

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 04.11.2020

№ УРОИФ-3172/20

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, Литейный пр., д. 30, лит. А, пом. Г-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001267:1347

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 266,3 кв. м

Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора (один из входов (отдельный со двора) переоборудован в окно)

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 3 065 000,00 (три миллиона шестьдесят пять 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 охранная зона (участок ООЗ(31)).

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка/переоборудование (один из входов (отдельный со двора) переоборудован в окно).

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: 16 кВт.

Заместитель  
председателя Комитета

А.В.Герман

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 112B76000EACF99D47E1D10226E18966  
Владелец Герман Александр Викторович  
Действителен с 05.08.2020 по 05.08.2021

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.09.2020, поступившего на рассмотрение 24.09.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-23845775			
Кадастровый номер:	78:31:0001267:1347		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001267		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1267:6:5:2		
Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт. Литейный, д. 30, литера. А, пом. 1-Н		
Площадь, м2:	266.3		
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:	42605638.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001267:1009		
Виды разрешенного использования:	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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Зиеутдинова Валерия (представитель заявителя), Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

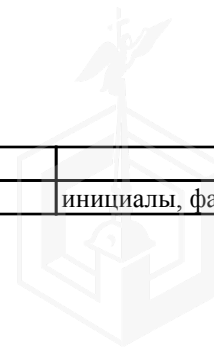
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-23845775			
Кадастровый номер:		78:31:0001267:1347	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 308218.1 23.07.1999 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

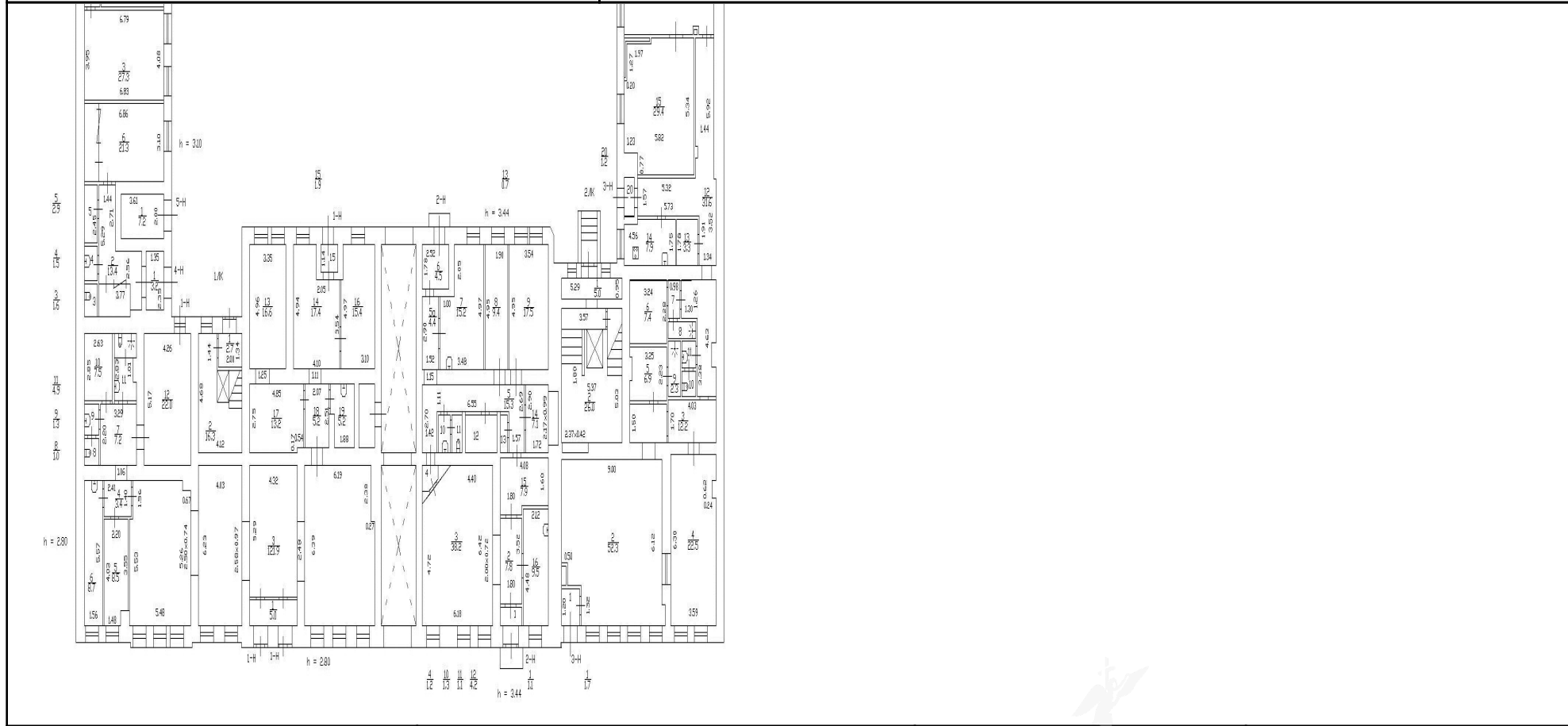
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

