

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, для субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге

от 18.09.2020

№ УРОНФ--2059/20

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), среди субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 23/б, лит. А, пом. 4-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001215:2388

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 37,8 кв. м

Входы: 1 отдельный с улицы. 1 общий с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество 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 690 000,00 (шестьсот девяносто тысяч рублей 00 копеек)

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости:

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ(31)).

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

А.Р.Якушев

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 68СВВ50029АВ2В9F4764Е69354D72ВF2
Владелец Якушев Александр Ростиславович
Действителен с 20.12.2019 по 20.12.2020

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Маяковского	
Номер дома	23/6	Корпус		Литера
				А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

улица Маяковского, дом 23

Тип здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/>	здание	<input type="checkbox"/>	часть здания
<input type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>	часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/>	помещение(я)	<input type="checkbox"/>	часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

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

4-Н	4-Н
-----	-----

Занимаемые этажи:

<input checked="" type="checkbox"/>	1-й этаж
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением более 1.5 м)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление	<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	9
С улицы общих:	1	10
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

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):

	37.8
	37.8 4-Н
	37.8

Примечание:

Справка изготовлена на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 78/001/004/2020-59883 от 12.05.2020.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:—37.8 кв.м

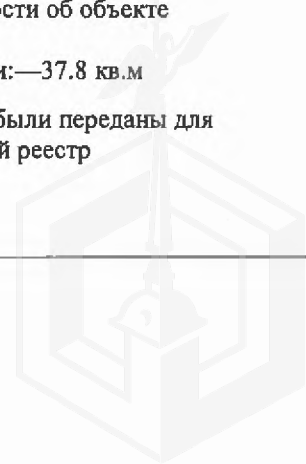
В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не-верно (не нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

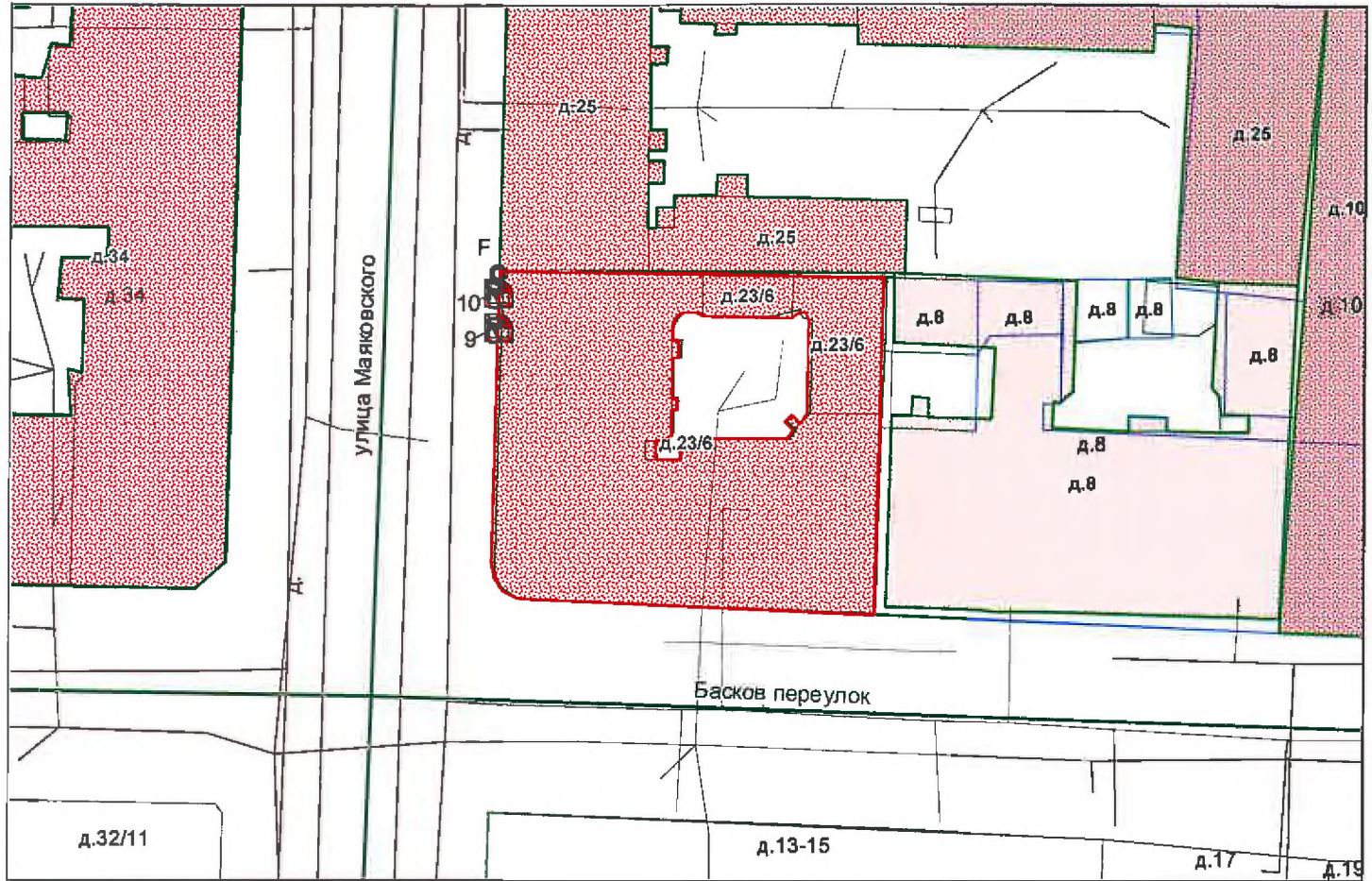
* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



