

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

от 07.07.2022

№ 05-25-24172/22-0-0

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), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 17/56, лит. А, пом. 7-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001291:3305

Этаж: покольный

Общая площадь помещения: 329,5 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Целевое назначение: нежилое

2. Акционерному обществу «Фонд имущества 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 3 914 166,67 (три миллиона девятьсот сорок четыре тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 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 находится в здании, расположенном в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка/переустройство.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 15 кВт.

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2022, поступившего на рассмотрение 12.04.2022, 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: 4 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| 12.04.2022г. № КУВИ-001/2022-54219529 | |
| Кадастровый номер: | 78:32:0001291:3305 |
| Номер кадастрового квартала: | 78:32:0001291 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.09.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:1291:5:4:6; Кадастровый номер 78:32:1291:5:4:6 |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 17/56, литера. А, пом. 7-Н |
| Площадь: | 329.5 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | Аптека |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Цокольный этаж № цокольный |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 39466916.08 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:32:0001291:3008 |
| 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 инженеру: | данные отсутствуют |

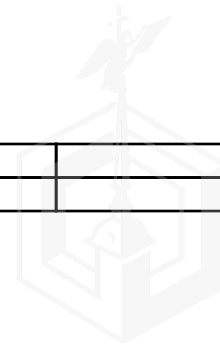
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

| | | | |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.04.2022г. № КУВИ-001/2022-54219529 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:32:0001291:3305 | |
| 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(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" | |

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

М.П.



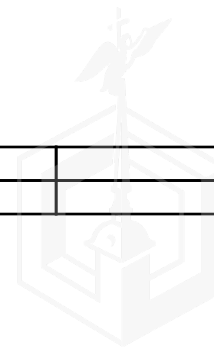
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.04.2022г. № КУВИ-001/2022-54219529 | | | |
| Кадастровый номер: | | 78:32:0001291:3305 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Санкт-Петербург |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 78-01-101/2002-367.1 12.06.2002 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: | не зарегистрировано | |
| 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 | |
| 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 |
|-------------------------------|---------|-------------------|

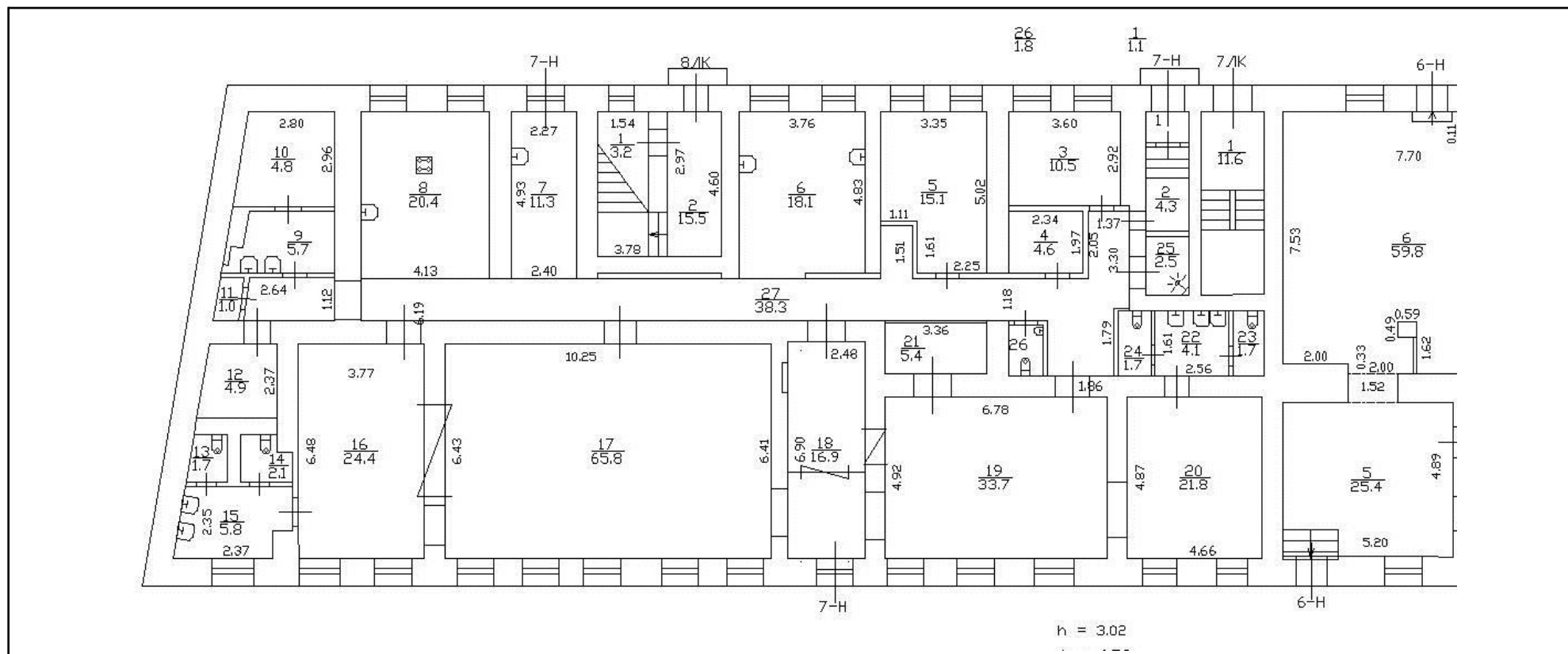
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

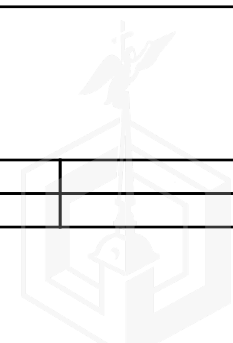
| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 12.04.2022г. № КУВИ-001/2022-54219529 | | Номер этажа (этажей): цокольный | |
| Кадастровый номер: 78:32:0001291:3305 | | | |



Масштаб 1

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

М.П.



