



КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОКУД

10. 02. 2016

№ 56-рк

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)

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;

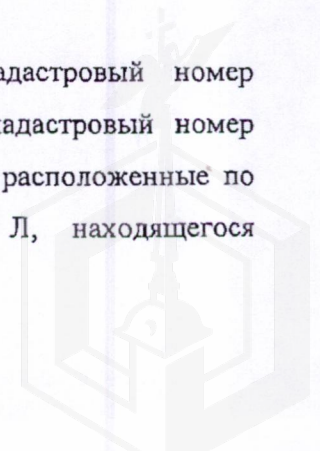
- на часть площадью 362,1 кв.м ((ч.п. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43) 1-й, 2-й этаж) нежилого помещения 5-Н общей площадью 517,6 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008050:1234 (предыдущий кадастровый номер 78:8050:0:8:5), расположенного 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

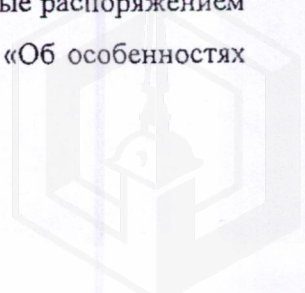
(далее – Объекты) (далее – Договоры) сроком на 3 года при условии:

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 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. Заключение 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:

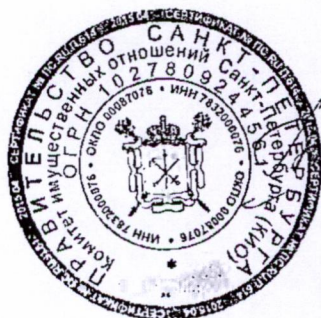
2.1. До исполнения пункта 1.2 настоящего распоряжения обеспечить в установленном порядке проведение кадастрового учета Объектов.

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)

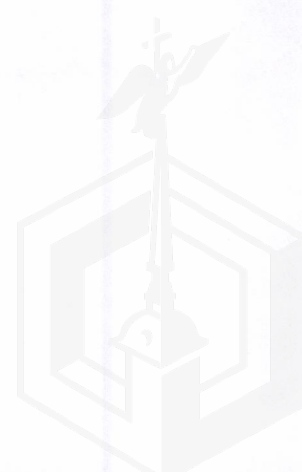
Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"28" марта 2016 г. № 78/201/16-108072	
Кадастровый номер:	78:15:0008050:1234
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008050
Предыдущие номера:	78:8050:0:8:5
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	19.09.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:15:0008050:1004
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	517.6
4	Адрес (описание местоположения):	г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 17, литера А, помещение 5-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	45760734.75
9	Сведения о правах: Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0010/2007-438 от 15.02.2007, Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"; Собственность, № 78-01-9513/2004-19.1 от 14.12.2004, Санкт-Петербург	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Быкова Виктория Евгеньевна, 78-12-648, ГУП "ГУИОН", 04.03.2016 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	

технолог II категории (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	С. О. Никифорова (инициалы, фамилия)
--	-------------------	---

