



КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОКУД

10. 02. 2016

№ 56-рж

Об использовании объектов  
недвижимости по адресам:  
Санкт-Петербург, Гатчинская  
улица, д. 16, литера А;  
Санкт-Петербург, улица Швецова,  
д. 17, литера А; Санкт-Петербург,  
Новочеркасский проспект, д. 45,  
корп. 2, литера А;  
Санкт-Петербург, проспект  
Энгельса, д. 13/2, литера Л

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьями 18, 20 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», пунктом 3.2 Положения об осуществлении исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга прав собственника имущества государственных унитарных предприятий Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.03.2014 № 131, пунктом 2.7 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Согласовать Санкт-Петербургскому государственному унитарному предприятию «Городское управление инвентаризации и оценки объектов недвижимости» (ОГРН 1067847547151) (далее – Предприятие) заключение договоров аренды на следующие объекты недвижимости:

- на часть площадью 613,8 кв.м ((ч.п. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51)

*Handwritten signature*

1-й, 2-й, 3-й этаж) нежилого помещения 7-Н общей площадью 686,5 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003106:1267 (предыдущий кадастровый номер 78:7:3106:0:34:21), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гатчинская улица, д. 16, литера А, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием (далее – Объект 1) для использования под офис;

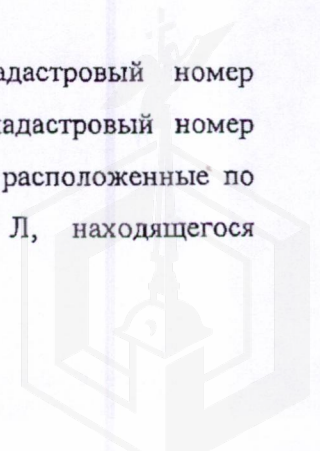
- на часть площадью 362,1 кв.м ((ч.п. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43) 1-й, 2-й этаж) нежилого помещения 5-Н общей площадью 517,6 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008050:1234 (предыдущий кадастровый номер 78:8050:0:8:5), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 17, литера А, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием для использования под офис;

-на часть площадью 330,7 кв.м ((ч.п. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34) 1-й, 2-й этаж) нежилого помещения 1-Н общей площадью 421,1 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006025:4484 (предыдущий кадастровый номер 78:11:6025:0:11:7), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием для использования под офис;

-на часть площадью 147,4 кв.м ((ч.п. 2, 3, 4) подвал) нежилого помещения 5-Н общей площадью 279,9 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006025:4523 (предыдущий кадастровый номер 78:11:6025:0:11:8), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием для использования под склад;

-на часть площадью 154,7 кв.м ((ч.п. 1 (часть), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 27) 1-й этаж) нежилого помещения 2-Н общей площадью 312,4 кв.м, кадастровый номер 78:36:0535101:3362 (предыдущий кадастровый номер 78:5351А:0:40:7), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 13/2, литера Л, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием для использования под офис;

- на нежилое помещение 23-Н площадью 111,8 кв.м, кадастровый номер 78:5351А:0:40:8 и нежилое помещение 3-Н площадью 130,9 кв.м, кадастровый номер 78:36:0535101:3366 (предыдущий кадастровый номер 78:5351А:0:40:6), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 13/2, литера Л, находящегося



в государственной собственности Санкт-Петербурга и закрепленного на праве хозяйственного ведения за Предприятием для использования под офис

(далее – Объекты) (далее – Договоры) сроком на 3 года при условии:

1.1. Организации и проведения Предприятием аукционов на право заключения Договоров в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 67).

1.2. Размещения на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети Интернет по адресу: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) информации о проведении аукционов на право заключения Договоров (документация об аукционе, изменения, вносимые в документацию об аукционе; извещение о проведении аукциона, изменения, вносимые в извещение о проведении аукциона, извещение об отказе от проведения аукциона; разъяснения документации о проведении аукциона; протоколы, составляемые в ходе проведения аукциона, информация о третьих лицах, действующих договорах, ограничениях объектов, в том числе требования, включаемые в Договоры в соответствии с распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 03.07.2008 № 127-р «Об особенностях сдачи в аренду находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга объектов нежилого фонда, относящихся к объектам гражданской обороны» в отношении объектов, относящихся к защитным сооружениям гражданской обороны) с указанием сведений, предусмотренных Приказом ФАС № 67.

1.3. Установления арендной платы за Объекты по результатам аукциона в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежеквартально или ежемесячно. Начальная цена аукциона – годовая арендная плата за Объект, рассчитанная в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 № 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.4. Заключения Договоров в соответствии с примерной формой (приложение № 1), утвержденной распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 22.01.2008 № 16-р «Об утверждении примерных форм договора аренды объекта нежилого фонда», включив в особые условия Договоров требования, предусмотренные распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 03.07.2008 № 127-р «Об особенностях

сдачи в аренду находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга объектов нежилого фонда, относящихся к объектам гражданской обороны», в отношении объектов, относящихся к защитным сооружениям гражданской обороны.