2. Схема расположения входов.



д.32/11

д.13-15

д.17

д.19

— 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	F	9	115936.33	94736.03	
2	F	10	115946.35	94739.32	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»

ПИБ Центрального района:

Дата: 25 мая 2020 года

Н.В.Крайнова

Район:

Центральный



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.07.2020 № 99/2020/339572476			
Кадастровый номер:		78:31:0001215:2388	

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001215
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:1215:2004:30:1
Адрес:	Санкт-Петербург, ул Маяковского, д 23/6, литера А, пом 4-Н
Площадь:	37.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7007245.47

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.07.2020 № 99/2020/339572476			
Кадастровый номер:		78:31:0001215:2388	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001215:2035
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
23.07.2020 № 99/2020/339572476			
Кадастровый номер:		78:31:0001215:2388	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.07.2020 № 99/2020/339572476		78:31:0001215:2388	
Кадастровый номер:		78:31:0001215:2388	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 1042714.1 от 24.01.2000
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«08» июля 2020 года

Обследование начато в «10» ч. «40» мин.
Обследование окончено в «11» ч. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «06» июля 2020 г. № 4068-ПО сотрудниками Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Иудичевой Л.Ю.; специалистом 1-й категории отдела земельного контроля Беляковым Д.С.

в присутствии: _____

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 23/6, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект).**

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001215:2388.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021K0108H0002.

Технические характеристики Объекта: согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): Площадь: 37,8 кв.м. Этаж: № 1. Вход: 1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, размещенный в Региональной геоинформационной системе, содержащей сведения об объектах недвижимости и объектах землеустройства, «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

В

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство:

- заложен вход между Л-1 и ч.п. 3 Объекта (фото № 4);

- в ч.п. 5 Объекта оборудована перегородка с отдельным входом, образующая самостоятельное помещение (фото № 4, 5).

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

электроснабжения _____

водоснабжения/водоотведения _____

(указывается основание подключения (при наличии)**

(указывается основание подключения (при наличии)**

газоснабжения _____

теплоснабжения _____

(указывается основание подключения(при наличии)**

(указывается основание подключения(при наличии)**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

применяется

не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем ГКУ «Жилищное агентство Центрального района» (ИНН 7825680085).