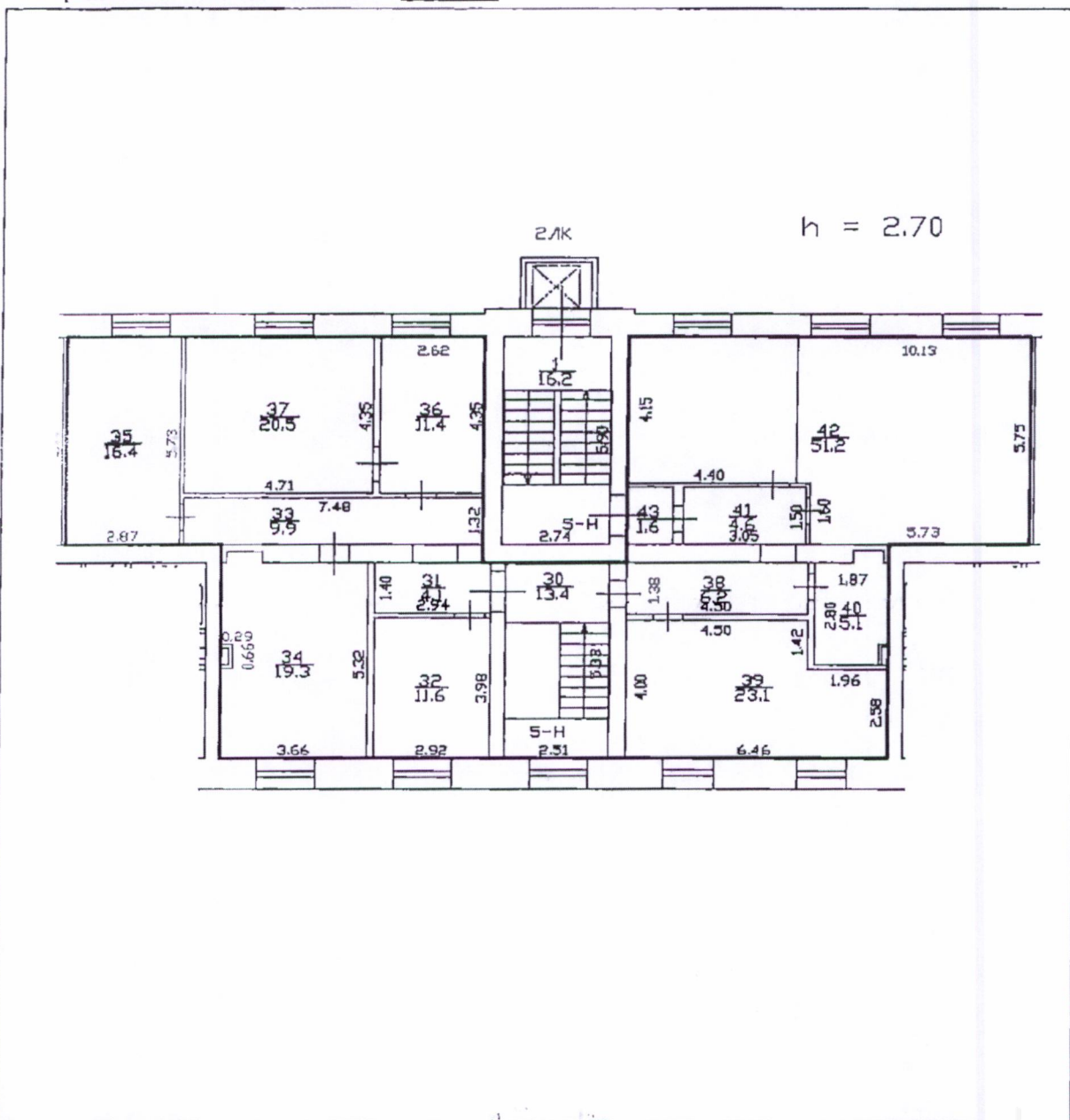


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"28" марта 2016 г. № 78/201/16-108072
Кадастровый номер: 78:15:0008050:1234

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 292

технолог II категории <small>(полное наименование должности)</small>	<i>[Signature]</i> <small>(подпись)</small>	С. О. Никифорова <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--	--

М.П.

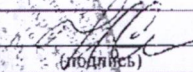
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"28" марта 2016 г. № 78/201/16-108072
Кадастровый номер: 78:15:0008050:1234

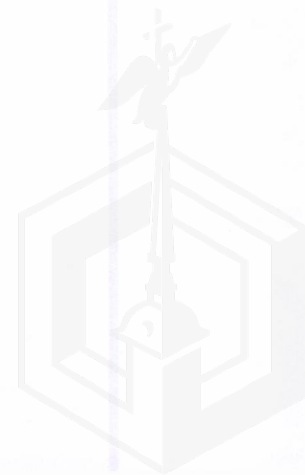
Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	78:15:0008050:1234 /1	362.1	Часть помещения образована из ч.п.17-29 помещения 5-Н площадью 163.7 кв.м, расположенных на 1 этаже, и ч.п.30-43 помещения 5-Н площадью 198.4 кв.м, расположенных на 2 этаже	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части помещения - 18.03.2021