1.5. Ежегодной индексации размеров арендной платы, установленных по результатам аукционов, в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

1.6. Учета доходов от сдачи в аренду Объектов в соответствии с законодательством.

1.7. Государственной регистрации Договоров в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предприятию обеспечить:

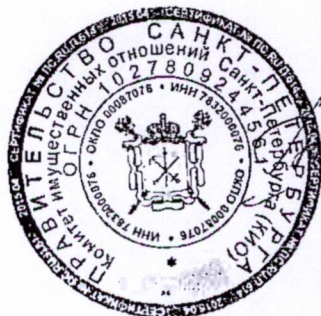
2.1. До исполнения пункта 1.2 настоящего распоряжения обеспечить в установленном порядке проведение кадастрового учета Объектов.

2.2. Представление в Управление нежилого фонда Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) уведомлений о заключении Договоров (с указанием даты и номера Договора, наименования и ОГРН арендатора, срока действия Договора), расторжении Договоров, прекращении права аренды в течение месяца с даты заключения Договоров, соглашения о расторжении Договоров соответственно.

3. Установить, что настоящее распоряжение утрачивает силу в случае неподписания Договоров с учетом соблюдения условий, указанных в настоящем распоряжении, в течение одного года с даты издания настоящего распоряжения.

4. Контроль за исполнением пункта 2.2 настоящего распоряжения возложить на начальника Управления нежилого фонда Комитета.

Заместитель  
председателя Комитета



А.А.Никонов



Прошито

4 (четыре) л.

Начальник отдела

И.В.Муравьева



**ВЕРНО**  
Начальник отдела  
документационного обеспечения  
И.В.Муравьева  
«03» 03. 2016 20 г.



**филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" апреля 2016 г. № 78/201/16-126005	
Кадастровый номер:	78:11:0006025:4484
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006025
Предыдущие номера:	78:11:6025:18:48:7
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.09.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11:0006025:3011
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	421.1
4	Адрес (описание местоположения):	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2, литера А, помещение 1-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	47533738.72
9	Сведения о правах: Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0084/2007-298 от 18.05.2007, Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"; Собственность, № 78-78-01/0111/2007-386 от 18.05.2007, Санкт-Петербург	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Мирошниченко Елена Анатольевна, 78-13-698, 17.03.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)		В. О. Яковлева (инициалы, фамилия)
--	---	---------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

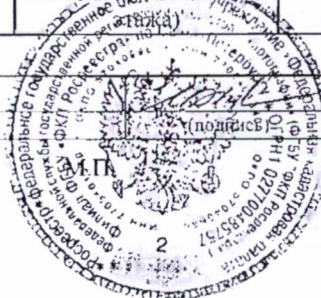
Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" апреля 2016 г. № 78/201/16-126005	
Кадастровый номер:	78:11:0006025:4484

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	78:11:0006025:4484 /1	330.7	<p>чп1 образована ч.п. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, помещения 1-Н, расположенных на 1 этаже, ( в соответствии с нумерацией частей помещения на плане 1 этажа); ч.п. 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 помещения 1-Н, расположенных на 2 этаже, ( в соответствии с нумерацией частей помещений на плане 2 этажа)</p>	<p>Временные. Дата истечения временного характера сведений о части помещения - 09.04.2021</p>

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)	В. О. Яковлева (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------