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

| | | | | |
|------------|----------------|--------|-----------------|---|
| Район | Адмиралтейский | Улица | Гороховая улица | |
| Номер дома | 17/56 | Корпус | Литера | А |

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): набережная реки Мойки, дом 56; Гороховая улица, дом 17

Тип здания:

- Капитальное
 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 **:

| | |
|-----|-----|
| 7-Н | 7-Н |
|-----|-----|

Занимаемые этажи:

- 1-й этаж
 2-й этаж (с лифтом)
 2-й этаж (без лифта)
 Выше 2-го (с лифтом)
 Выше 2-го (без лифта)
 Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
 Подвал (с заглублением более 1.5 м)
 Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
 Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 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 | 8 |
| С улицы общих: | | |
| Со двора отдельных: | 2 | 2,7 |
| 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):

| | |
|--------------|-----|
| | |
| 329.5 | |
| 329.5 | 7-Н |
| | |
| 329.5 | |

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 329.5 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) 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 перешнанировке и т.д.

Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН от 12.04.2022 № КУВИ-001/2022-54219529.

Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 20.04.2022.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

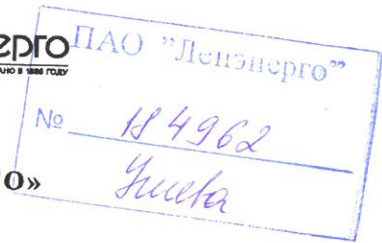
Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«20» 04 2022 г.

Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева





ЛЕНЭНЕРГО
ОСНОВАНО В 1988 ГОДУ



**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**

№ 15-37449

от "23" 06 2016 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: **15 (пятнадцать) 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 | Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 17/56, лит. А, пом. 7Н |



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 ТП 5617 (через распределительную сеть дома) | ПС-109 (ТП 5617, ф.109-117) | Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ ТП 5617 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 17/56, лит. А по Гороховой ул. (через распределительную сеть дома) | 0,38/ 0,22 | 15 | 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-584 (рег.№ 13702 от 14.04.2004г.) – аннулируется;
 акт о технологическом присоединении:
 № 04-6161-СПР-ЦР-1107 (рег.№ 50787 от 20.10.2008г.) – аннулируется;
 акт о технологическом присоединении:
 №13-36773-ЦР-1656 (рег.№ 139054 от 10.10.2014г.) – аннулируется.

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 Санкт-Петербурга

Начальник Управления анализа
 Председатель СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Лудинова Ю.В.

Дов. от 21



Елесина Т.Д.
 № 15- 37449-ЦР





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

11 мая 2022 года

Обследование начато в «11» час. «49» мин.
Обследование окончено в «12» час. «11» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 11 мая 2022 года № 4359-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

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

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

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 17/56, литера А, помещение 7-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001291:3305.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002К0468Н0002.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 329.5 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: отдельный с улицы, два отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: выявленный объект культурного наследия.

Основание пользования (при наличии): отсутствуют.

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

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 12.04.2022 № КУВИ-001/2022-54219529, являющаяся приложением к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.04.2022 № 04-07-6785/22-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

В Д

Перепланировка/переустройство:

- между ч.п. 16 и ч.п. 27 вместо дверного проема оборудована ниша (фото 6);
- между ч.п. 11 и ч.п. 27 демонтирована перегородка с дверным проемом (фото 7);
- между ч.п. 9 и ч.п. 27 отсутствует дверь (фото 8);
- в ч.п. 9, 15, 22, 26, 6, 7, 8 демонтированы раковины (фото 9, 13, 16, 21, 24, 25, 26, 27);
- в ч.п. 25 отсутствует душ (фото 19);
- в ч.п. 5 оборудована ниша (фото 22);
- ч.п. 27 разделено на два отдельных помещения путем возведения перегородки с дверным проемом (фото 23).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

| | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> электроснабжения | <input checked="" type="checkbox"/> водоснабжения/водоотведения |
| _____ | _____ |
| (указывается основание подключения (при наличии))** | (указывается основание подключения (при наличии))** |
| <input type="checkbox"/> газоснабжения | <input checked="" type="checkbox"/> 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 СПБ ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».


Выявленные нарушения:

- планировка Объекта не соответствует документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

Фототаблица Копии документов технического учета

Иное:

| | | |
|---|--|--------------------------|
| _____ |  | _____ |
| Главный специалист | (подпись) | / Огнева Е.В. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | | (фамилия, имя, отчество) |
| _____ | | _____ |
| Ведущий специалист | (подпись) | / Шатравина Е.В. / |
| (должность лица, проводившего обследование) | | (фамилия, имя, отчество) |

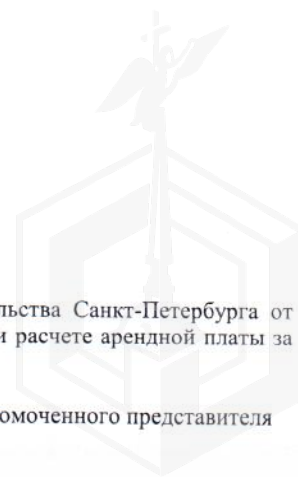
Копия акта получена*** _____

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (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-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя



ФОТОТАБЛИЦА



Ответственные за проведение обследования:


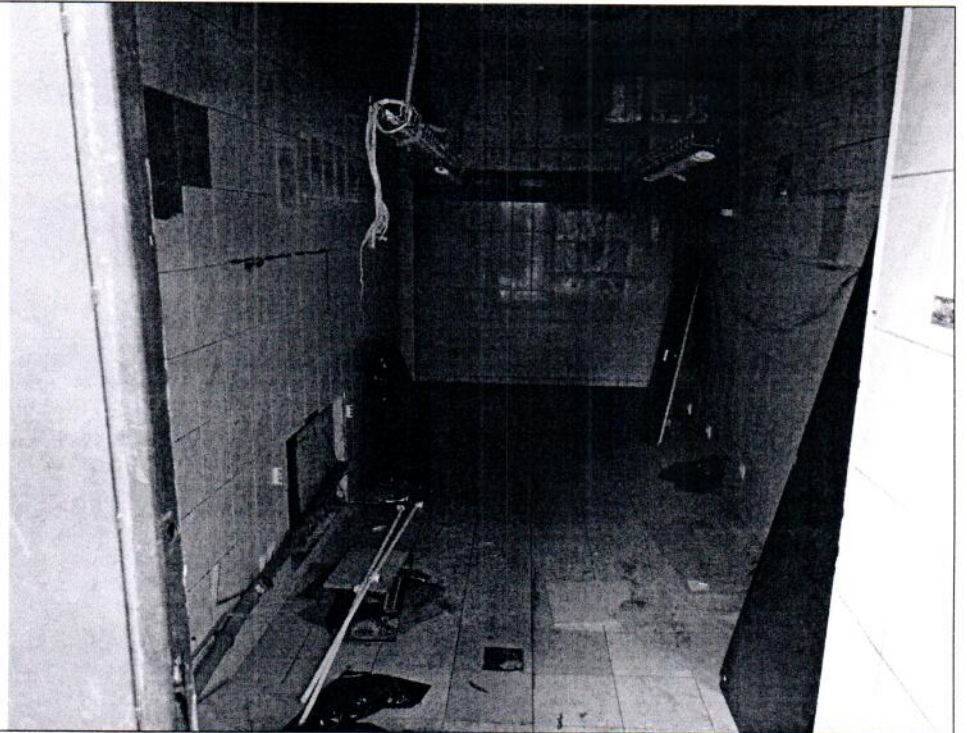
 / Огнева Е.В. /
 / Шатравина Е.В. /

Фото 3



Описание: Вход на Объект с улицы

Фото 4

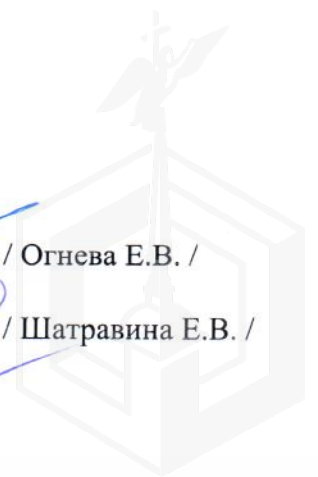



Описание: Вход на Объект

Ответственные за проведение обследования:

/ Огнева Е.В. /

/ Шатрапина Е.В. /



| | |
|-----------|--|
| Фото 5 |  |
| Описание: | Вид внутри Объекта |

| | |
|-----------|--|
| Фото 6 |  |
| Описание: | Вид внутри Объекта (между ч.п. 16 и ч.п. 27 вместо дверного проема оборудована ниша) |

Ответственные за проведение обследования:



/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

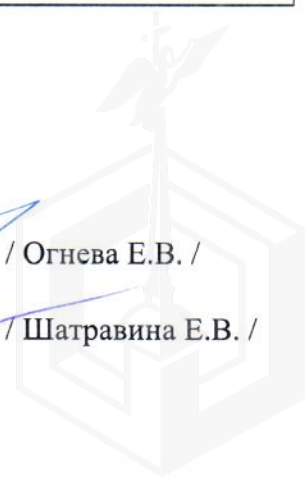
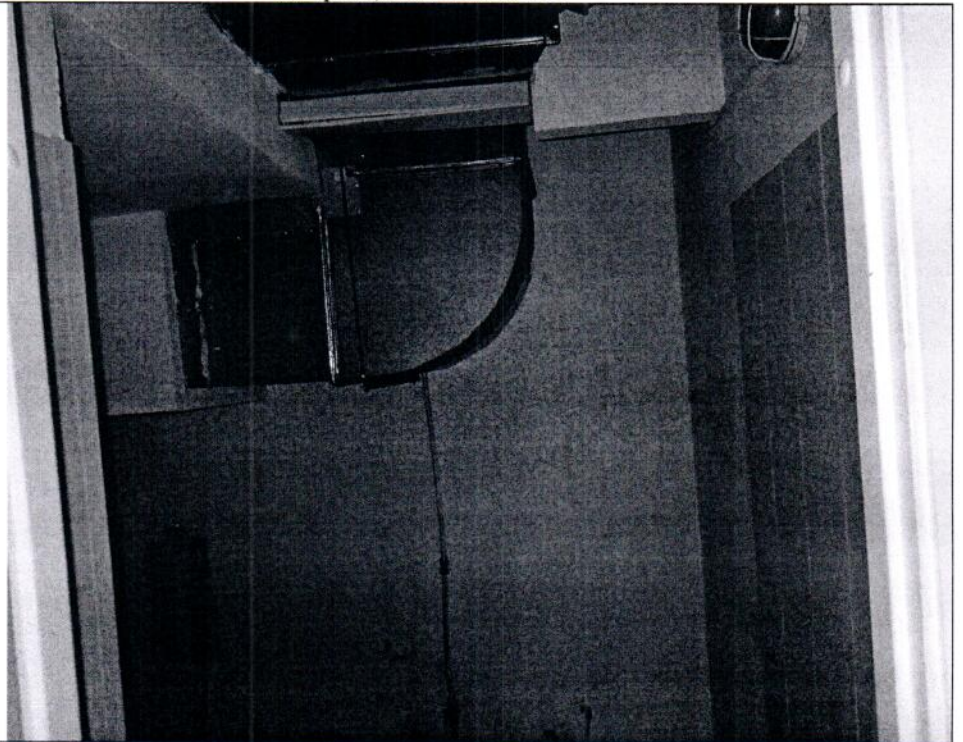
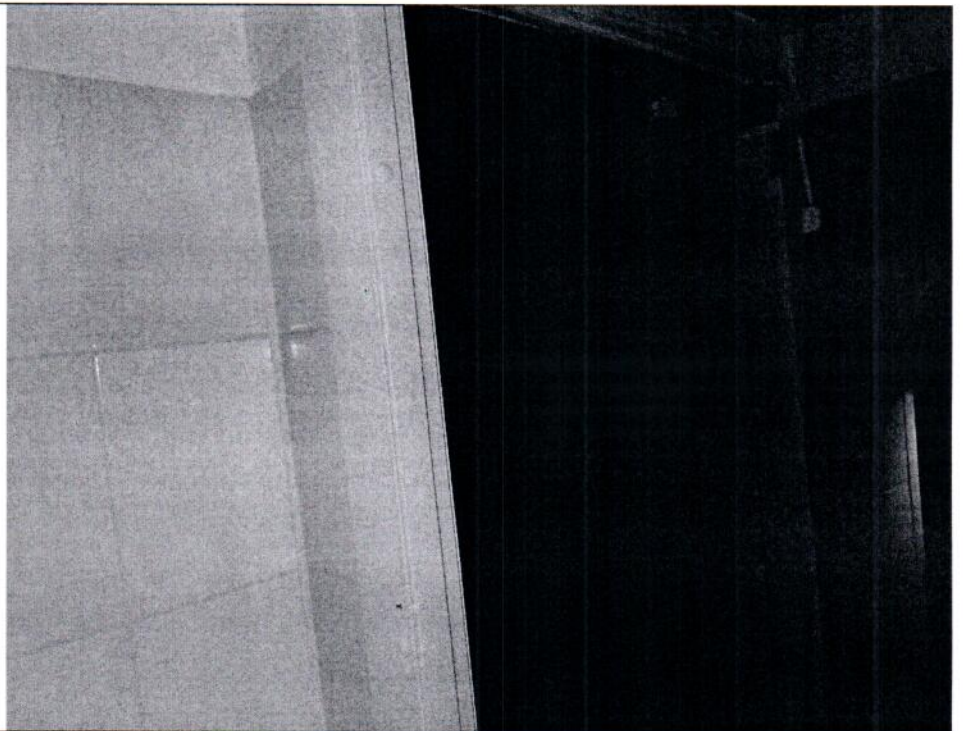


