

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 18.05.2021

№ УРОИФ -- 1473/21

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, Большая Морская ул., д. 63, лит. А, пом. 6-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001178:3192

Этаж: цокольный

Общая площадь помещения: 129,3 кв. м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора

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 878 083,33 (восемьсот семьдесят восемь тысяч восемьдесят три рубля 33 копейки) (без учета НДС)

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

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Съезжий дом 1-й Адмиралтейской части».

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: отсутствует.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAD47A24357806CA28007C2
Владелец Фёдоров Кирилл Валентинович
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.05.2021, поступившего на рассмотрение 25.05.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

25 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61285846	
Кадастровый номер:	78:32:0001178:3192
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001178
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:32:1178:0:1:8
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 63, литера. А, пом. 6-Н
Площадь:	129.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21193106.43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001178:3009
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют

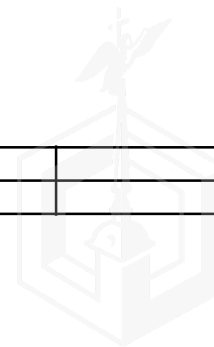
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61285846			
Кадастровый номер:		78:32:0001178:3192	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий от имени заявителя - САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" на основании документа:	

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

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5			
25 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61285846			
Кадастровый номер:		78:32:0001178:3192	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-30/110/2011-074 25.02.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	25.02.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/110/2011-074	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2011 с 25.02.2011	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Приказ ГКИОП № 15 от 20.02.2001г., выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

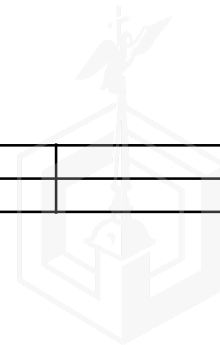
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61285846			
Кадастровый номер:		78:32:0001178:3192	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

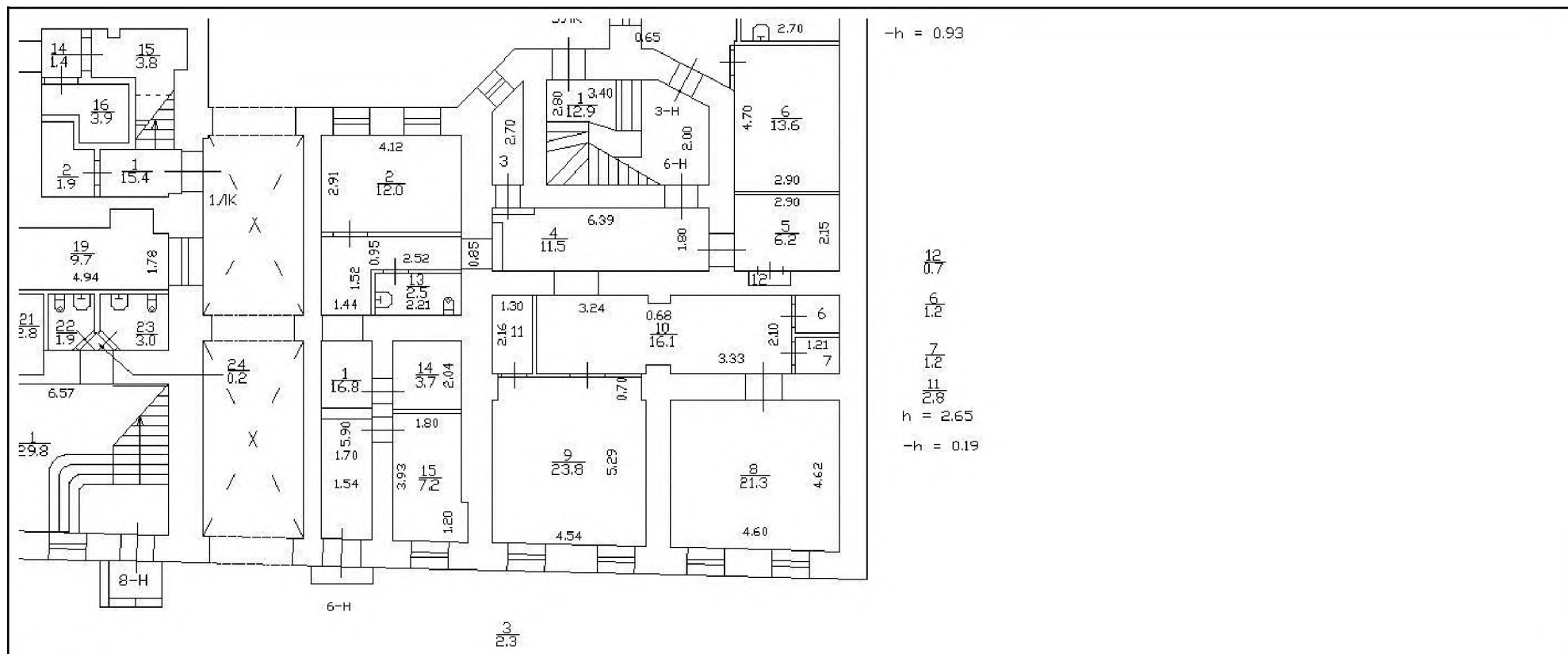
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