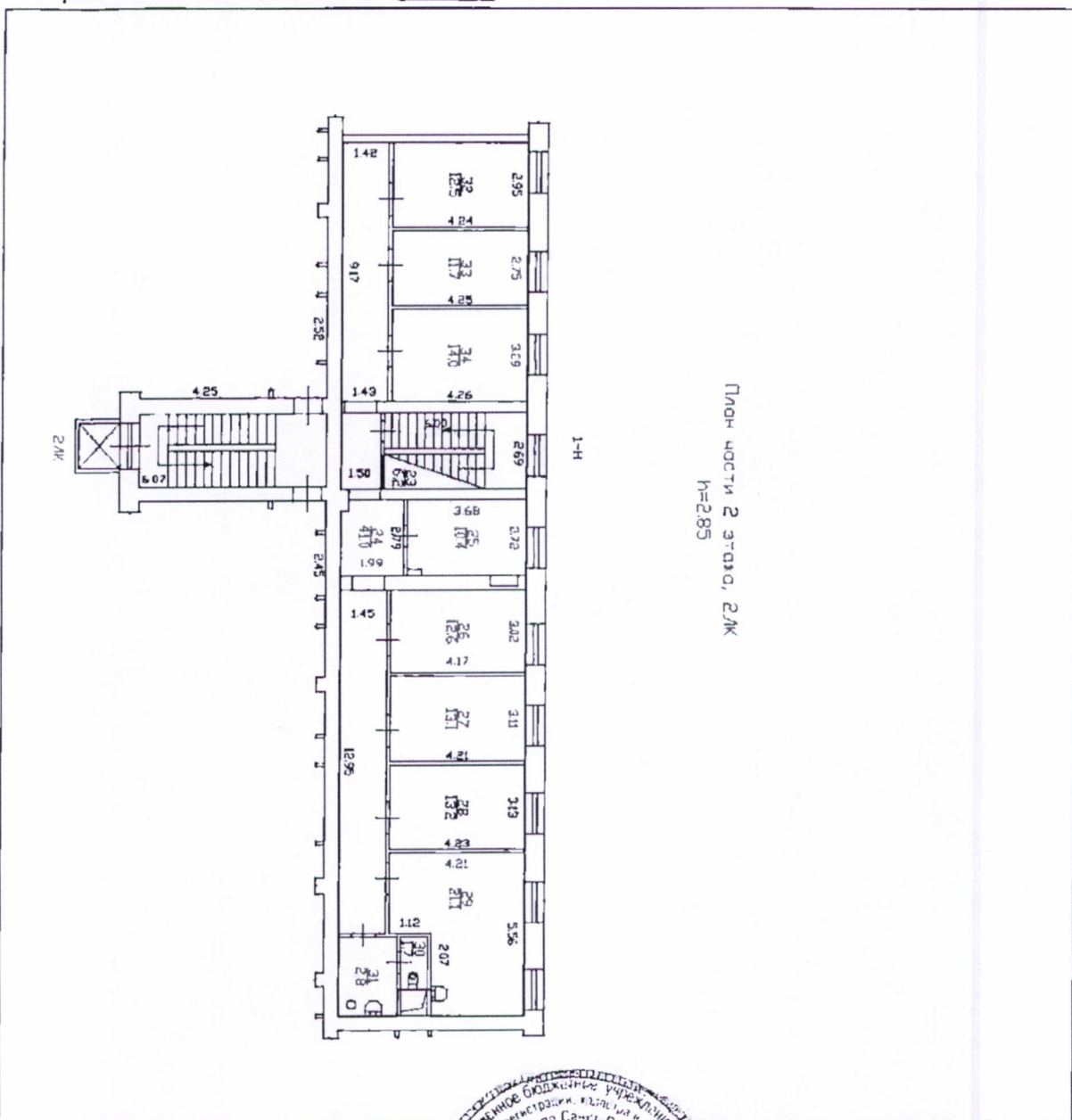


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

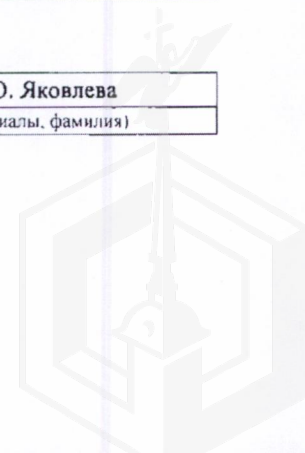
"11" апреля 2016 г. № 78/201/16-126005
Кадастровый номер: 78:11:0006025:4484

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)		В. О. Яковлева (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------



