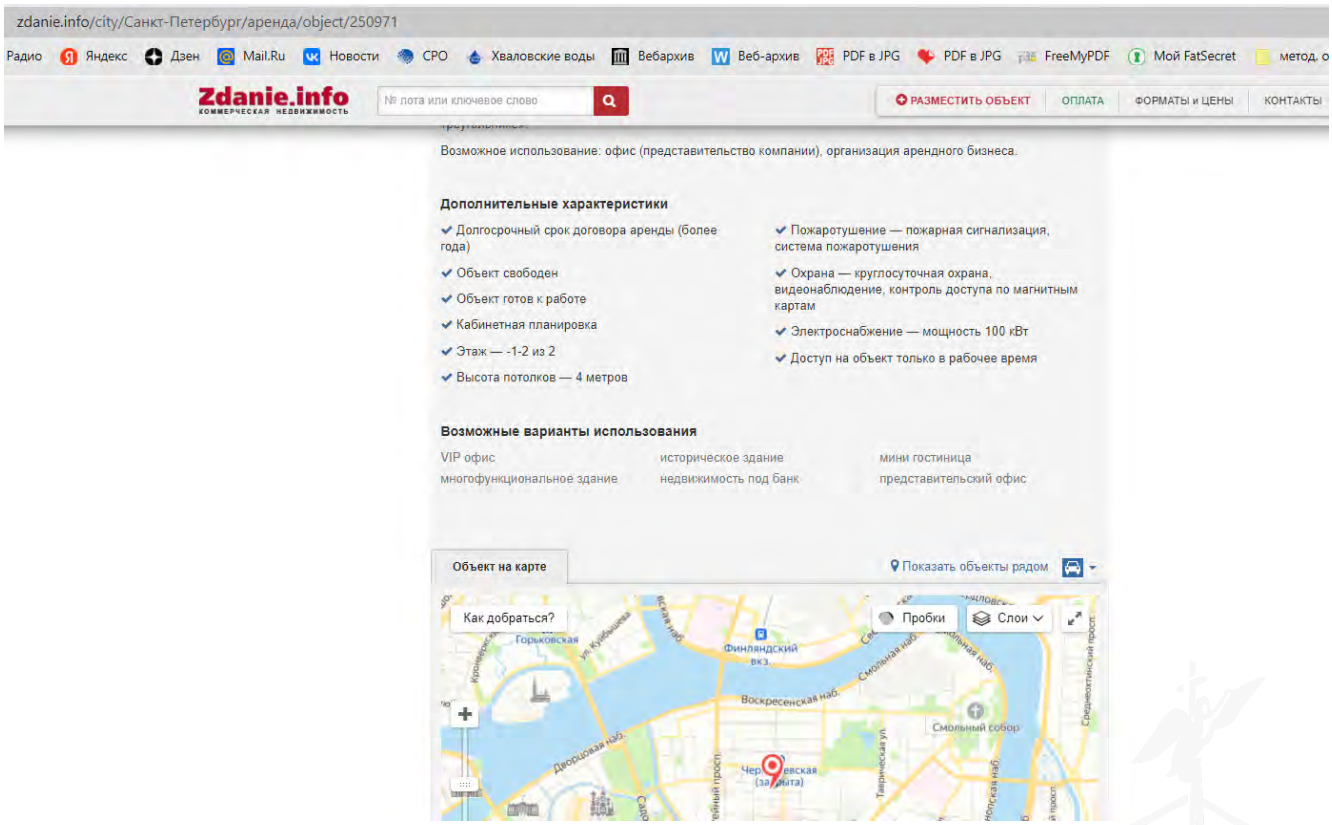

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_710m2_na_vo_2512668731
Радио Яндекс Дзен Mail.Ru Новости СРО Хваловские воды Вебархив Веб-архив PDF в JPG PDF в JPG FreeMyPDF
О здании
Вход: с улицы
Общая площадь: 710 м²
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
924 000 ₽ в месяц
1 301 ₽ в месяц за м², залог 924 000 ₽, без комиссии
Расположение
Санкт-Петербург, Шкиперский проток, 21
Приморская от 31 мин. Василеостровская от 31 мин.
Показать карту
8 981 891-76-52
Написать сообщение
Отвечает около часа
Описание
Арт. 31584927
Предлагаю Вашему вниманию в аренду отдельно стоящее здание с живописным видом на Финский залив. Объект представляет собой 2-х этажное здание с мансардой, общей площадью 710 кв.м, на земельном участке в собственности 1020 кв.м.
Rielt Group Agency
Компания
На Авито с марта 2014
Завершено 2558 объявлений
Подписаться на продавца
Про объект:
Уникальное предложение, отреставрированный ДВОРЕЦ расположенный в историческом центре Санкт-Петербурга - на Васильевском острове, расположенный на первой линии Шкиперского протока, всего в 10 минутах езды от Невского проспекта.
Технические характеристики:
-Высота потолков: 1-2 этаж - 5,2 м; мансарда - 2,2 м;
-Перекрытия железобетон;
-Имеется система приточно-вытяжной вентиляции;
-Пожарная и охранная сигнализации;
-Минимум несущих стен, позволит сделать перепланировку под задачи вашего бизнеса;
-Огромное количество окон, террасы;
-Два входа;
-Коммуникации: электричество - 150 кВт; центральное водоснабжение; теплоснабжение - электрический котел;
-Здание является объектом Культурного наследия, предметом охраны является фасад (внутри помещений нет архитектурно-художественных ценностей);
-Здание в отличном состоянии, произведен дорогостоящий ремонт.


avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_710m2_na_vo_2512668731
Радио Яндекс Дзен Mail.Ru Новости СРО Хваловские воды Вебархив Веб-архив PDF в JPG PDF в JPG
Расположение, инфраструктура:
Здание расположено в деловой части Васильевского острова, в окружении Государственных и учебных учреждений, бизнес-центров и элитных жилых кварталах. Активный проездной и пешеходный трафик.
Ближайшие станции метро: Василеостровская (10 мин.), Приморская (5 мин.).
Отличное месторасположение на Юго-Западе Васильевского острова в историческом месте - Ковше Галерной Гавани. Шкиперский проток пересекает одну из главных улиц Васильевского острова Наличная улица, через которую проходит трасса, связывающая Западную и Юго-западную части Васильевского острова с центром Санкт-Петербурга (Невский пр., Исаакиевская пл., Стрелка Васильевского острова, Дворцовая пл. и т.д.
Возможные варианты использование : консульство, апартаменты, элитный офис, ресторан, клуб, представительство, мини-отель, медицинский центр, образовательное учреждение и т.д.
Звоните и записывайтесь на просмотр!
924 000 ₽ в месяц
1 301 ₽ в месяц за м², залог 924 000 ₽, без комиссии
8 981 891-76-52
Написать сообщение
Отвечает около часа
Rielt Group Agency
Компания
На Авито с марта 2014
Завершено 2558 объявлений
Подписаться на продавца
О здании
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице
№ 2512668731 · 29 сентября в 10:23 · 161 просмотр (+0 сегодня)
Пожаловаться

Аналог №3

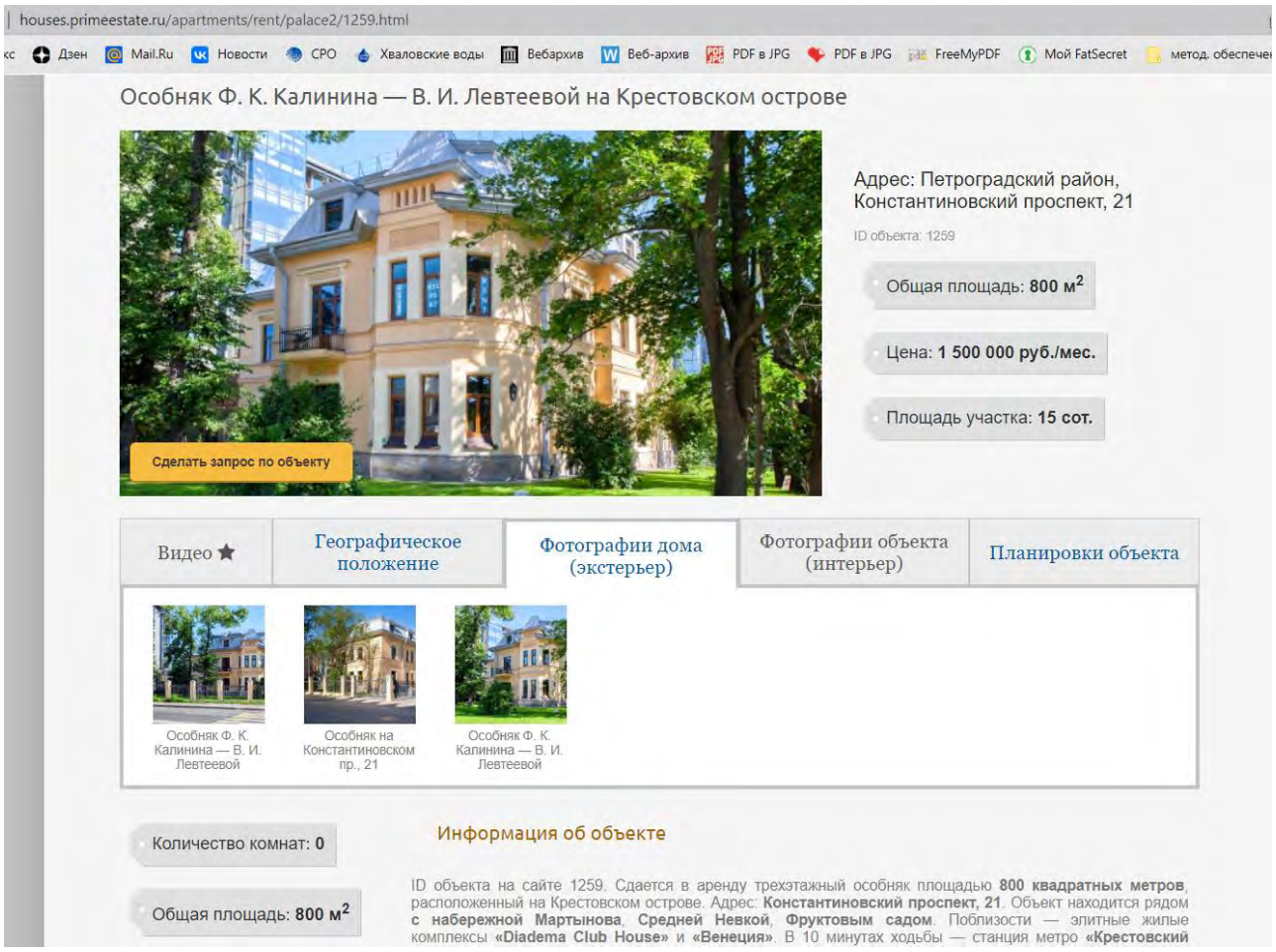
https://zdanie.info/city/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/object/250971