Фото 7



Описание: Вид внутри Объекта (между ч.п. 11 и ч.п. 27 демонтирована перегородка с дверным проемом)

Фото 8



Описание: Вид внутри Объекта (между ч.п. 9 и ч.п. 27 отсутствует дверь)

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

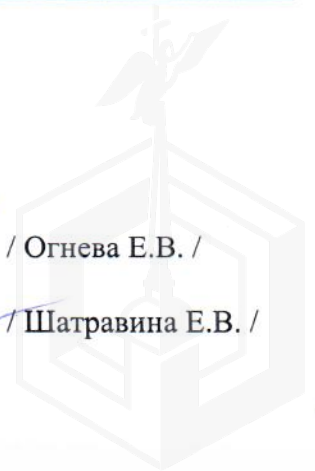
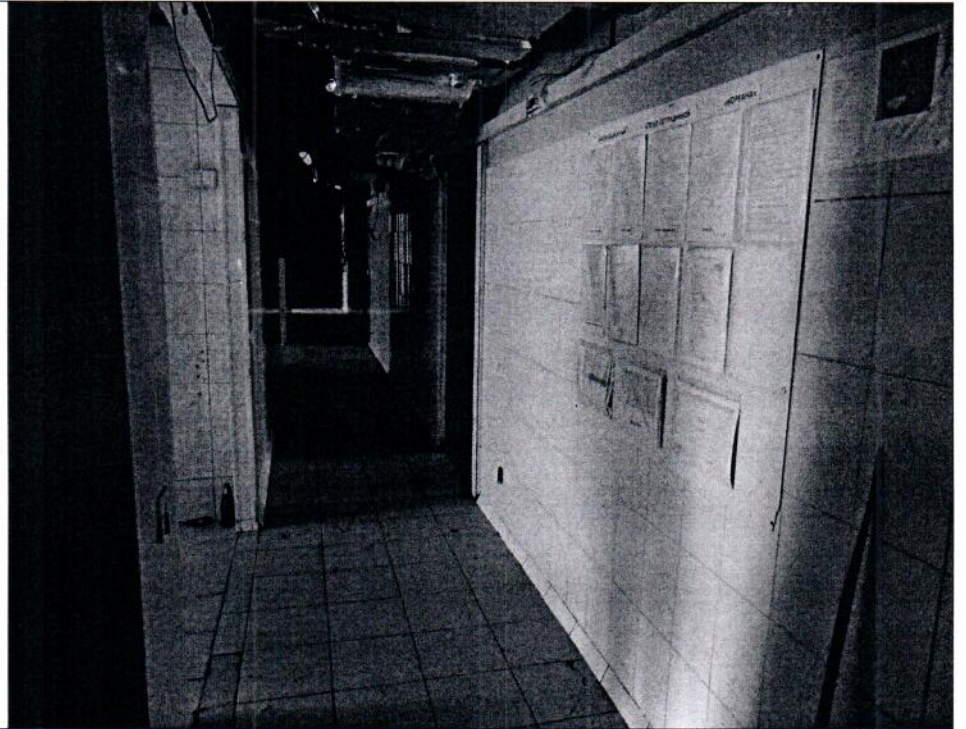


Фото 9



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 9 демонтированы две раковины)