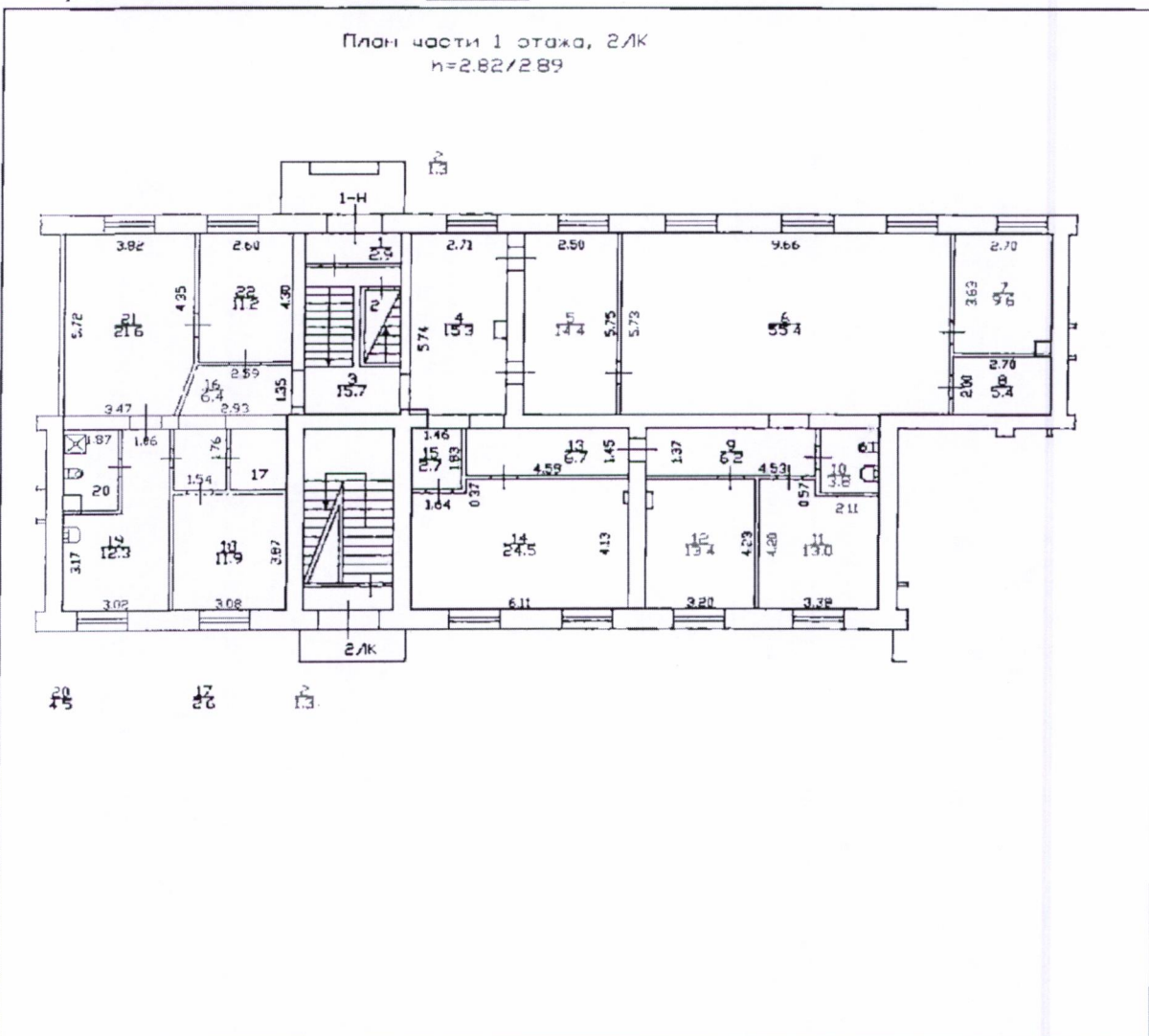


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" апреля 2016 г. № 78/201/16-126005
Кадастровый номер: 78:11:0006025:4484

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



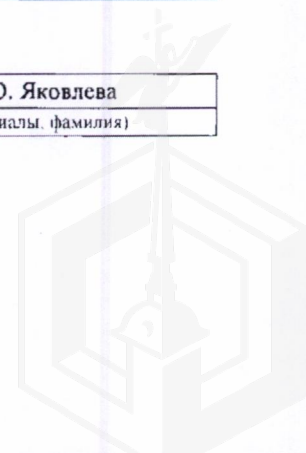
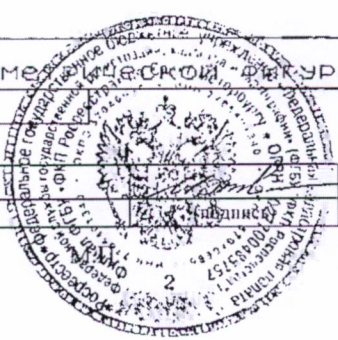
Масштаб 1:200

ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Часть границы геометрической фигуры:

Масштаб 1:

Начальник межрайонного отдела (полное наименование должности)	В. О. Яковлева (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------

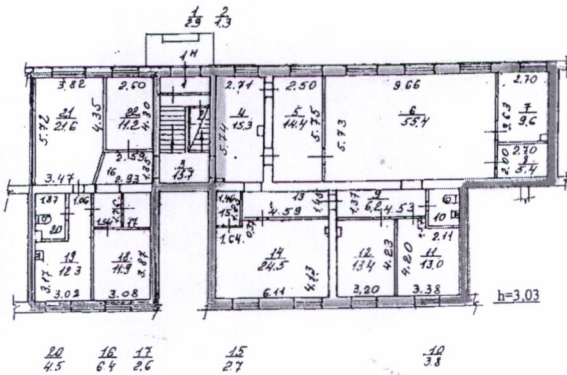


**ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**  
(помещения, прочих составляющих здания/ сооружения)

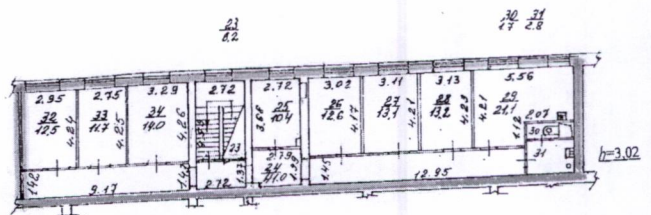
Кадастровый номер: 78 : 0085 : 0 : 11 : 4  
 Предыдущий кадастровый номер 78: 0085: 0: 11: 4  
 Вид кадастровой процедуры: учет, подтверждение, уточнение  
 Способ образования объекта: первичный, разделение, слияние, иные способы (сопровождающиеся изменением границ)