Выявленные нарушения: планировка Объекта не соответствует Плану.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Иудичева Л.Ю.

(фамилия, имя отчество)

Специалист 1-й категории

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Беляков Д. С.

(фамилия, имя, отчество)

* 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 запросу заинтересованного лица



ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	 A photograph of a building facade. On the left is a red metal shutter. To the right is a dark wooden door. A blue street sign is mounted on the wall, reading 'УЛИЦА МАЯКОВСКОГО' and '25 23/6 21'. The building has decorative architectural elements above the door.
Описание:	
Фото № 2	 A photograph of a storefront entrance. A sign above the entrance reads 'ЛЮДИ КОФЕ' and 'LUSO'. The entrance has glass doors with a gold frame. Two people are visible near the entrance. The building facade is light-colored with decorative elements.
Описание:	

Главный специалист _____

Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____

Тюкленкова Е.В.

Фото № 3	
Описание:	
Фото № 4	
Описание:	

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

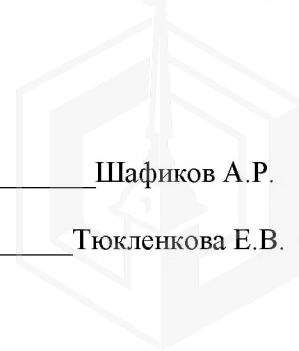


Фото № 5	 A photograph showing a corner of a room. The walls are covered in peeling, light-colored wallpaper. A window with a dark frame and yellow curtains is visible. The floor is made of dark, worn tiles. A white cabinet is partially visible on the left wall.
Описание:	
Фото № 6	 A photograph of a waiting area or reception desk. A long wooden counter is on the left. A glass door with a yellow frame leads outside. A person in a white coat is standing near the door. The floor is tiled, and there are several small round tables on the right. The walls are white with a tiled lower section.
Описание:	

Главный специалист _____

Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____

Тюкленкова Е.В.





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>

Начальнику Управления приватизации и
арендных отношений СПб ГКУ "Имущество
Санкт-Петербурга"

Ворохобиной О.А.

№ 01-25-8445/20-0-1/2

На № 04-07-10500/20-0-0 от 12.05.2020

Рег. № 01-25-8445/20-0-0 от 12.05.2020

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 23/6, литера А, пом. 4-Н** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

* 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).

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».

Исполняющий обязанности начальника отдела информации
об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

Данилова Н.К.



**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(нежилое помещение 4-Н, площадью 37,8 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001215:2388),
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 23/6, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.08.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.09.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право аренды.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