технолог II категории		С. О. Никифорова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

5

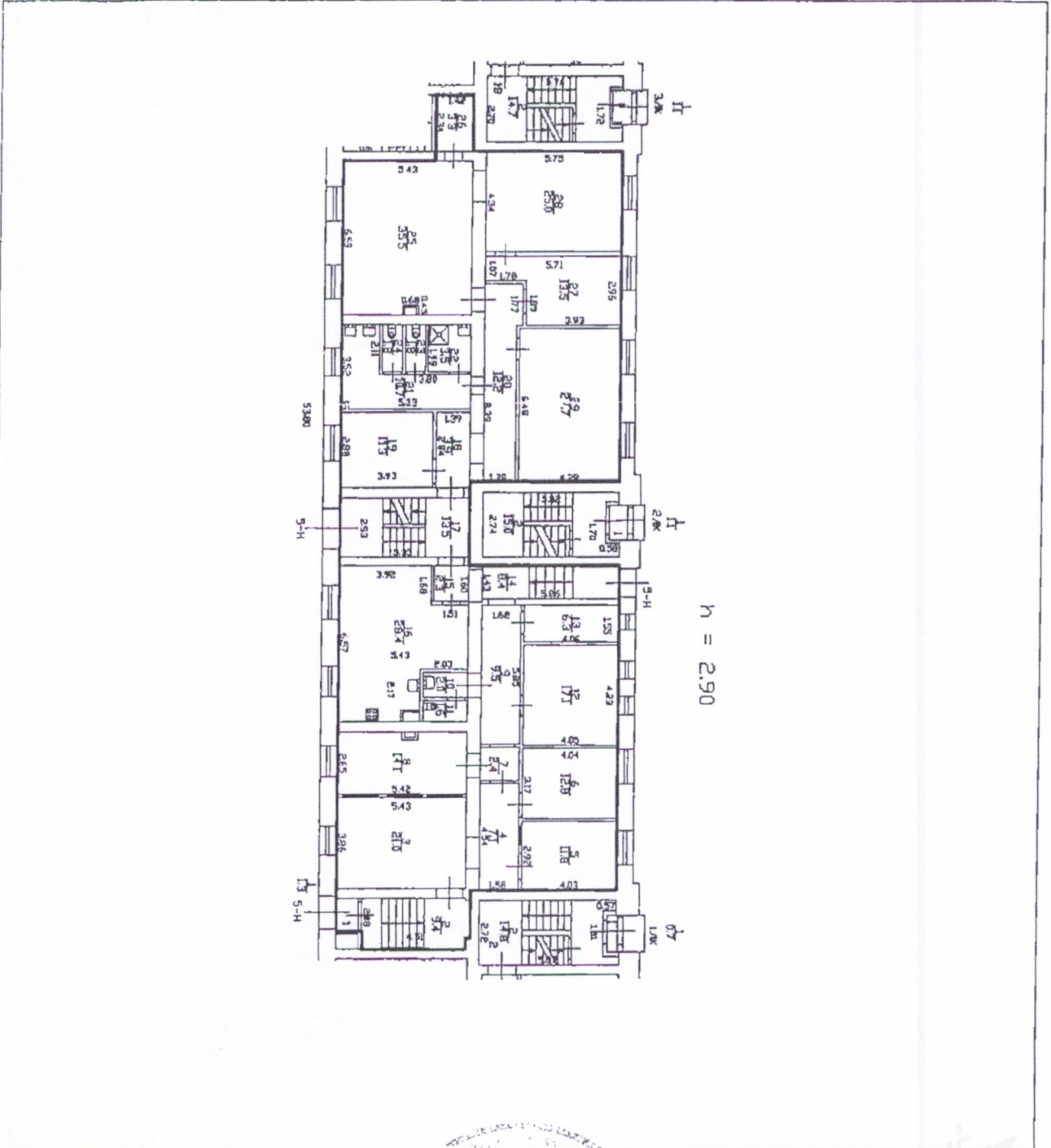


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 3 Всего листов 4

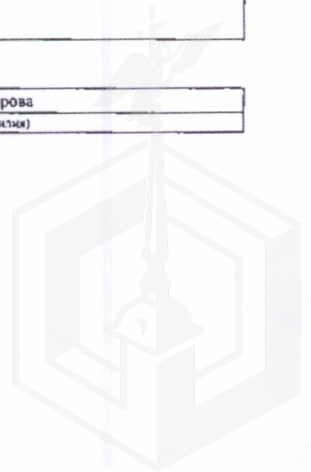
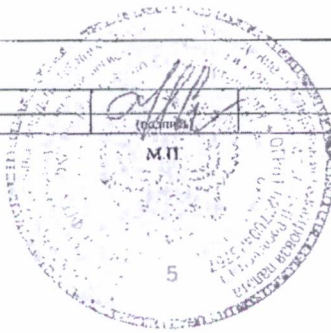
"28" марта 2016 г. № 78/201/16-108072
Кадастровый номер 78:15:0008050:1234

План расположения помещения на этаже Этаж № 1.



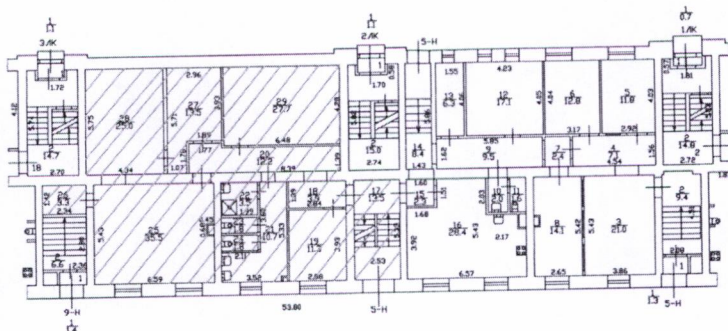
Масштаб 1: 277

технолог II категории (полное наименование должности)
С. О. Никифорова (инициалы, фамилия)



1 этаж

h = 2.90



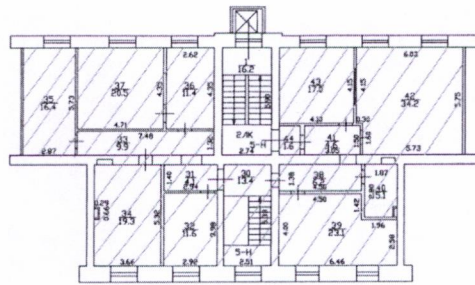
 - граница арендуемых частей помещения

Дополнительные сведения: На 1 этаже используются чл.17-29 площадью 163,7 кв.м. помещения 5-Н, на 2 этаже используются чл.30-43 площадью 198,4 кв.м. помещения 5-Н. Общая арендуемая площадь 362,1 кв.м.



2 ЭТАЖ

h = 2.90





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 № 30-3619 -С

На № б/н от 14.11.2016

Д.В. Сафонову

СПРАВКА

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **198095, г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 17, 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 в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 2-1).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 г. № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов"

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

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

















альфа
КОНСАЛТ

**ОТЧЕТ № Фао –20/2017-2
ОБ ОЦЕНКЕ**

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

**г. Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 17, лит. А,
пом. 5-Н (ч.п. 17-29, 30-43 площадью 362,1 кв.м)**

ЗАКАЗЧИК

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «АЛЬФА Консалт»

Дата проведения оценки

26 января 2017

Дата составления отчета

30 января 2017

Санкт-Петербург

2017

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

Реестровый номер

2961

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, ул. Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч.п. 17-29, 30-43 площадью 362,1 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 «НКССО» (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 раздельно, 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, ул. Швецова, д. 17, лит. А,
пом. 5-Н (ч.п. 17-29, 30-43 площадью 362,1 кв.м)**

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

без учета НДС и КУ, составляет:

1 439 000 (Один миллион четыреста тридцать девять 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.Л.