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2,  
 Литера А  
 Описательный адрес: Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2  
 Наименование объекта: -  
 Номер объекта: 1-н Назначение объекта: нежилое (жилобизнесовое)  
 Этаж: 1-2  
 Площадь объекта: 421,1 кв.м.

**ПЛАН 1 ЭТАЖА**



**ПЛАН 2 ЭТАЖА**



— остается в пользовании ГУИОН — 90,4 кв.м.  
 — объект аренды — 330,7 кв.м. ч/п 4-15, 23-34

Характеристики и границы объекта не изменяемы	
№ пом. (части):	1-н
« 10 »	09 200г.
Исполнитель:	Иванов / Скоробогатова И.А.

Условные обозначения:  
 — граница вторичного объекта недвижимости  
 — арендуемая часть помещения

Дополнительные сведения: \_\_\_\_\_

Государственный кадастр недвижимости Флигель филиала ГУП ГУИОН  
 Инженер-кадастровый И.А. Скоробогатова

24 2007  
 апреля 2007 г.





Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

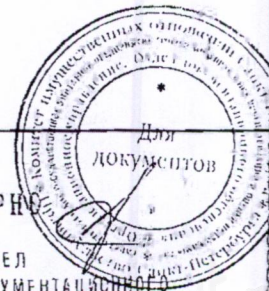
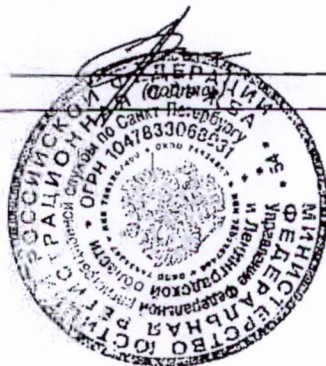
Дата выдачи 18.05.2007

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом №87-рк от 23.01.2007, Правительство Санкт-Петербурга		
Объект (субъекты) права	Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" ИНН 7840335245 Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу от 16.03.2006, свидетельство МНС №005800997, осн. рег. №1067847547151 Юридический адрес: г.Санкт-Петербург, улица Зодчего Росси, дом 1-3, подъезд		
Вид зарегистрированного права	хозяйственного ведения		
Описание объекта права	Нежилое помещение		
	Этаж	1-2	Площадь, м <sup>2</sup> 421,1
	Назначение		Нежилое
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект д.45 кор.2 лит.А пом.1Н		
Кадастровый номер	78:6025:0:11:7		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		

О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 18.05.2007  
СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0084/2007-298

РЕГИСТРАТОР

Шушарина И.В.



ВЕРНО

ОТДЕЛ  
ДОКУМЕНТАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Серия 78-AB

№ 694709 \*



**альфа**  
**КОНСАЛТ**

**ОТЧЕТ № 09-2/16-АК  
ОБ ОЦЕНКЕ**

**рыночной арендной платы за объект недвижимости,  
расположенный по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект,  
д. 45, к. 2, литер А, пом. 1Н, часть  
(площадью 330,7 кв. м., часть первого, второй этажи),  
кадастровый номер 78:11:0006025:4484)**

**ЗАКАЗЧИК  
ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**СПб ГУП «ГУИОН»  
ООО «АЛЬФА Консалт»**

**Дата проведения оценки  
Дата составления отчета**

**09 июня 2016 года  
15 июня 2016 года**

**Санкт-Петербург**

**2016**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с договором № 09/16-АК от 08.06.2016 г. специалистами ООО «АЛЬФА Консалт» произведена оценка рыночной арендной платы за объект недвижимости (далее – Объект оценки), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, к. 2, литер А, пом. 1Н, часть (площадью 330,7 кв. м., часть первого, второй этажи), кадастровый номер 78:11:0006025:4484).

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) [2], Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [3], «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» [4], «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» [5], утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 298 и 299 соответственно, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. (Приказ №611) [6], Стандартами и правилами саморегулируемой организации НП СРОО «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г. (в действующей редакции) [7].