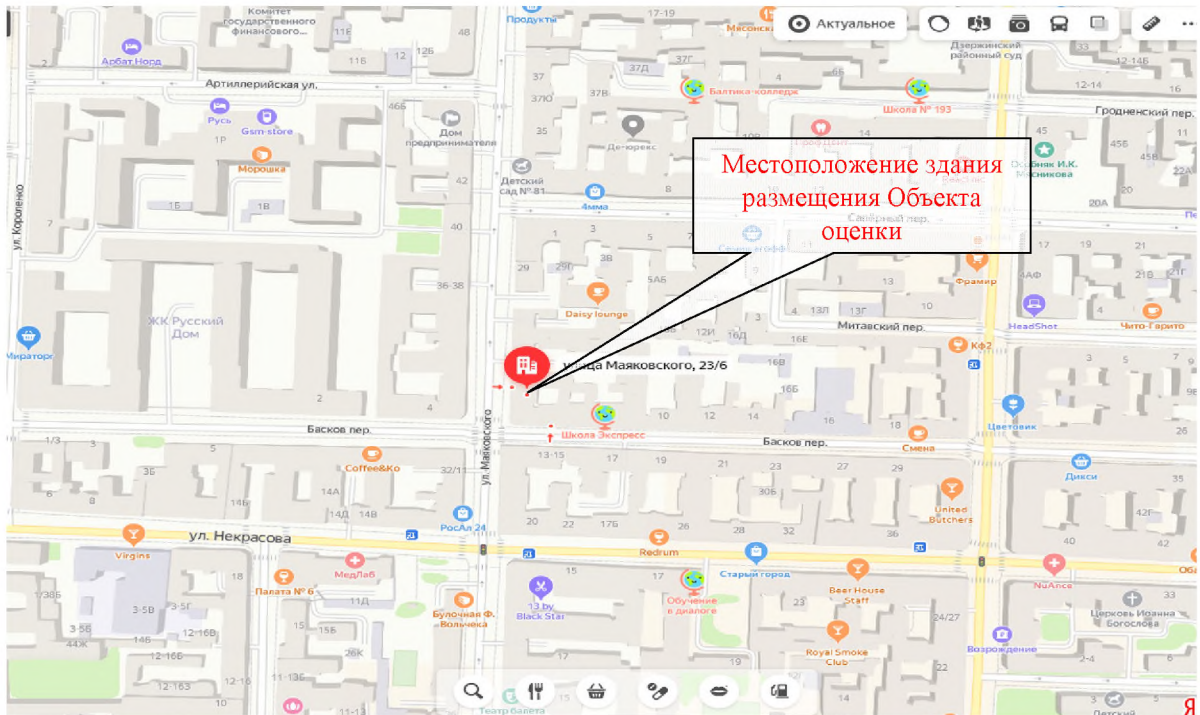


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Фотографии здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид здания размещения объекта оценки



Фото 2. Вид здания размещения объекта оценки (вид с улицы маяковского)





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение

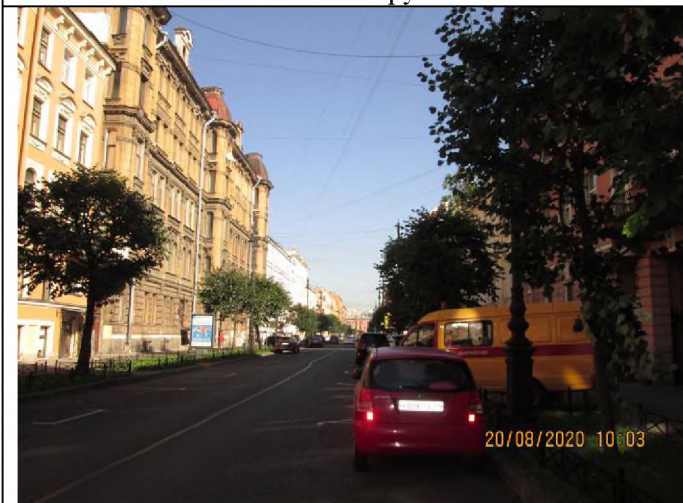


Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение

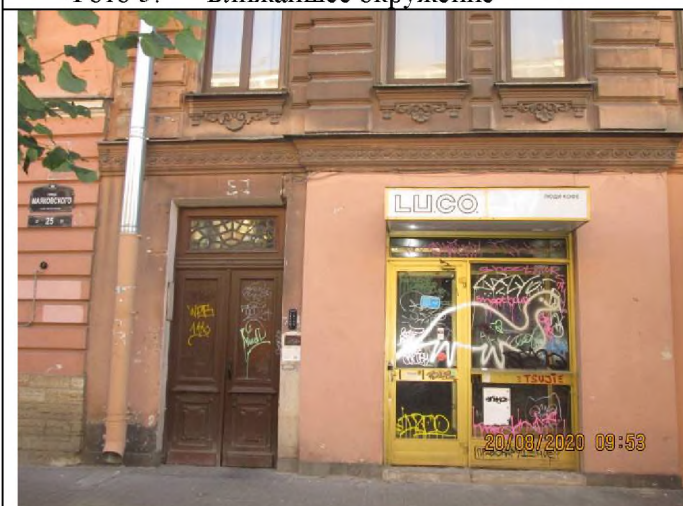


Фото 7. Отдельный вход в объект оценки и общий вход в объект оценки с улицы Маяковского



Фото 8. Отдельный вход в объект оценки и общий вход в объект оценки с улицы Маяковского