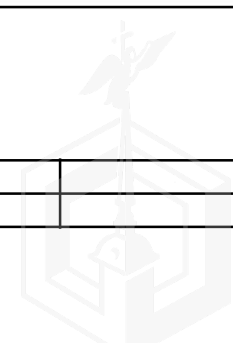
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-61285846		Номер этажа (этажей): цокольный	
Кадастровый номер: 78:32:0001178:3192			



Масштаб 1

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

М.П.



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Большая Морская улица	
Номер дома	63	Корпус		Литера
				A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Большая Морская улица, дом 63

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 *:

6-Н

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

6-Н

Занимаемые этажи:

<input 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 checked="" 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:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	10
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	3
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):

129.3	
129.3	6-Н
129.3	

Примечание:

Справка изготовлена согласно выписке из ЕГРН от 15.10.2020 №КУВИ-002/2020-28338957

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 129.3 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)

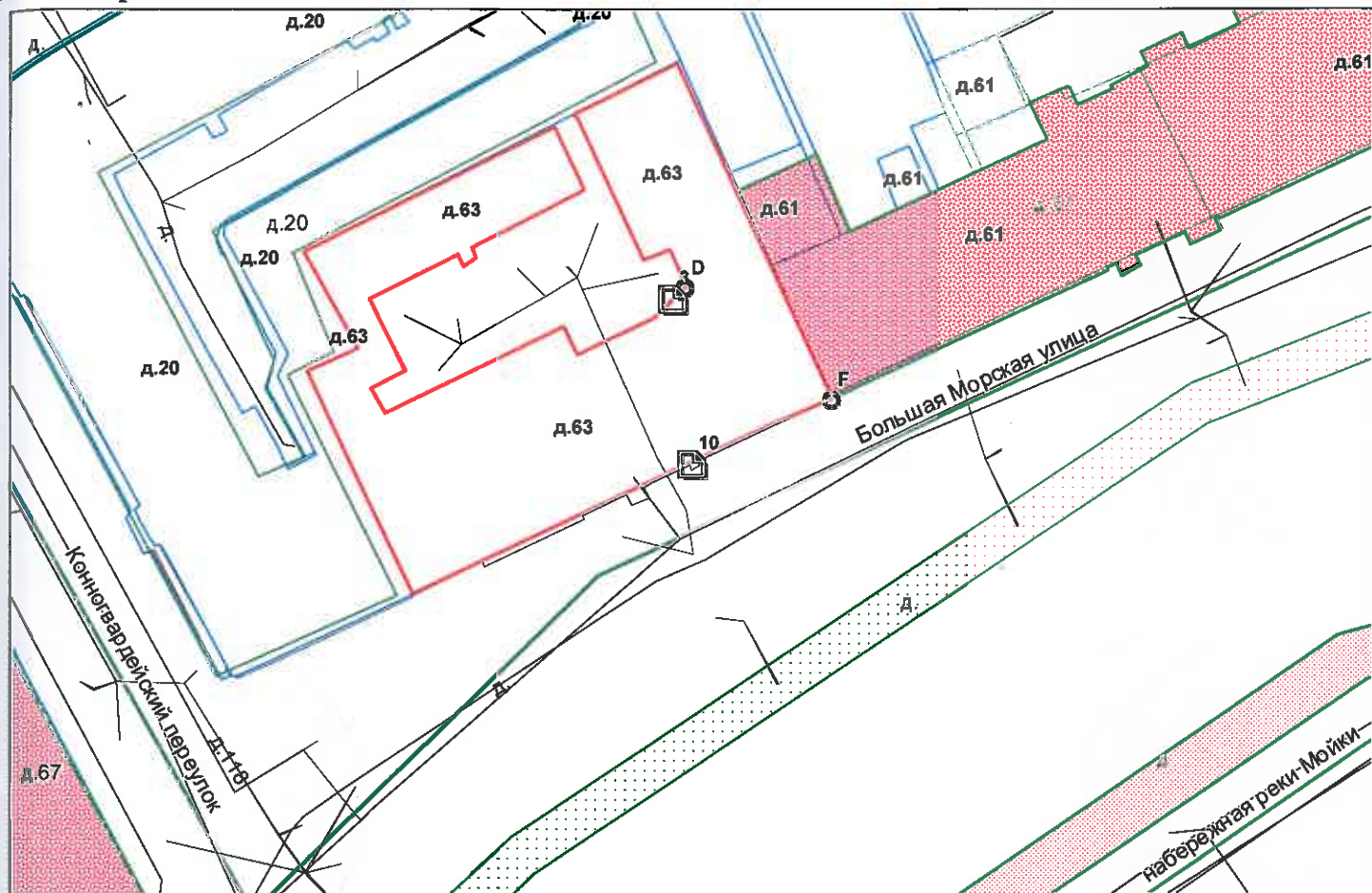
Сведения о перепланировке и т.д.