При оценке исполнители исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Также не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, исполнители пришли к выводу:

Рыночная арендная плата за объект недвижимости,  
расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, к. 2, литер А, пом. 1Н, часть  
(площадью 330,7 кв. м., часть первого, второй этажи),  
кадастровый номер 78:11:0006025:4484)

по состоянию и в ценах на текущую дату (дату проведения оценки) – 09 июня 2016 года,  
без учета НДС и КУ, в месяц составляет:

**213 000 (Двести тринадцать тысяч) рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной арендной платы, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор  
ООО «АЛЬФА Консалт»

М. П.



Горячук Е.А.

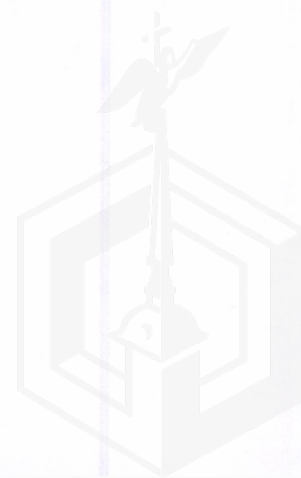
Таблица 1. Перечень лотов

Лот № 2		
Адрес: г. Санкт-Петербург	Общая площадь, кв.м.	Описание:
Новочеркасский пр., д.45, корп. 2, литера А, пом. 1Н (ч/п 4 – 15, 23 - 34), 1-й, 2-й этаж	330,70	Вид объекта: нежилое помещение; Целевое назначение: офис; Наличие обременений: не зарегистрировано; Кадастровый номер: 78:11:0006025:4484 Состояние: нормальное (стандартный офисный ремонт) Вход: общий со двора Элементы благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация Разрешенная электрическая мощность: 20,0 кВА Год постройки здания: 1958 Этаж: 1, 2
Срок действия договора: 3 года		
Начальная (минимальная) цена лота – размер годовой арендной платы, руб. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных платежей): 2 556 000 (Два миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 коп.		
Шаг аукциона, руб.: 127 800,00 (Сто двадцать семь тысяч восемьсот) рублей 00 коп.		
Размер годовой арендной платы, определенный на основании итогов аукциона, ежегодно (с начала календарного года) индексируется в соответствии с индексом ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемым Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с <u>Законом</u> Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург», Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946 «О мерах по реализации закона Санкт-Петербурга «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург».		
Размер задатка, руб. (НДС не облагается): 426 000,00 (четыреста двадцать шесть тысяч) рублей 00 коп.		
Проект договора аренды по лоту – Приложение № 4 к документации об аукционе		

2.2. По итогам аукциона Организатор Аукциона заключает с победителем аукциона договор аренды Объекта (далее – «Договор») в порядке, приведенном в разделе 13 настоящей документации об аукционе (далее – «Документация»).

2.3. Начальная (минимальная) цена лота – размер годового платежа (без учета НДС) (далее – «Начальная цена Лота») - приведена в Таблице 1.

2.4. «Шаг аукциона» определяется в соответствии с п. 11.4. Документации, его начальное значение приведено в Таблице 1.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45

e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

14.11.2016 № 30-3618 -С

На № б/и от 14.11.2016

**Д.В. Сафонову**

**СПРАВКА**

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 2, литера А** не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

Исполнитель 



 Е.В. Коробкова

Ю.Н. Перфилова





**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)**

наб. р. Мойки, 85, г. Санкт-Петербург, 190000  
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

*08.12.* 2016 № *14272-5-1-1*

На № 16906-ИСХ от 05.12.2016

Начальнику административно-  
хозяйственного отдела

СПб ГУП "ГУИОН"

Комитета имущественных отношений  
Правительства Санкт-Петербурга

Д.В. Сафонову

ул. Зодчего Росси, 1-3, 6-й подъезд  
Санкт-Петербург, 191023

*О предоставлении учетных данных*

На Ваш запрос сообщая, что по учетным данным Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (1, 2 этаж);

Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 45, к. 2, лит. А, пом. 1-Н (1, 2 этаж)  
не являются объектами гражданской обороны.

Дополнительно сообщая, что в подвальных частях зданий, расположенных по вышеуказанным адресам числятся защитные сооружения гражданской обороны, в отношении которых действуют ограничения по использованию в соответствии с требованиями приказа МЧС РФ № 583 от 15.12.2002.