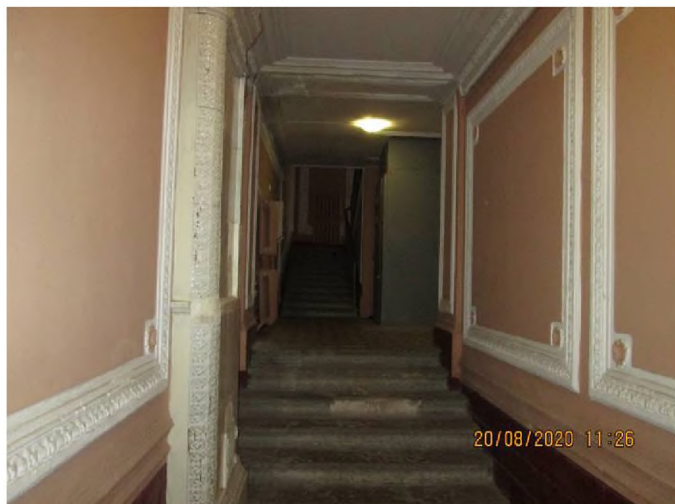


Фото 9. Вид лестничной площадки, ведущей ко входу в объект оценки



Фото 10. Вид заделанного входа в объект оценки с лестничной площадки.



Фото 11. Отдельный вход в объект оценки



Фото 12. Состояние пола в ч.п. 1.



Фото 13. Состояние внутренней отделки в ч.п. 2.



Фото 14. Состояние внутренней отделки в ч.п. 2.



Фото 15. Состояние потолка в ч.п. 2.



Фото 16. Состояние внутренней отделки ч.п. 2.



Фото 17. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.

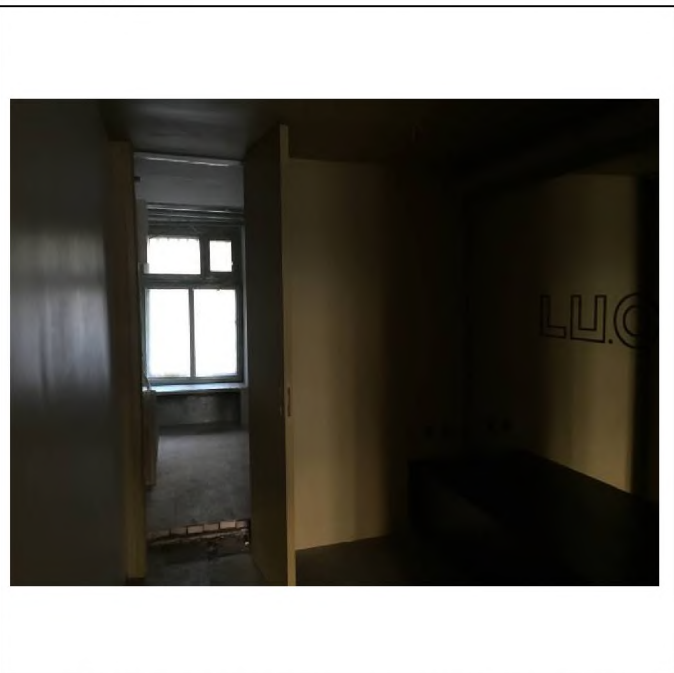


Фото 18. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.

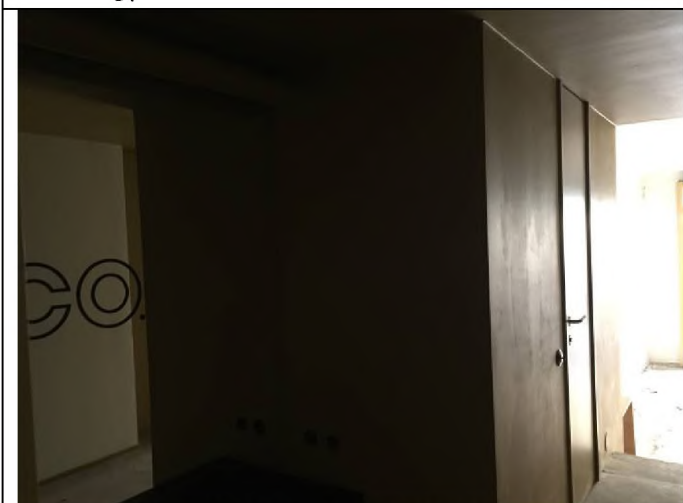


Фото 19. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.