* 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.



— - 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	3	112774.49	93680.88	
2	F	10	112776.43	93664.76	

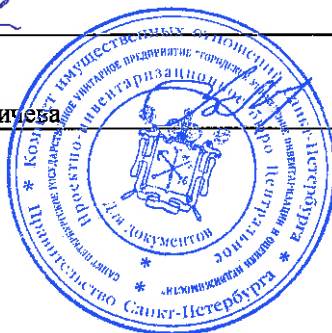
Исполнитель: Попкова В.Н.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 10 ноября 2020 года

Попкова

В.Б.Митичева



Район: _____

Адмиралтейский





Прочито и пронумеровано
листа(ов)

Безьяльник ГИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В. Б. Митичева)



Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 6-Н площадью 129,3 кв.м, кад. №78:32:0001178:3192, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 63, лит. А

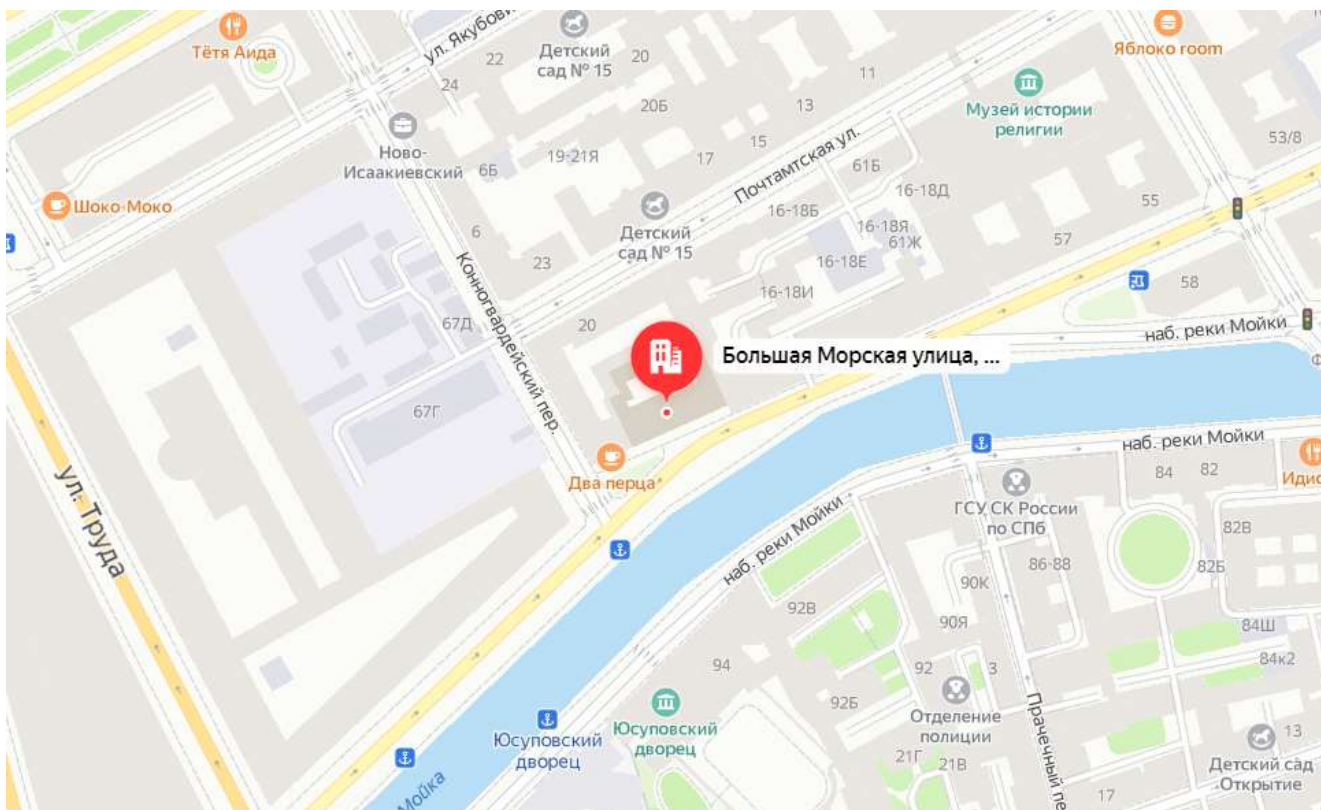
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.03.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.04.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рисунке ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки

2.2. Описание Объекта оценки

2.2.1. Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Описание здания

Таблица №1

Характеристика	Значение
Наименование	Жилой многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 63, лит. А
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001178:3009
Общая площадь, кв. м	2 352,4
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	5
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1917
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд

Характеристика	Значение
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	27 875 416,12 ¹

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт².

Таблица №2

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

2.2.2. Описание оцениваемого помещения

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 63, лит. А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	нет
Общая площадь, кв. м	129,3
Занимаемый этаж	цоколь
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:32:0001178:3192
Кадастровая стоимость, руб.	21 193 106,43
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения ³	Неудовлетворительное

¹ <https://rosreestr.ru/>

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

³ Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

Хорошее - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки;

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Наличие оборудования для бизнеса	нет

2.3. Описание местоположения

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 63, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<p>М Адмиралтейская 1,3 км 2 ▲</p> <p>М Садовая 1,5 км</p> <p>М Спасская 1,7 км</p> <p>ДК Связи 320 м 4 ▲</p> <p>Площадь Труда - Центральный Военно-Морской музей 440 м</p> <p>Почтамтский переулок 490 м</p> <p>Мариинский театр 530 м</p> <p>Исаакиевская площадь 580 м</p>
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

В соответствии с данными Росреестра и Выписки из ЕГРН №КУВИ – 002/2021-23452937 от 16.03.2021, на помещение зарегистрировано обременение - № 78-78-30/110/2011-074 от 25.02.2011 (Прочие ограничения (обременения)).

трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

В соответствии с данными Письмом СПб ГКУ ЦИОООН №07-2158/21-0-1 от 17.03.2021, объект является выявленным объектом культурного наследия, у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как неудовлетворительное. На дату оценки эксплуатация в текущем состоянии невозможна, необходим капитальный ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 129,3 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под объект стрит-ритейл как наиболее доходное. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под стрит-ритейл после проведения ремонтных работ является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект стрит-ритейл после проведения необходимых ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 26.03.2021 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР ⁴ и КП ⁵	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 3-Н площадью 97,5 кв.м, кад. №78:32:0001180:1296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 25, лит. А.	1 053 700,00	878 083,33

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

12 февраля 2021 года

Обследование начато в «12» час. «21» мин.
Обследование окончено в «12» час. «30» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 12 февраля 2021 года. № 1296-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Шатравиной Е.В.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Огневой Е.В.

в присутствии: _____

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 63, литера А, помещение 6-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001178:3192.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0513H0008.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 129.3 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: 2 входа, включая отдельный с улицы. Элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение.

Статус объекта культурного наследия: выявленный объект культурного наследия.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400590)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: плана Объекта, приложенного к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.01.2021 № 04-07-869/21-0-0 (вх. от 25.01.2021 № 01-16-320/21-0-0)

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

_____ Е _____

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: отсутствует.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство: отсутствует.

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

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 ТСЖ «БМ63».