Первый заместитель  
начальника Главного управления

В.И. Бирючков

Красавцев Р.А.  
578-42-01







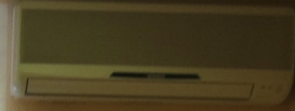
УДАЛ. СЕРВИСНЫЙ  
МОН. АСС. 9000007412

22/01/2016 11:35





22/01/2016 11:45



22/01/2016 11:45





22/01/2016 11:47





220 B

22/01/2016 11:50

107

106

22/01/2016 11:35





**альфа**  
КОНСАЛТ

**ОТЧЕТ № Фао –20/2017-1  
ОБ ОЦЕНКЕ**

**рыночной годовой арендной платы за объект недвижимости,  
расположенный по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект,  
д. 45, корп. 2, лит. А,  
пом. 1-Н (ч.п. 4-15, 23-34 площадью 330,7 кв.м)**

**АО «Фонд имущества  
Санкт-Петербурга»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ООО «АЛЬФА Консалт»**

**Дата проведения оценки  
Дата составления отчета**

**26 января 2017  
30 января 2017**

**Санкт-Петербург**

**2017**

© Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «АЛЬФА Консалт»

**Реестровый номер**

**2962**

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №Фао-20/2017 от 19.01.2017 специалистами ООО «АЛЬФА Консалт» произведена оценка рыночной годовой арендной платы за объект для установления начальной величины годовой арендной платы.

Адрес объекта оценки: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А, пом. 1-Н (ч.п. 4-15, 23-34 площадью 330,7 кв.м).

Оцениваемые права: право аренды.

Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 и Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014, Стандартам и правилам саморегулируемой организации Ассоциации СРО «НКСО» (в действующей редакции).

При оценке исполнители исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами, также не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, исполнители пришли к заключению:

Рыночная годовая арендная плата за объект недвижимости,  
расположенный по адресу:

**г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А,  
пом. 1-Н (ч.п. 4-15, 23-34 площадью 330,7 кв.м)**

по состоянию и в ценах на дату проведения оценки – **26 января 2017 года**

без учета НДС и КУ, составляет:

**1 387 000 (Один миллион триста восемьдесят семь тысяч) рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной арендной платы, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор  
ООО «АЛЬФА Консалт»

М. П.



Горячук Е.А.





## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об объекте оценки	
Вид объекта оценки	Нежилое помещение
Состав объекта оценки	- нежилое помещение; - земельный участок, относящийся к нежилому помещению
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, корп. 2, литера А, пом. 1-Н (ч.п. 4-15, 23-34 площадью 330,7 кв.м)
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Санкт-Петербург
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь, кв. м	330,7
Занимаемый этаж	Первый, второй
Характеристика входа	Общий со двора
Текущее использование	Не используется (ранее в оцениваемом помещении располагалось проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района, которое является филиалом Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»)
Назначение	Нежилое
Высота помещения, м	Первый этаж – 2,82-2,89 м; второй этаж – 2,89 м (см. раздел «Особые допущения»)
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Планировка помещения	Преимущественно кабинетная
Инженерные коммуникации	Объект обеспечен всеми инженерными коммуникациями (отопление, электричество, водоснабжение, канализация). По данным визуального осмотра инженерные системы находятся в работоспособном состоянии
Наличие перепланировки по сравнению с планом ПИБ	В результате визуального осмотра установлено, что фактическая планировка Объекта оценки незначительно изменена
Сведения об износе и устаревании	Нет данных
Обременения/охранный статус	Нет данных
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	26 января 2017 года
Дата проведения оценки	26 января 2017 года
Дата составления отчета	30 января 2017 года
Валюта, используемая в оценке	рубль
Пределы применения полученного результата стоимости объекта оценки	В течение шести месяцев с даты составления отчета — до 30.07.2017 г. <sup>1</sup>
Цели и задачи оценки	Определение рыночной годовой арендной платы за объект оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для установления начальной величины годовой арендной платы
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку «Цели и задачи оценки»);

<sup>1</sup> см. гл.2, ст.12 ФЗ №135 (действующая редакция)



	полученные результаты могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления Отчета - до 30.07.2017 г. включительно
<b>Вид оцениваемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №Фао-20/2017 от 19.01.2017 г.
<b>Оцениваемые права</b>	Право аренды
<b>Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	ООО «АЛЬФА Консалт»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1037869011080, зарегистрирован 28 октября 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 11 по Санкт-Петербургу
<b>Адрес места нахождения</b>	190013, Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 8, лит. Б, оф. 252, 254
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с 40702810855040001973 в Северо-Западный банк ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7842003502; КПП 783801001
<b>Сведения о страховом полисе</b>	страховой полис на сумму 5 000 000 рублей (сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-191-010954/16 от 24.02.2016, период действия с 13 марта 2016 г. по 12 марта 2017 г.)
<b>Сведения об аккредитации АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»</b>	Свидетельство об аккредитации подрядчика №1 от 13 октября 2014 г.
<b>Данные об Оценщиках и ответственных лицах, подписавших отчет</b>	
Гайсина Анфиса Данисовна <sup>2</sup>	Член Ассоциации СРО «НКСО», включена в реестр оценщиков за рег. № 017570 от 26.01.2009 г. Полис страхования ответственности оценщика от 21.02.2016 №7811R/776/00047/6, период страхования: с 21 февраля 2016 г. по 20 февраля 2017 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №097711 от 23.05.2008 г., рег.№132, ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте РБ». Ведущий специалист ООО «АЛЬФА Консалт», трудовой договор б/н от 09.01.2014 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АЛЬФА Консалт», с которым у него заключен трудовой договор. Стаж работы в области оценки – свыше 8 лет. Номер контактного телефона: +7 (812) 326-79-32 Почтовый адрес: 190013, Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 8, лит. Б, оф. 252, 254 Адрес электронной почты: alfa-konsalt.ru Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<sup>2</sup> Информацию об Оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик. Адрес в сети интернет: <http://mb.nkso.ru/?id=14035>