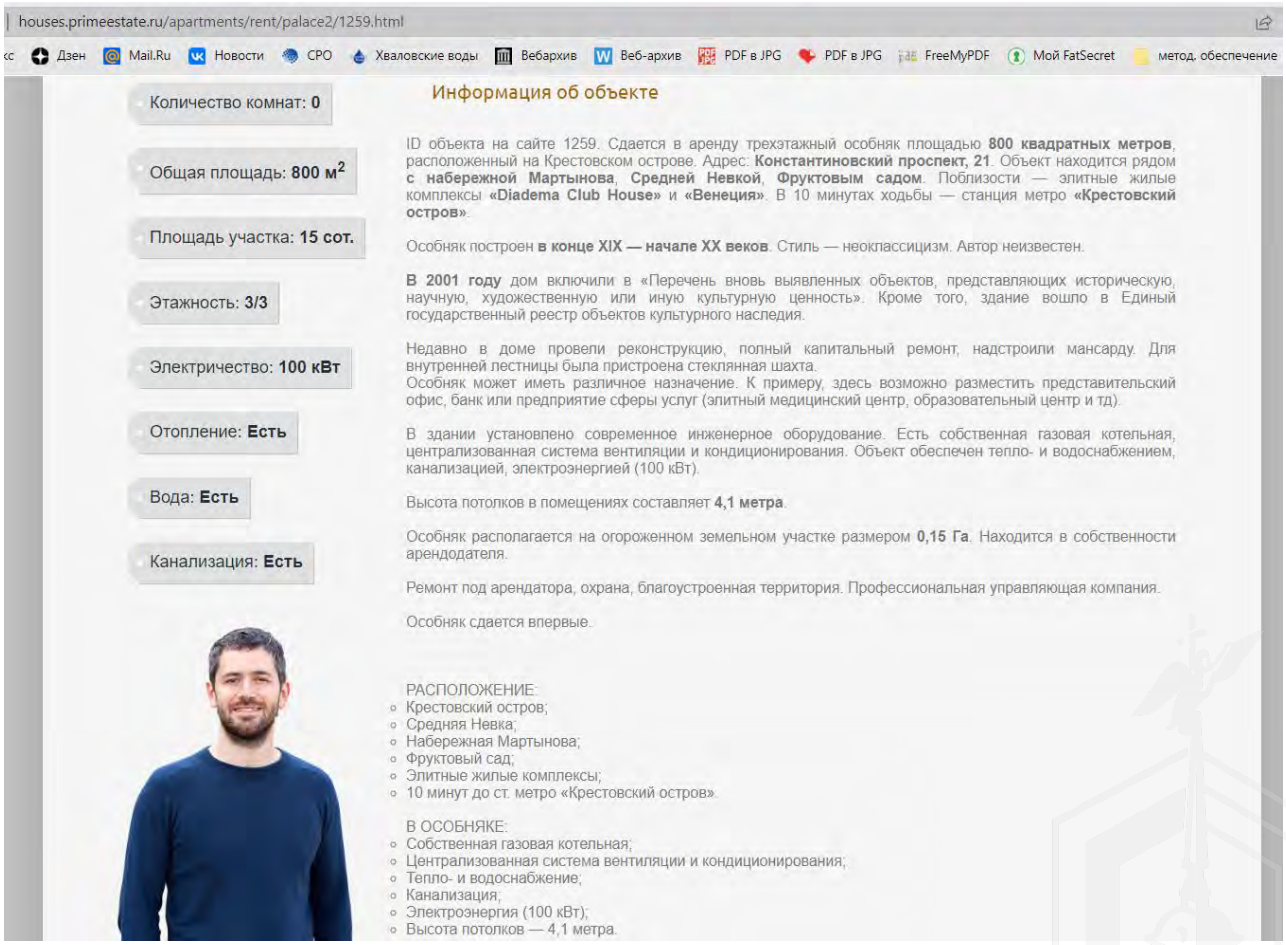




Аналог №4

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 № С-0316

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ» И.П. Зык

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

№ 019104-1 « 17 » мая 20 21 г.

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»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор А.С. Бункин

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


012580-KA1

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.

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 страхования.

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:
Белых Андрей Вячеславович

_____ /Белых А.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «11» августа 2022 г.

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 соответствии 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.

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.