Выявленные нарушения: -.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

_____ Ведущий специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)

_____ Главный специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)

_____ (подпись)

_____ / Шатравина Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)

_____ / Огнева Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)

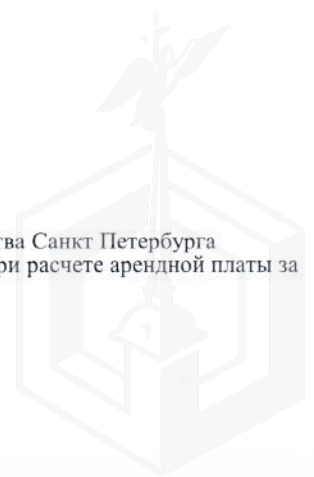
Копия акта получена ***

_____ (ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

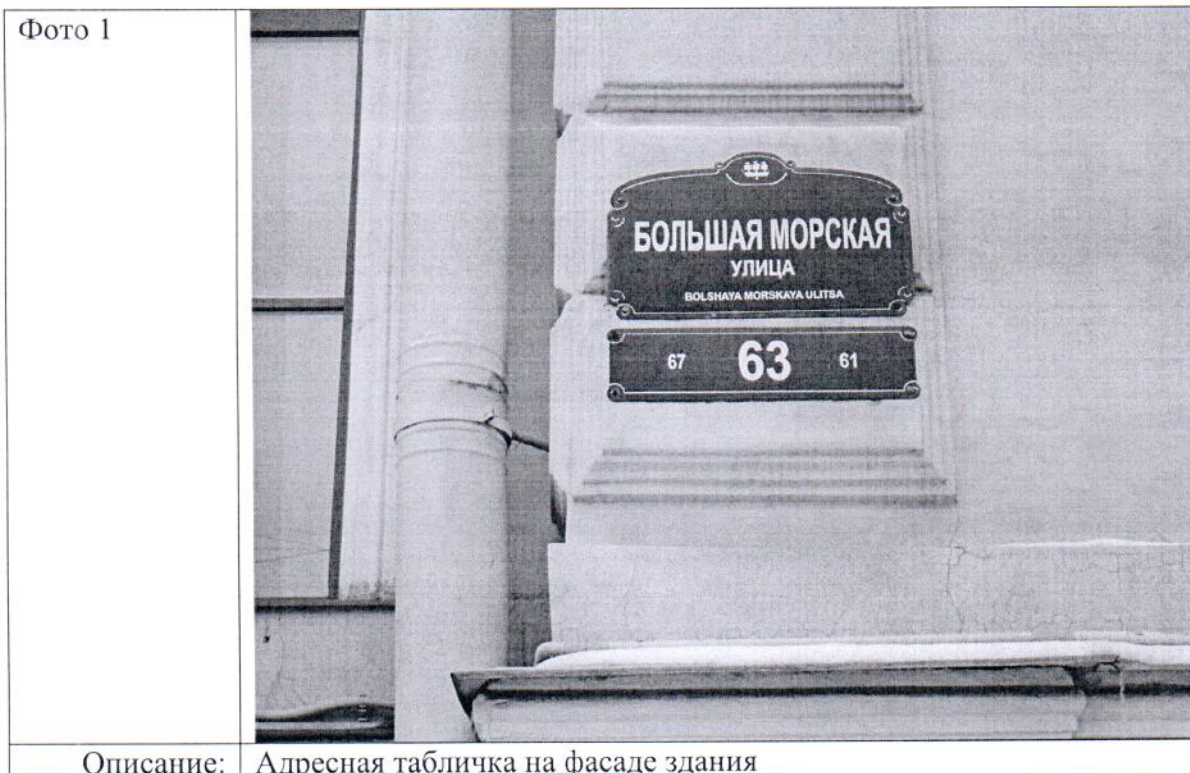
* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт Петербурга»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта



*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица



ФОТОТАБЛИЦА



Ответственные за проведение обследования:

 / Шатравина Е.В. /
 / Огнева Е.В. /

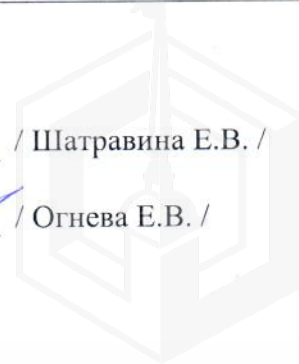


Фото 3



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 4



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

/ Шатрапина Е.В. /

/ Огнева Е.В. /

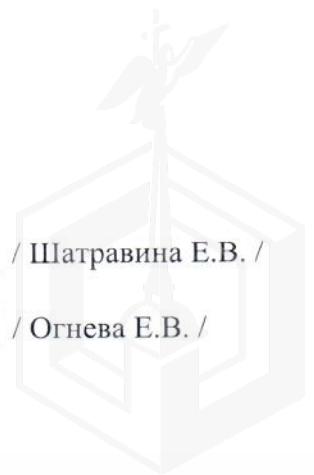
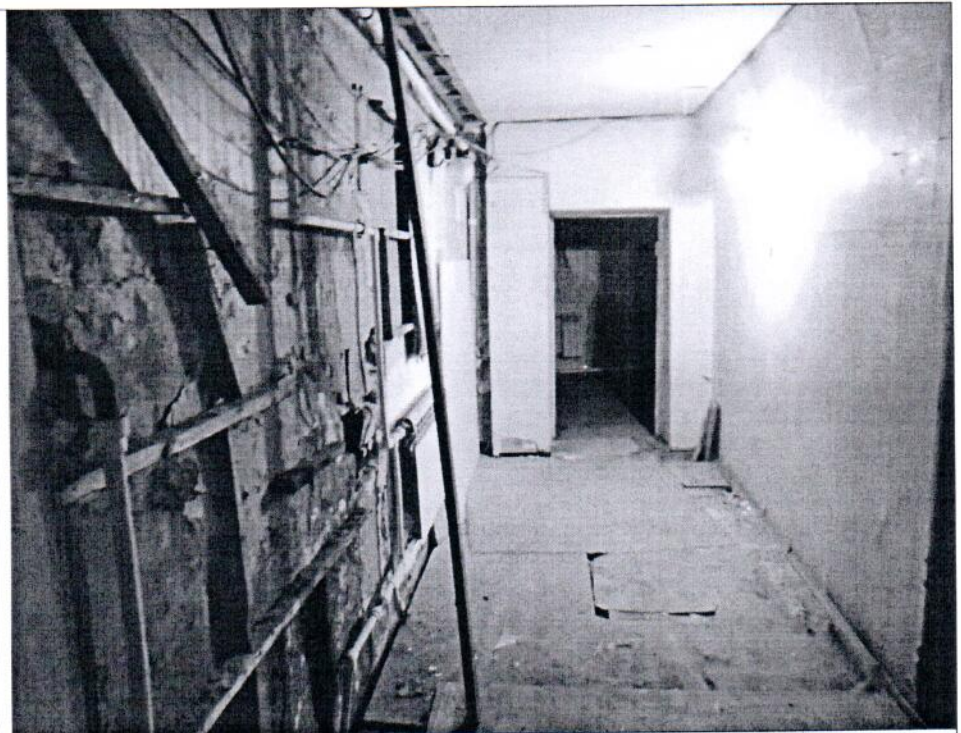