Данные о заказчике оценки объекта	
Организационно-правовая форма	Акционерное Общество
Наименование	«Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Адрес места нахождения	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057812368239, зарегистрирован 13 сентября 2005 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
Банковские реквизиты	р/с 40702810435000022666 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 ИНН 7838332649, КПП 783801001
Общие сведения	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	<p>Оцениваемый объект расположен в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Заневским пр., с востока – Новочеркасским проспектом, с юга – Таллинской ул., с запада – ул. Стахановцев.</p> <p>Оцениваемое помещение расположено в жилом доме, расположенном на второй линии застройки по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, д. 45, к. 2, литер А, пом. 1Н, часть (площадь 330,7 кв. м, часть первого, второй этажи).</p> <p>Инженерная инфраструктура микрорайона развита достаточно хорошо, микрорайон обеспечен всеми необходимыми сетями инженерного обеспечения. Социальная инфраструктура ближайшего окружения развита хорошо.</p>
Общая характеристика микрорайона	<p>Территория близлежащих кварталов, как и локальное местоположение, характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. Окружающая жилая застройка представлена сталинскими домами, кирпичными и блочными «хрущевками».</p> <p>На сегодня микрорайон развивается как общественно-деловая функциональная зона с преобладанием торговых объектов. В здании Объекта оценки расположены коммерческие организации офисного назначения.</p> <p>Социальная инфраструктура в микрорайоне расположения Объекта оценки развита достаточно.</p>
Интенсивность потоков: пешеходных, транспортных	<p>Интенсивность пешеходных и транспортных потоков непосредственно у Объекта оценки – средняя.</p> <p>Прилегающие к кварталу месторасположения Объекта оценки магистрали (Заневский пр. и Новочеркасский пр.), характеризуются транспортными потоками высокой степени интенсивности, характерны автомобильные «пробки» в «часы пик» в сторону выездов/въездов из района – в сторону моста А.Невского и центрального района, в сторону Дальневосточного проспекта и Невского района.</p>



Условия парковки	<p>Парковку автотранспорта можно осуществлять вдоль прилегающих улиц, в связи с чем, условия парковки можно охарактеризовать как удовлетворительные (что типично для застройки советского периода в спальных районах города).</p> <p>Состояние дорожного покрытия прилегающих улиц – хорошее.</p>	
Транспортная доступность и подъезд к Объекту	<p>Подъезд к оцениваемому объекту автомобильным транспортом возможен со стороны Новочеркасского и Заневского проспектов. Доступ к Объекту оценки не ограничен. Транспортная доступность оцениваемого объекта городским общественным транспортом может быть охарактеризована как «отличная»:</p> <p>Остановки общественного транспорта расположены на незначительном удалении от Объекта оценки. Ближайшая остановка расположена в пределах 100 м, по которой проходят более 10 маршрутов общественного и коммерческого транспорта.</p> <p>Доступность оцениваемого объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений.</p> <p>К недостаткам транспортного сообщения в районе местоположения оцениваемого помещения можно отнести напряженность движения в «часы пик».</p>	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, городской коммунальной канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и слаботочных систем. Таким образом, микрорайон в целом инженерно обеспечен.</p> <p>Здание, в котором расположен Объект оценки, обеспечено всеми инженерными коммуникациями</p>	
Экологическое состояние окружающей среды	Удовлетворительное (см. раздел «Анализ среды местоположения оцениваемого объекта»)	
<b>II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете</b>		
Наиболее эффективное использование объекта оценки	офисное	
<b>III. Результаты расчета</b>		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной годовой арендной платы:</b>		
Подход	Вес при согласовании	Значение
Затратный	-	не использовался
Доходный	-	не использовался
Сравнительный	100%	1 387 188
<b>Рыночная годовая арендная плата за объект оценки</b>		
Рыночная годовая арендная плата		<b>1 387 188</b>
Рыночная годовая арендная плата (округленно)		<b>1 378 000</b>
Удельный показатель рыночной арендной платы за объект оценки, руб./кв. м в месяц		<b>350</b>