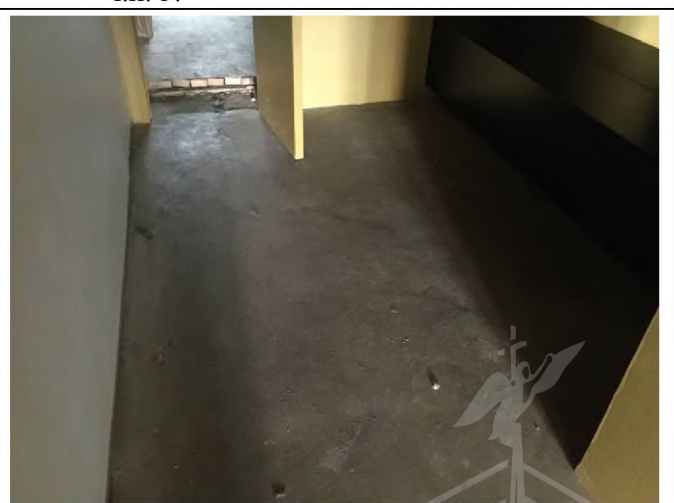
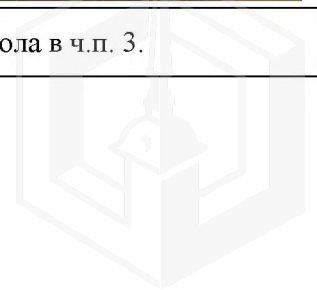


Фото 20. Состояние пола в ч.п. 3.



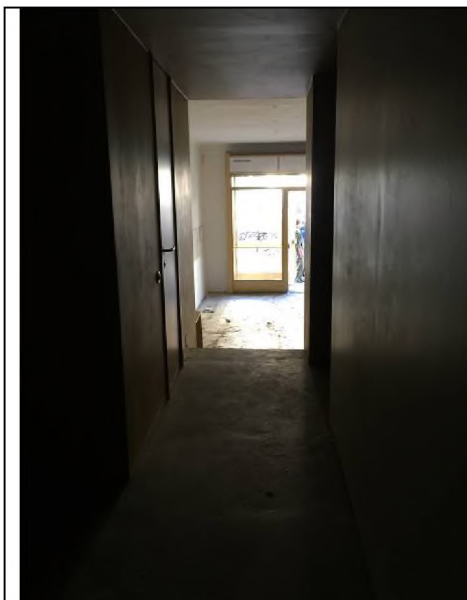


Фото 21. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.

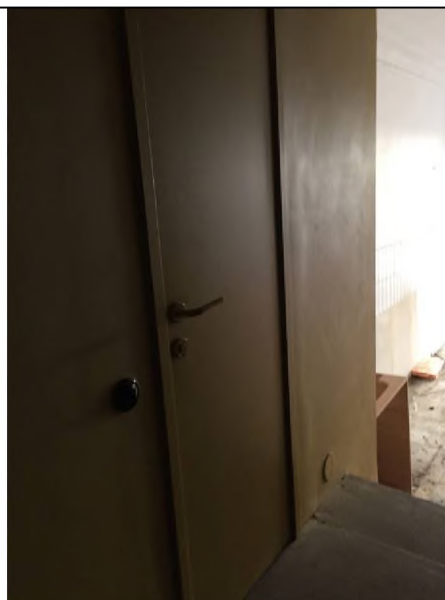


Фото 22. Дверь, ведущая в санузел



Фото 23. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)