Фото 5



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 6

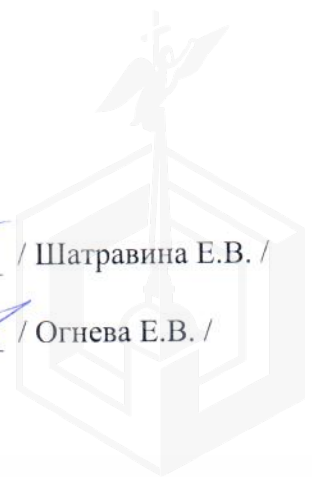


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

/ Шатрапина Е.В. /

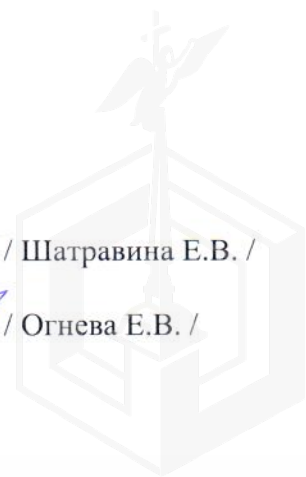
/ Огнева Е.В. /





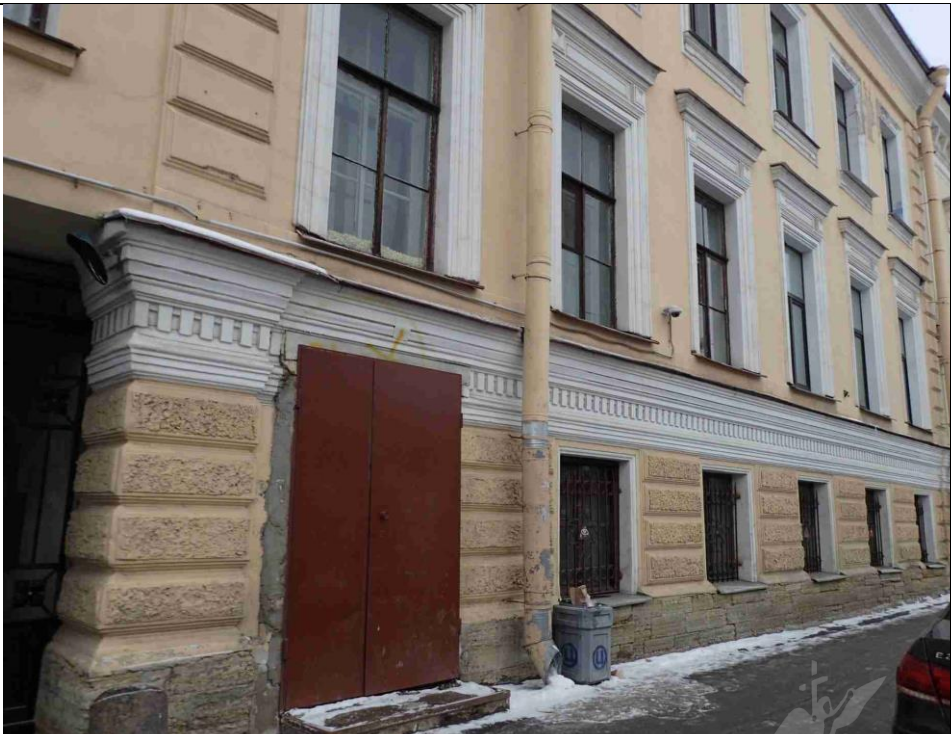
Ответственные за проведение обследования:

 / Шатравина Е.В. /
 / Огнева Е.В. /



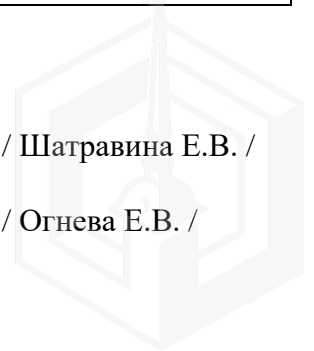
ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /





Ответственные за проведение обследования:

_____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

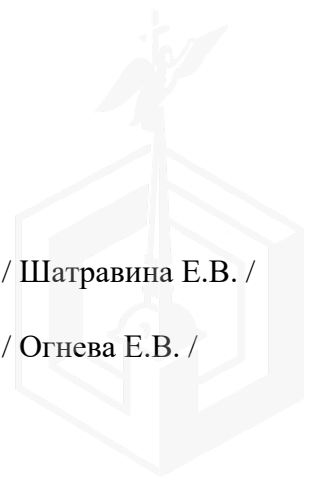


Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

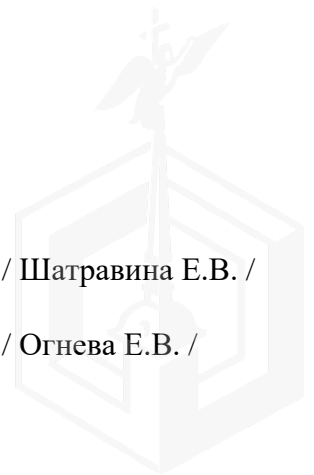
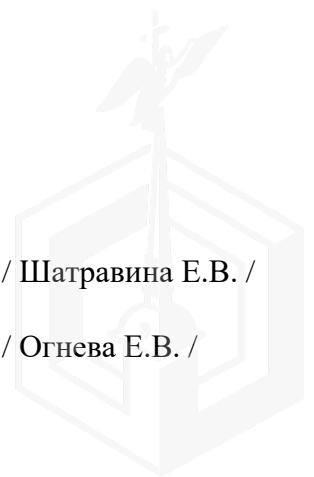


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)

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

№07-2158/21-0-1 от 17.03.2021

№ 07-2158/21-0-0 от 17.03.2021

На № 04-07-4286/21-0-0 от 16.03.2021

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

Ворохобиной О.А.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **190000, г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 63, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "**Съезжий дом 1-й Адмиралтейской части**".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

**Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны**

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD8BD0079AC20A1454259ACBD5E6B12
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021