Фото 10



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

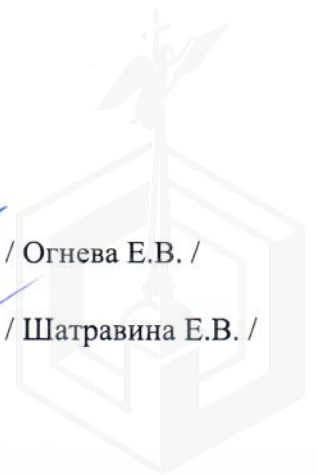
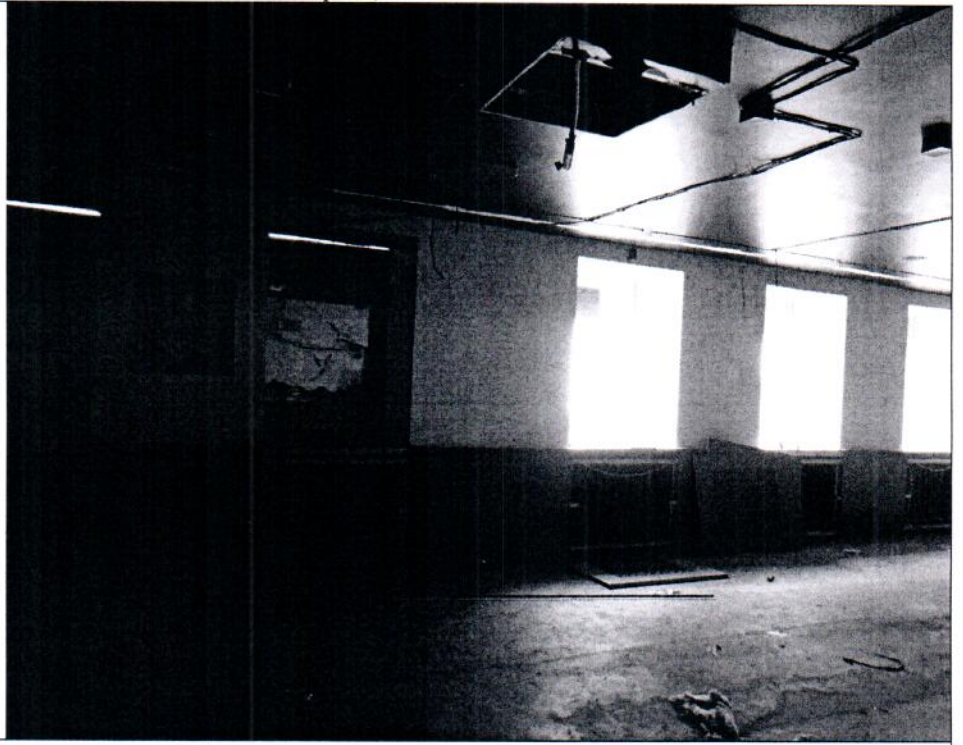
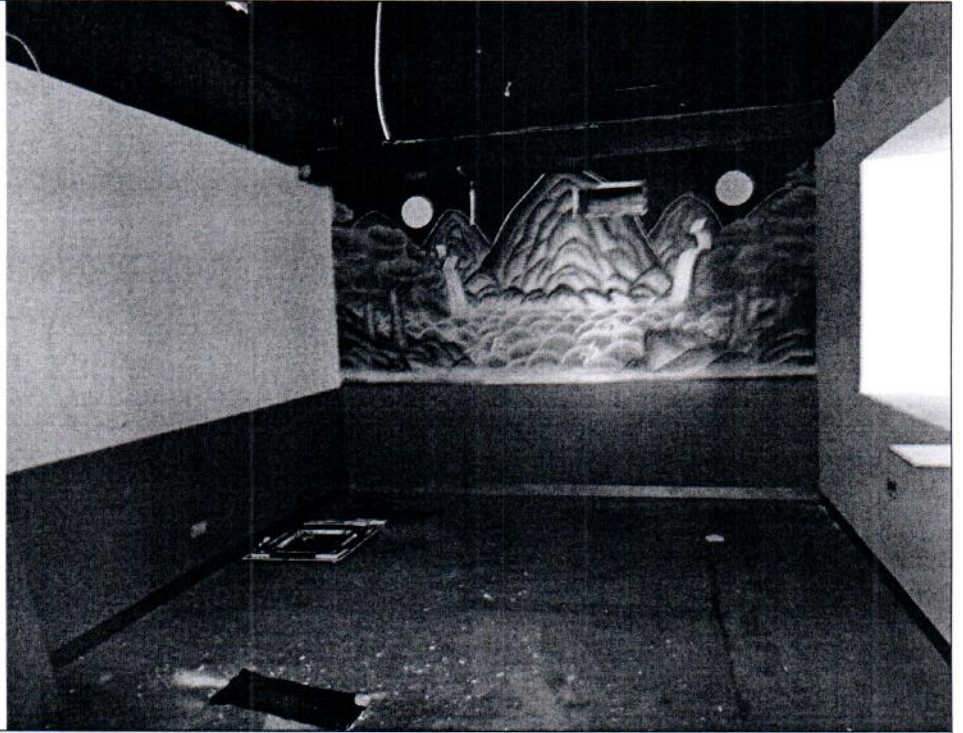


Фото 11



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 12



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

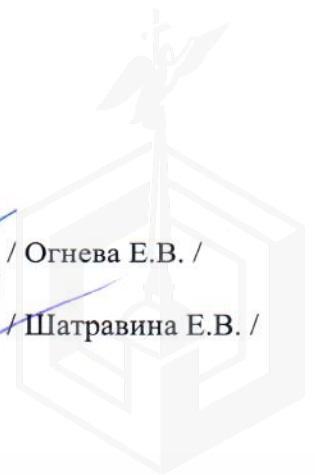
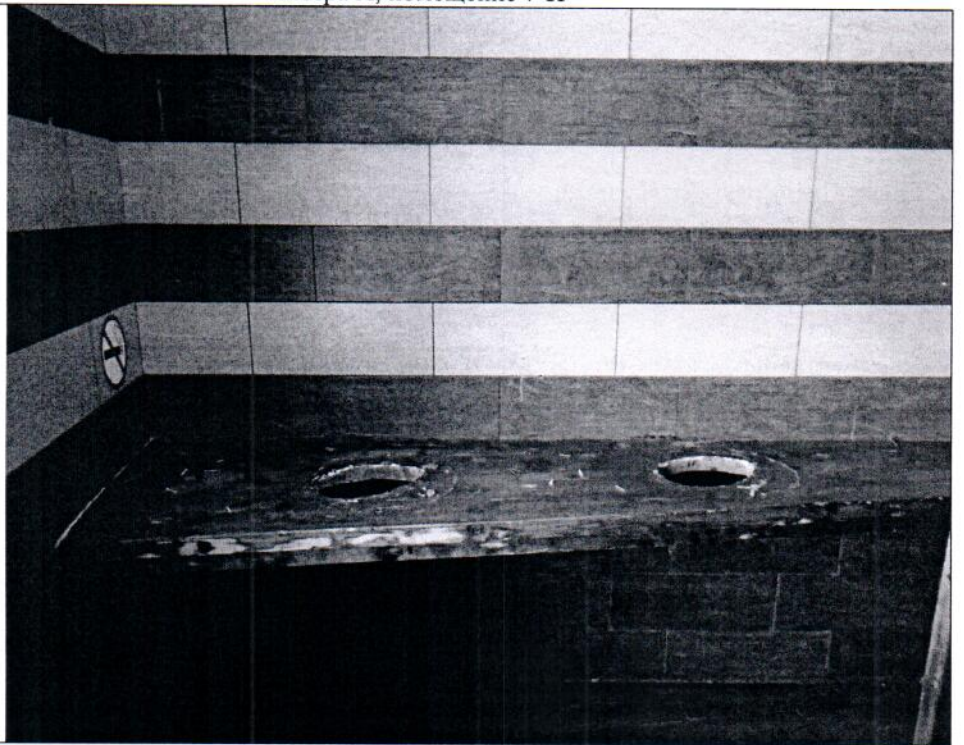
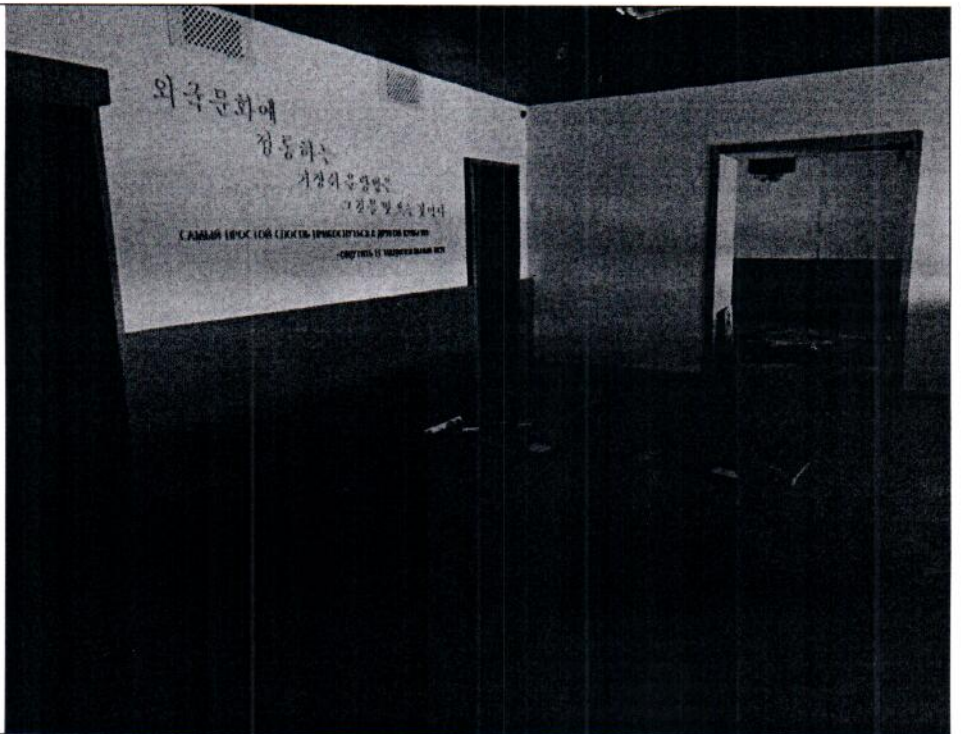