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, ул. Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч.п. 17-29, 30-43 площадью 362,1 кв.м)
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Санкт-Петербург
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
Характеристики объекта оценки	
Общая площадь, кв. м	362,1
Занимаемый этаж	Первый, второй
Характеристика входа	Общий вход с улицы и со двора
Текущее использование	Не используется (ранее в оцениваемом помещении располагалось проектно-инвентаризационное бюро Кировского района, которое является филиалом Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»)
Назначение	Нежилое
Высота помещения, м	Первый этаж – 2,90 м; второй этаж – 2,70 м
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	Текущая планировка соответствует предоставленному плану помещения
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	рубли
Пределы применения полученного результата стоимости объекта оценки	В течение шести месяцев с даты составления отчета — до 30.06.2017 г. ¹
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»); полученные результаты могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки в

¹ см. гл.2, ст.12 ФЗ №135 (действующая редакция)



	течение 6 месяцев от даты составления Отчета - до 30.06.2017 г. включительно
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Договор №Фао-20/2017 от 19.01.2017 г.
Оцениваемые права	Право аренды
Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	ООО «АЛЬФА Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037869011080, зарегистрирован 28 октября 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 11 по Санкт-Петербургу
Адрес места нахождения	190013, Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 8, лит. Б, оф. 252, 254
Банковские реквизиты	р/с 40702810855040001973 в Северо-Западный банк ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7842003502; КПП 783801001
Сведения о страховом полисе	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.)
Сведения об аккредитации АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»	Свидетельство об аккредитации подрядчика №1 от 13 октября 2014 г.
Данные об Оценщиках и ответственных лицах, подписавших отчет	
Гайсина Анфиса Данисовна ²	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 ШП №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»

² 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 Кировском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: улицей Швецова, улицей Маршала Говорова, Лермонтовским переулком и Урховым переулком</p> <p>Оцениваемое помещение расположено в жилом доме, расположенном вдоль «красной линии» улицы Швецова по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 17, литер А.</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>Жилой дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на незначительном удалении от одной из основных транспортных магистралей Кировского района – пр. Стачек. Территория близлежащих кварталов, как и локальное местоположение характеризуется смешанным типом застройки (жилая, общественно-деловая и производственная). Окружающая жилая застройка представлена преимущественно домами «сталинской» постройки. В частности жилой дом, в котором расположен объект оценки, возведен в 1953 году.</p> <p>На сегодня микрорайон развивается как общественно-деловая функциональная зона с преобладанием офисных и промышленных объектов. Социальная инфраструктура в микрорайоне расположения Объекта оценки развита достаточно.</p>
Интенсивность потоков: пешеходных, транспортных	<p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки (у входа в оцениваемое помещение с улицы Швецова) оценивается как низкая, на проспекте Стачек на расстоянии около 300 м – высокая.</p> <p>Интенсивность транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки по улице Швецова – средняя.</p>



Условия парковки	<p>Парковку автотранспорта можно осуществлять вдоль прилегающих улиц и во дворе объекта оценки, в связи с чем, условия парковки можно охарактеризовать как хорошие.</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 улицы Швецова. Доступ к Объекту оценки не ограничен. Транспортная доступность оцениваемого объекта городским общественным транспортом может быть охарактеризована как «хорошая»:</p> <p>Ближайшая остановка расположена в пределах 400 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»)	
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Наиболее эффективное использование объекта оценки	офисное	
III. Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной годовой арендной платы:		
Подход	Вес при согласовании	Значение
Затратный	-	не использовался
Доходный	-	не использовался
Сравнительный	100%	1 439 241
Рыночная годовая арендная плата за объект оценки		
Рыночная годовая арендная плата		1 439 241
Рыночная годовая арендная плата (округленно)		1 439 000
Удельный показатель рыночной арендной платы за объект оценки, руб./кв. м в месяц		331