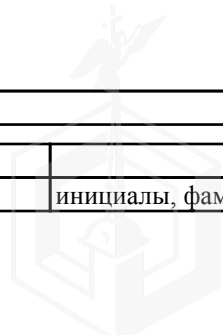
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-23845775			
Кадастровый номер:		78:31:0001267:1347	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
78:31:0001267:1347		1	



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Литейный проспект	
Номер дома	30	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Литейный проспект, дом 30; улица Короленко, дом 8

Тип здания:

<input 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 \*:

1-Н

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

1-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)

Технический этаж

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

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	2	5,6
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	7,8
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

266.3

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

266.3

1-Н

Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств \*\*\*(кв. м):

266.3

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

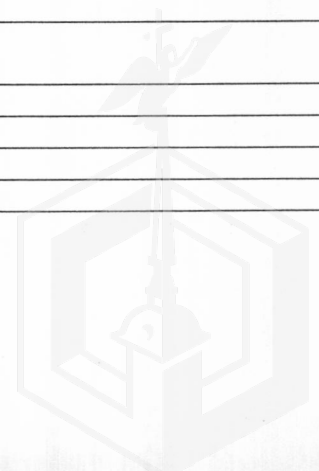
Примечания (сведения о перепланировке и т.д.)

По состоянию на 2004 год.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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



**2. Схема расположения входов.**



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: \_\_\_\_\_

**3. Ведомость координат центров входов.**

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	5	115557.54	94827.92	
2	D	6	115557.49	94825.72	
3	E	7	115571.29	94834.82	
4	F	8	115574.74	94821.27	

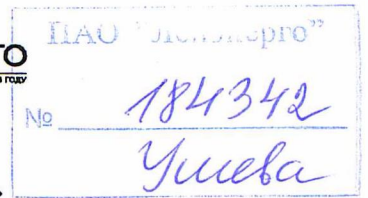
Исполнитель: Николаенко В.Н.  
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
 ПИБ Центрального района:  
 Дата: 01 августа 2016 года

Л.Г. Панина

Район:

Центральный





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

**А К Т**

**об осуществлении технологического присоединения**

№ 15-45084

от "dd" 06 20 16 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности №399-15 от 07.10.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **16 (шестнадцать) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 30, лит. А, пом. 1Н

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ к/р № 1830 (через распределительную сеть дома)	ПС-36 (РТП 500, ф. 36-08)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном разделителе № 1830 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 30 лит. А по Литейному пр. (через распределительную сеть дома)	0,38	16	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учет электроэнергии организован в соответствии с требованиями раздела X Основных положений функционирования розничных рынков, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012 г.												

Прочие сведения:

Справка на мощность:

№34/25-П-2834 (рег. № 59 от 10.01.2002г.) – аннулируется.

№ 184342  
Ушева

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

**Сетевая организация:**

ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Тарараксин Л.В.



**Заявитель:**

Комитет имущественных отношений СПб

Председатель

Директор Управления анализа сделок с объектами недвижимости

Лудинова Ю.В.



АН Луняк

№ 38831-42

№ 15-45084-ЦР

Курбакова Е.В.







191023  
 (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-25-14567/20-0-1 от 13.08.2020

01-25-14567/20-0-1

04-07-17357/20-0-0 11.08.2020

01-25-14567/20-0-0 12.08.2020

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **191028, г.Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 30, литера А, пом. 1-Н** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

( ) (31)).  
 \*  
 - 19.01.2009 N 820-7 ( . 07.07.2016) «  
 , , ».  
 \* - ( , )  
 : -  
 1917 .; - 1957 . 1-2 ,  
 1917 . ( ).  
 .1 34.1. 25.06.2002 73- «  
 , 2  
 ) ( )  
 - ( )  
 ( , , ),  
 ».