Фото 24. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)



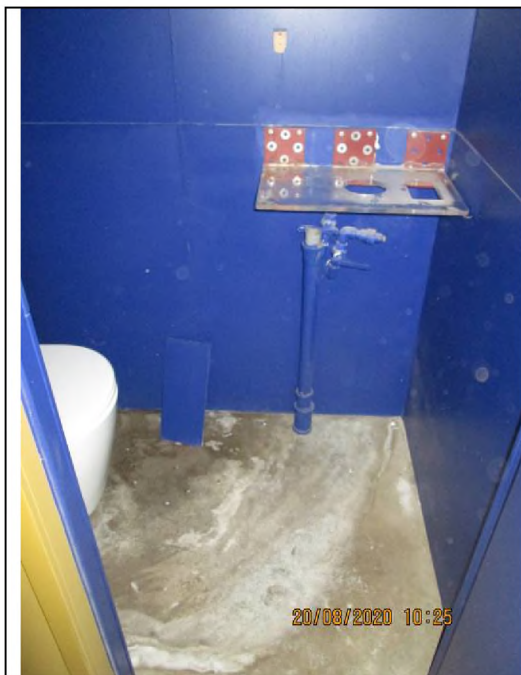


Фото 25. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)

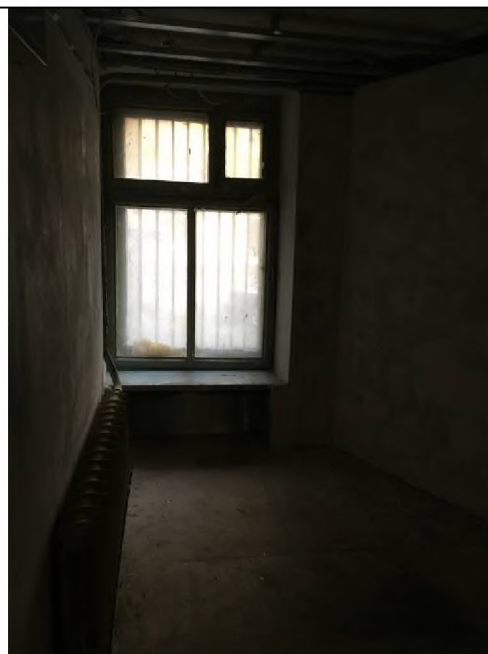


Фото 26. Состояние внутренней отделки объекта оценки (ч.п. 5).



Фото 27. Состояние батареи в ч.п. 5.



Фото 28. Состояние внутренней отделки объекта оценки (ч.п. 5).



Фото 29. Электрический щиток в ч.п. 5.



Фото 30. Состояние внутренней отделки объекта

	<p>оценки (ч.п. 5).</p> 
<p>Фото 31. Состояние потолка в ч.п. 5.</p>	<p>Фото 32. Состояние пола в ч.п. 5.</p>
	
<p>Фото 23. Состояние пола в переходе из ч.п. 4 в ч.п. 5.</p>	<p>Фото 24. Состояние окна в ч.п. 5.</p>

2.3. Краткая характеристика Объекта оценки.

Характеристика	Описание / значение
Дата осмотра	20.08.2020
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 23/6, литера А, нежилое помещение 4-Н, площадью 37,8 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001215:2388
Текущее использование	не используется
Количество и типы входов	1 отдельный с улицы и 1 общий с улицы (заделан на дату осмотра)
Ориентация окон	на улицу и во двор
Площадь, кв.м	37,8
Занимаемый этаж	1 этаж
Текущее состояние внутренней отделки Объекта оценки	удовлетворительное
Высота потолков, м	3,25 (19,8 кв.м)/2,4 (18 кв.м)
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Обеспечено всеми необходимыми коммуникациями
Тип фактической планировки	соответствует зальному типу
Общая характеристика	Нежилое
Общая характеристика	нежилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1904

Этажность	6+П
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние здания можно охарактеризовать как удовлетворительное.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация (на дату осмотра отключены)
Возможность подъезда к зданию	с ул. Маяковского и с Баскова пер.
Расположение в квартале	здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Маяковского и Баскового переулка.