Фото 13



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 15 демонтированы раковины)

Фото 14



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатрапина Е.В. /

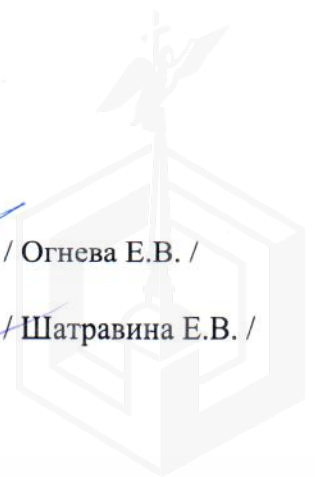
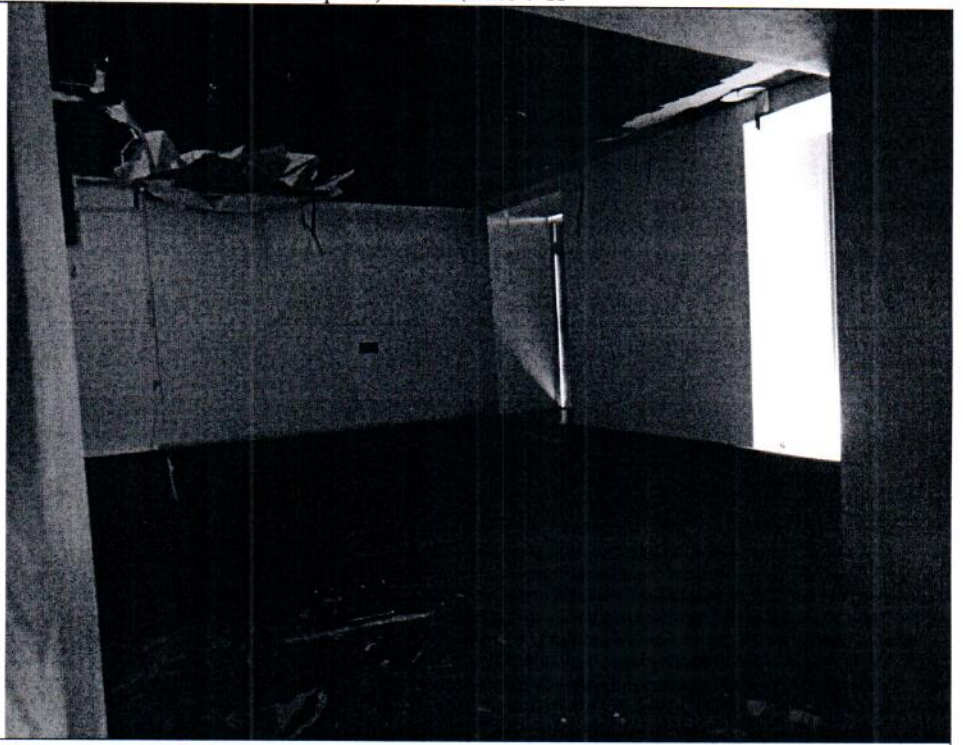
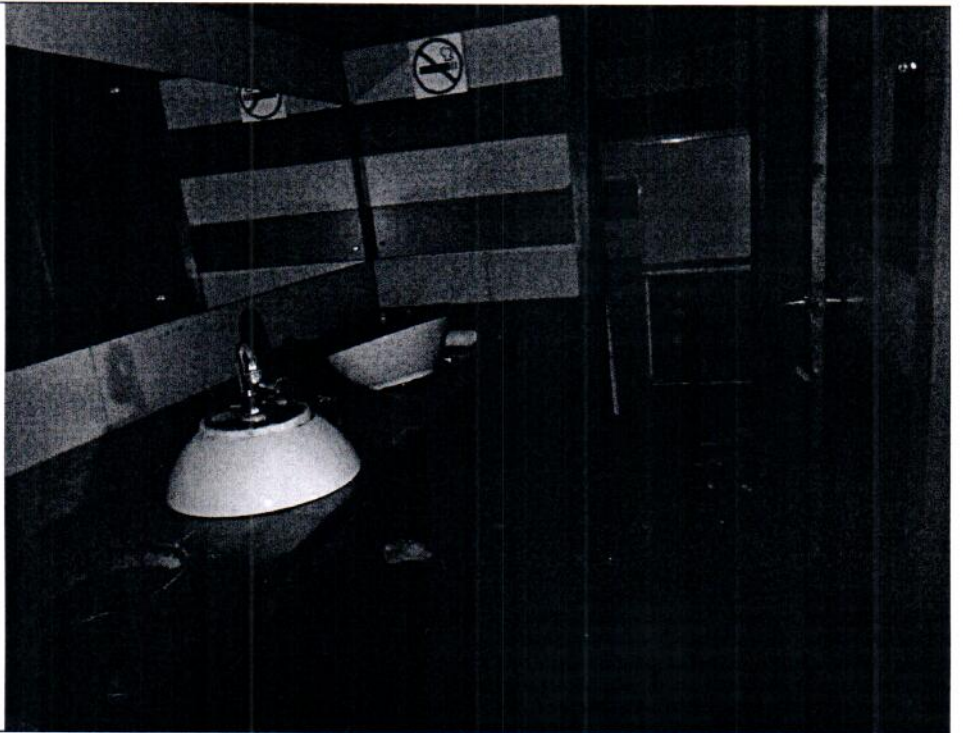