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Сертификат 08708200FFAB8A8246E984E0FE220C1C  
 Владелец Данилова Надежда Карповна  
 Действителен с 21.07.2020 по 21.07.2021

**Краткие данные отчета об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимости по адресу:  
Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 30, литера А, помещение 1-Н, кадастровый номер  
78:31:0001267:1347**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.11.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

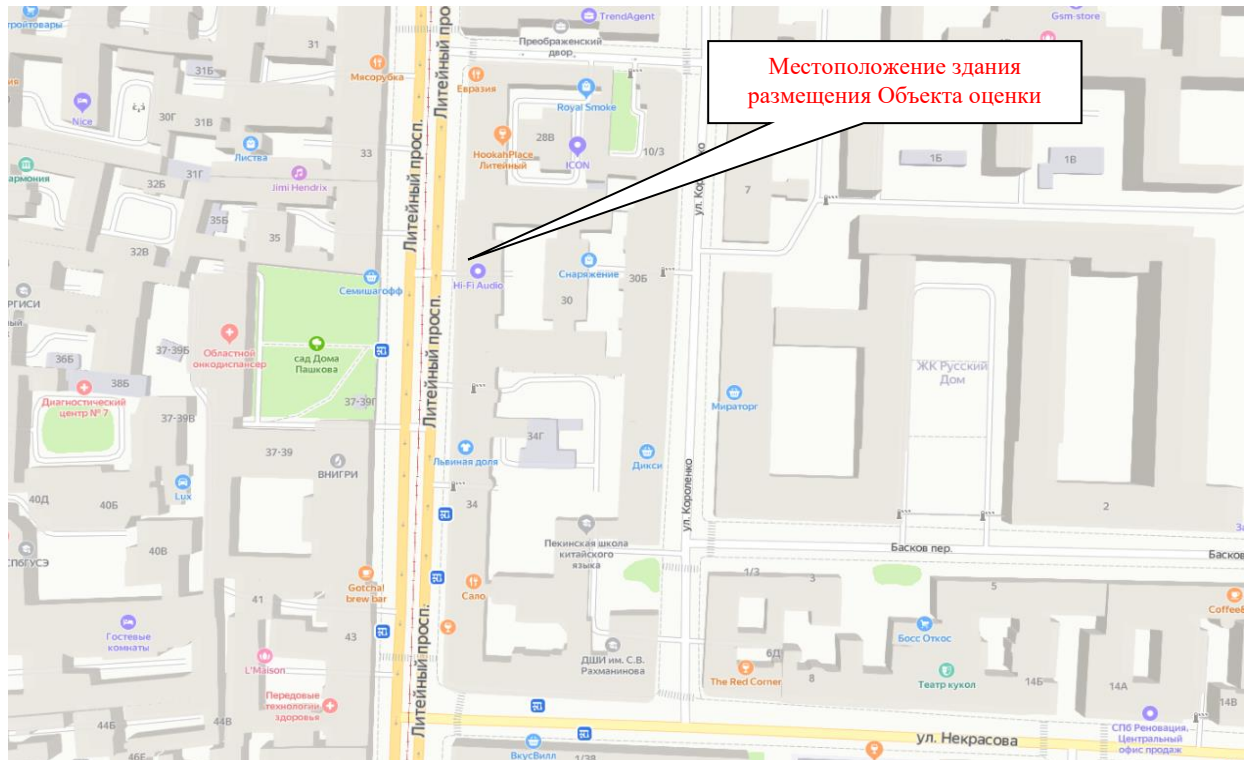


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

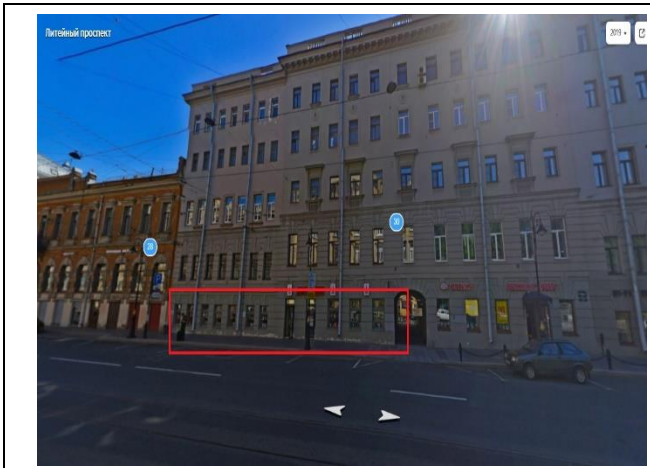


Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 3. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 4. Адресная табличка.



Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1896
Этажность	5
Площадь здания	7 907,7
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.
Система доступа	не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Центральное отопление, центральное горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, центральное газоснабжение, вентиляция, наружные водостоки
Возможность подъезда к зданию	с Литейного пр.
Расположение в квартале	здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Литейного пр.