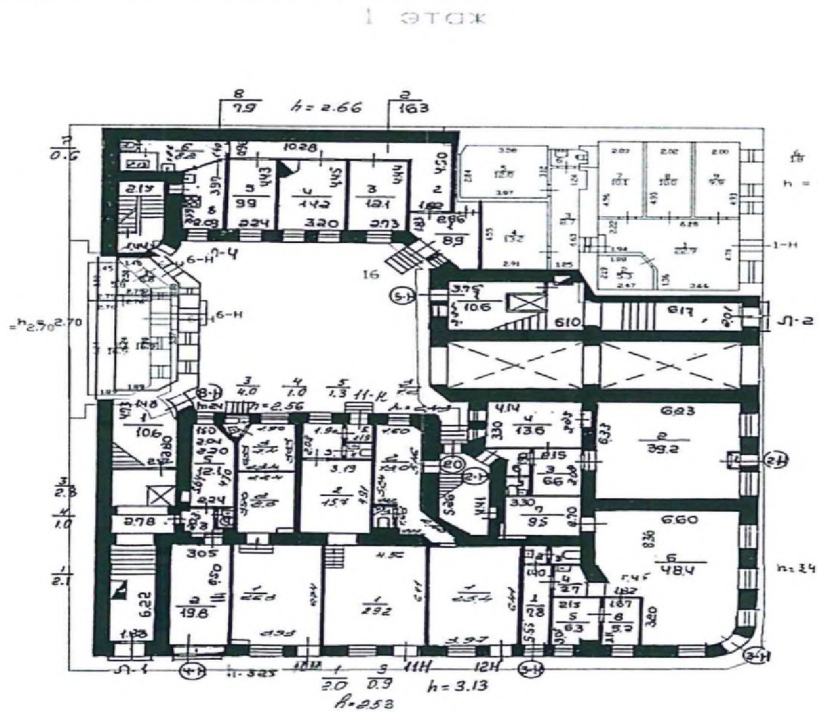
2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен: Саперным переулком, улицей Маяковского, Басковым переулком и улицей Восстания
Расположение в квартале	Здание расположено на красной линии улицы Маяковского и Баскового переулка
Характеристика застройки квартала	жилая/деловая/общественная
Объекты окружения	В ближайшем окружении находятся: жилые дома среднеэтажной застройки, офисы, рестораны, кафе, банки, магазины и т.д.
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Литейный проспект, который является одной из основных магистралей Центрального района Санкт-Петербурга
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	Подъезд к Объекту оценки возможен с ул. Маяковского и с Баскова пер.
Вывод	Таким образом, доступность автомобильным транспортом Объекта оценивается как «отличная»
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	средний
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
Расстояние до ближайшей станции метро	~ 740 м до станции метрополитена «Чернышевская»
Маршруты общественных видов транспорта	По улице Некрасова проходят следующие маршруты городского общественного транспорта: автобус №№ 15, маршрутное такси № К-289.
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая» ¹

¹ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд малогабаритного грузового транспорта с улицы Маяковского
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка достаточная (объект расположен в зоне платной парковки)

Поэтажный план Объекта оценки представлен ниже.



«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метро расположены в незначительном отдалении от объекта. «Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 9 и 10.

В соответствии с п. 17 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение здания размещения объекта на красной линии улицы Маяковского и Баскова переулка, хорошую обеспеченность общественным транспортом, достаточные условия для парковки), технические характеристики Объекта оценки (расположение на первом этаже, наличие отдельного входа с улицы, достаточную высоту потолков), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (арендные ставки на торговую недвижимость выше чем на объекты офисного назначения) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использования объекта в качестве торгового.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная арендная плата, руб. в месяц без учета НДС и КУ (округленно)	690 000
Рыночная арендная плата, руб. в месяц с учетом НДС и без учета КУ	828 000