Фото 15



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 16



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 22 демонтированы раковины)

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

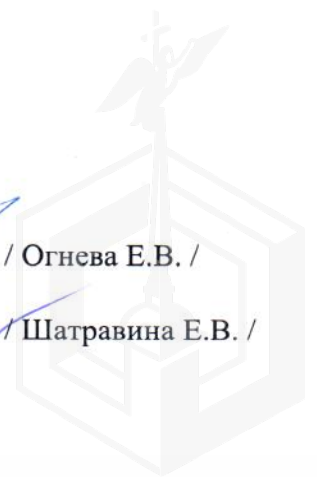
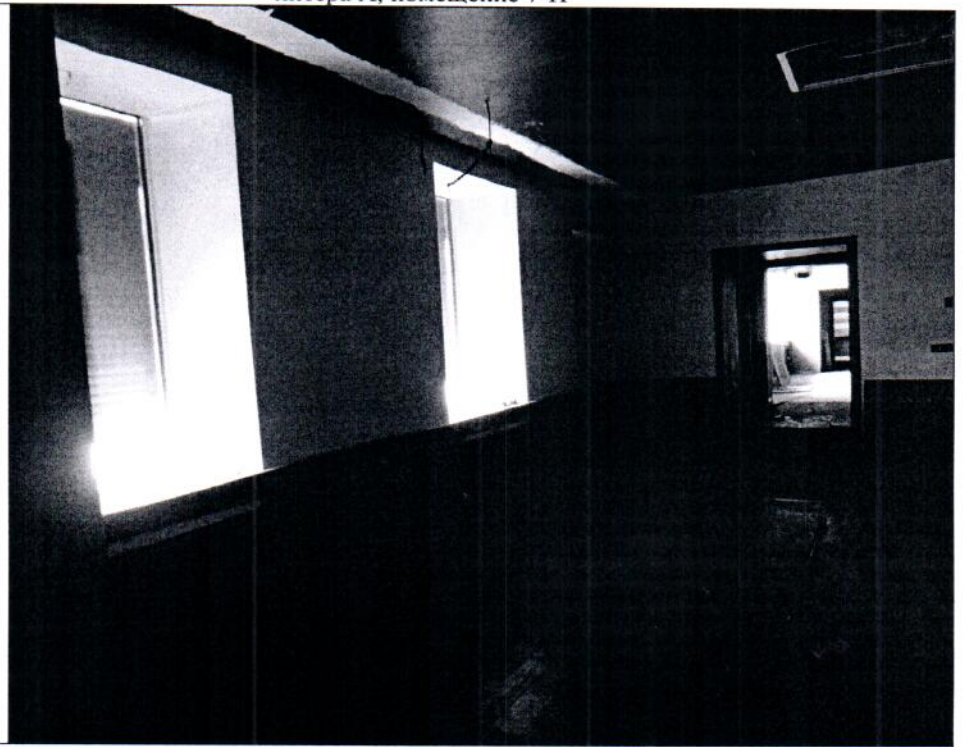
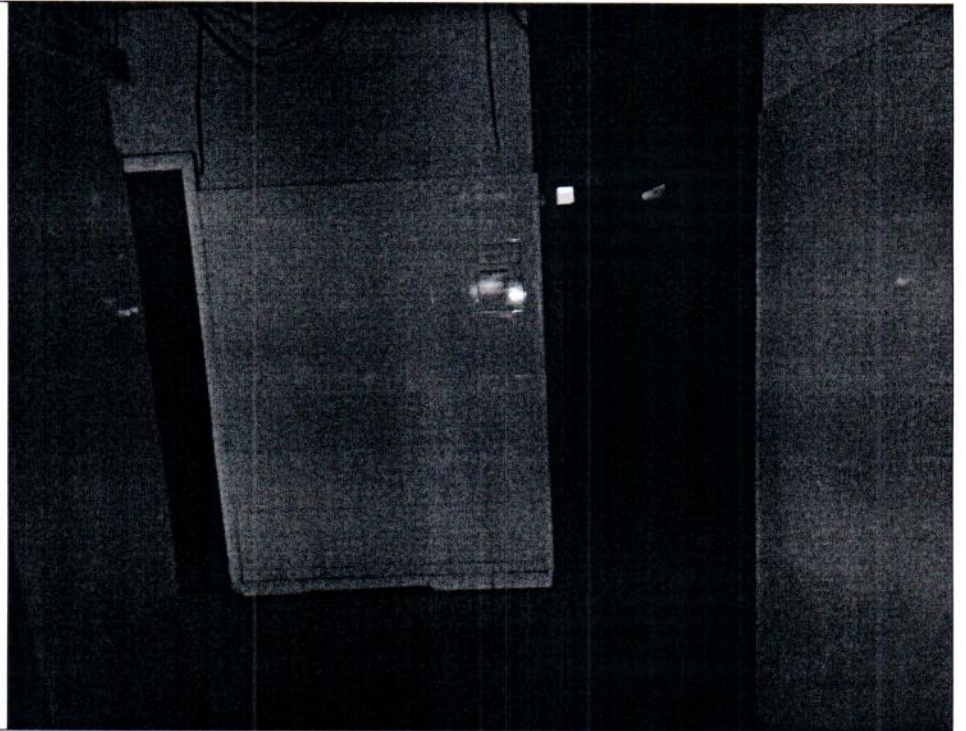