### 2.3. Описание встроенного помещения:

#### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение
Количество и типы входов	2 отдельных входа с улицы, 1 отдельный со двора
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	нет
Площадь, кв.м	266,3
Занимаемый этаж	1 этаж
Высота потолка, м	2,8
Текущее состояние внутренней отделки Объекта оценки	удовлетворительное
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	обеспечено всеми необходимыми коммуникациями
Тип фактической планировки	соответствует зальному типу <sup>1</sup>
Соответствие планировки	частично соответствует, оборудовано окно вместо одного отдельного входа со двора

#### 2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен: ул. Некрасова, Литейный пр., Артиллерийский пер. и ул. Короленко.
Расположение в квартале	Здание расположено на красной линии Литейного пр.
Характеристика застройки квартала	большую долю квартала составляет жилая, коммерческая и общественная застройка
Объекты окружения	Ближайшее окружение Объекта оценки: жилая застройка, магазины, кафе, рестораны, Академия театрального искусства и т.д.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки	Литейный пр.

<sup>1</sup> В соответствии с п. 1.8. Приложения №3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:

«Зальная» - осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.

«Коридорная» - в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.

«Смешанная» - все остальные помещения, не подходящие под определения указанные выше.

магистраль	
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	Подъезд к Объекту оценки возможен с Литейного пр. рис. 9.2
Вывод	Таким образом, доступность автомобильным транспортом Объекта оценивается как «отличная» <sup>2</sup>
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	~ 1 км станция метрополитена «Чернышевская»
Маршруты общественных видов транспорта	По Литейному пр. проходят следующие маршруты городского общественного транспорта: автобусы №№ 3, 8, 15, маршрутные такси №№ К-177, К-258, К-90, трамвай № Т1.
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая» <sup>3</sup>
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Литейного пр.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	Парковка возможна во дворе и на прилегающих улицах. Условия парковки могут быть охарактеризованы как «ограниченные».

<sup>2</sup> Оценщики используют следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

<sup>3</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«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.

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

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

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

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 5. Вид на Объект оценки.



Фото 6. Вид на Объект оценки.



Фото 7. Вид на Объект оценки.



Фото 8. Два отдельных входа с улицы.



Фото 9. Вход во двор.



Фото 10. Вид на Объект оценки со двора.  
Отдельный вход со двора





Фото 11. Дворовая территория.



Фото 12. Дворовая территория.



Фото 13. Дворовая территория.



Фото 14. Вид на Объект оценки со двора. Оборудовано окно вместо отдельного входа со двора.



Фото 15. Состояние внутренней отделки.

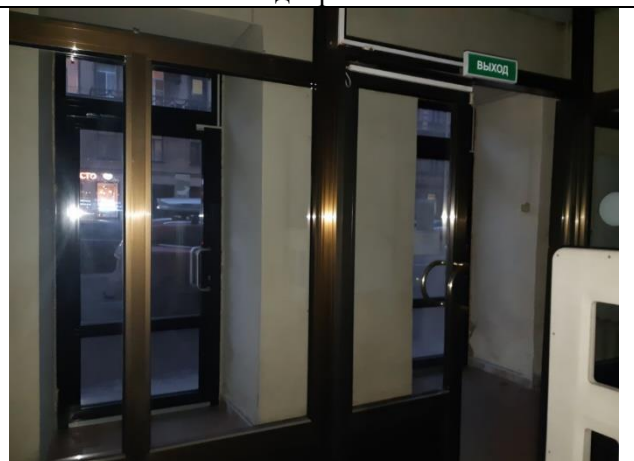


Фото 16. Состояние внутренней отделки.



Фото 17. Состояние внутренней отделки.



Фото 18. Состояние внутренней отделки.



Фото 19. Состояние внутренней отделки.



Фото 20. Состояние внутренней отделки.



Фото 21. Состояние внутренней отделки.



Фото 22. Состояние внутренней отделки.



Фото 23. Состояние внутренней отделки.



Фото 24. Состояние внутренней отделки.



Фото 25. Состояние внутренней отделки.



Фото 26. Состояние внутренней отделки.







Фото 27. Состояние внутренней отделки.



Фото 28. Состояние внутренней отделки.



Фото 29. Состояние внутренней отделки.



Фото 30. Состояние внутренней отделки.



Фото 31. Состояние внутренней отделки.



Фото 32. Состояние внутренней отделки.

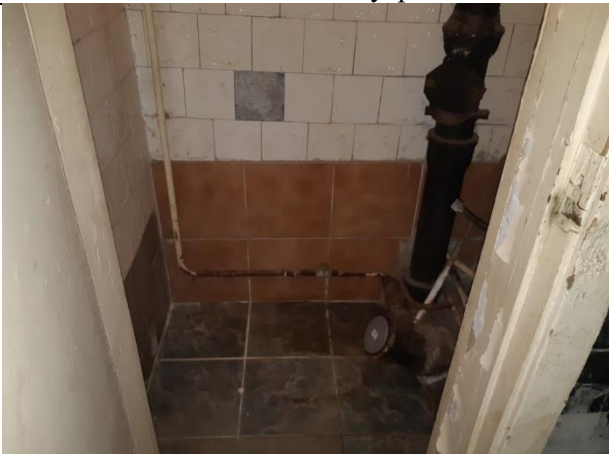


Фото 33. Состояние внутренней отделки.



Фото 34. Состояние внутренней отделки.





Фото 35. Состояние внутренней отделки.



Фото 36. Состояние внутренней отделки.



Фото 37. Состояние внутренней отделки.



Фото 38. Состояние внутренней отделки.



Фото 39. Состояние внутренней отделки.



Фото 40. Состояние внутренней отделки.



Фото 41. Состояние внутренней отделки.

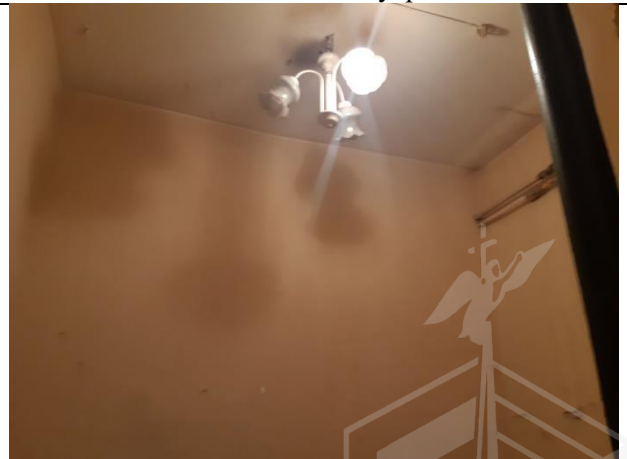


Фото 42. Состояние внутренней отделки.





Фото 43. Состояние внутренней отделки.



Фото 44. Состояние внутренней отделки.



Фото 45. Состояние внутренней отделки.



Фото 46. Состояние внутренней отделки.



Фото 47. Состояние внутренней отделки.



Фото 48. Состояние внутренней отделки.



Фото 49. Состояние внутренней отделки.

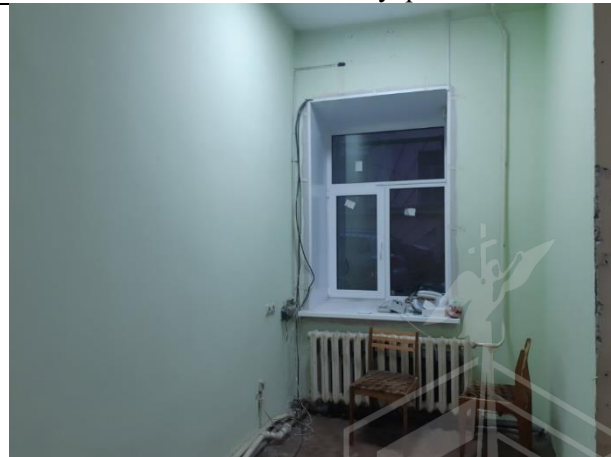


Фото 50. Состояние внутренней отделки.



	
<p>Фото 51. Состояние внутренней отделки.</p>	<p>Фото 52. Состояние внутренней отделки.</p>
	
<p>Фото 53. Отдельный вход со двора.</p>	<p>Фото 54. Отдельный вход со двора.</p>

#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение на красной линии) технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы, достаточно высокие потолки, удобная планировка с достаточной торговой зоной), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (ставки на торговую недвижимость выше и стоимость квадратного метра помещений данного назначения дороже, чем офисного) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве торгового.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.



## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная величина годовой арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 1-Н площадью 266,3 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001267:1347), расположенный по адресу:

**Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 30, литера А,**

по состоянию и в ценах на *дату оценки, 23 ноября 2020 г. составляет,*

**3 065 000 (Три миллиона шестьдесят пять тысяч) руб. без учета НДС и без учета КУ**

**и**

**3 678 000 (Три миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб. с учетом НДС и без учета КУ**

и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