Фото 17



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 18



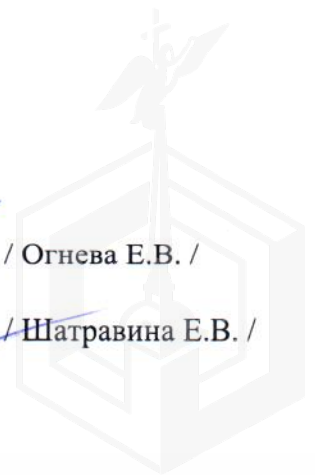
Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /





Ответственные за проведение обследования:




/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /

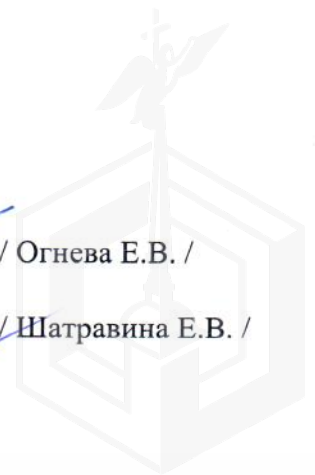
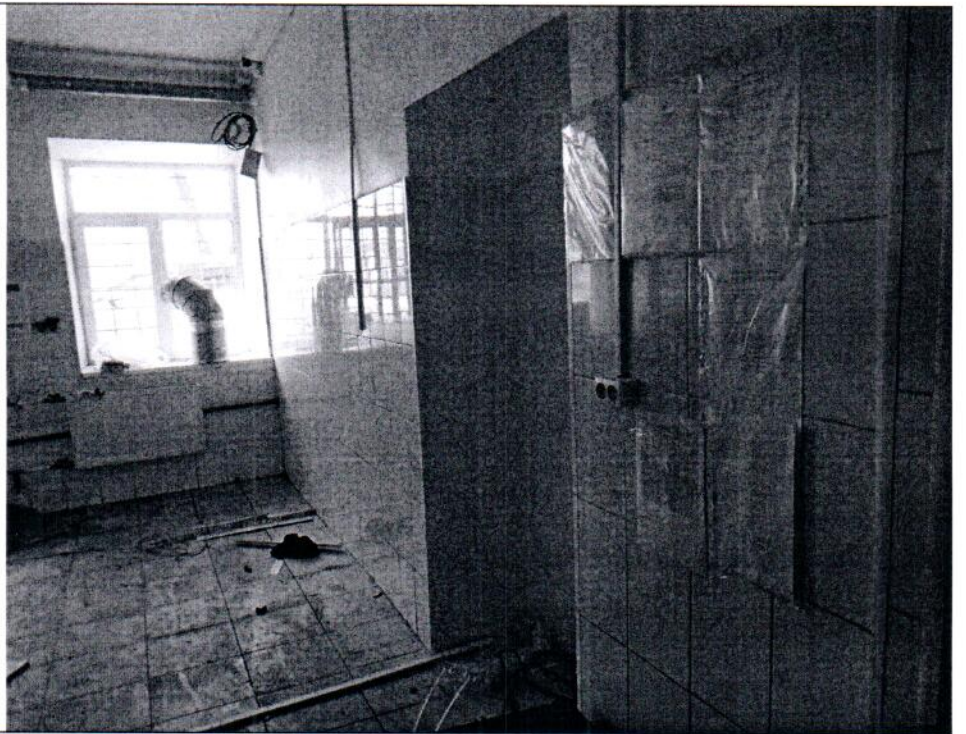


Фото 21



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 26 демонтирована раковина)

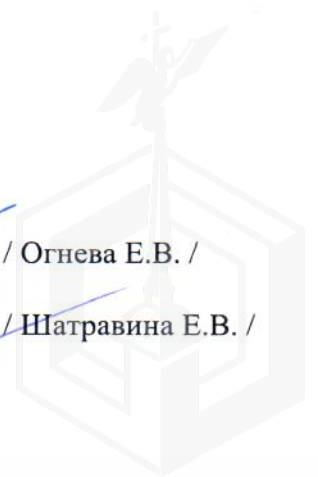
Фото 22



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 5 оборудована ниша)

Ответственные за проведение обследования:

 / Огнева Е.В. /
 / Шатравина Е.В. /



| | |
|-----------|--|
| Фото 23 |  |
| Описание: | Вид внутри Объекта (ч.п. 27 разделено на два отдельных помещения путем возведения перегородки с дверным проемом) |

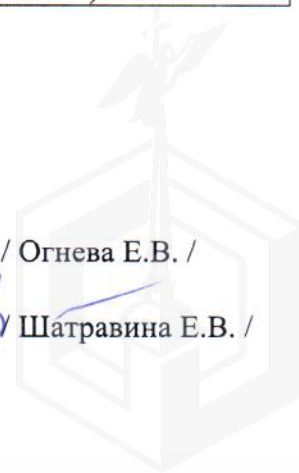
| | |
|-----------|--|
| Фото 24 |  |
| Описание: | Вид внутри Объекта (в ч.п. 6 демонтирована раковина) |

Ответственные за проведение обследования:





/ Огнева Е.В. /

/ Шатравина Е.В. /





Ответственные за проведение обследования:

 / Огнева Е.В. /
 / Шатравина Е.В. /

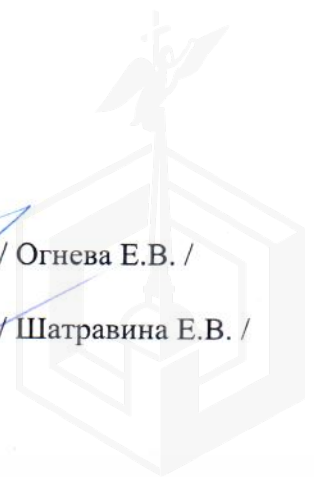
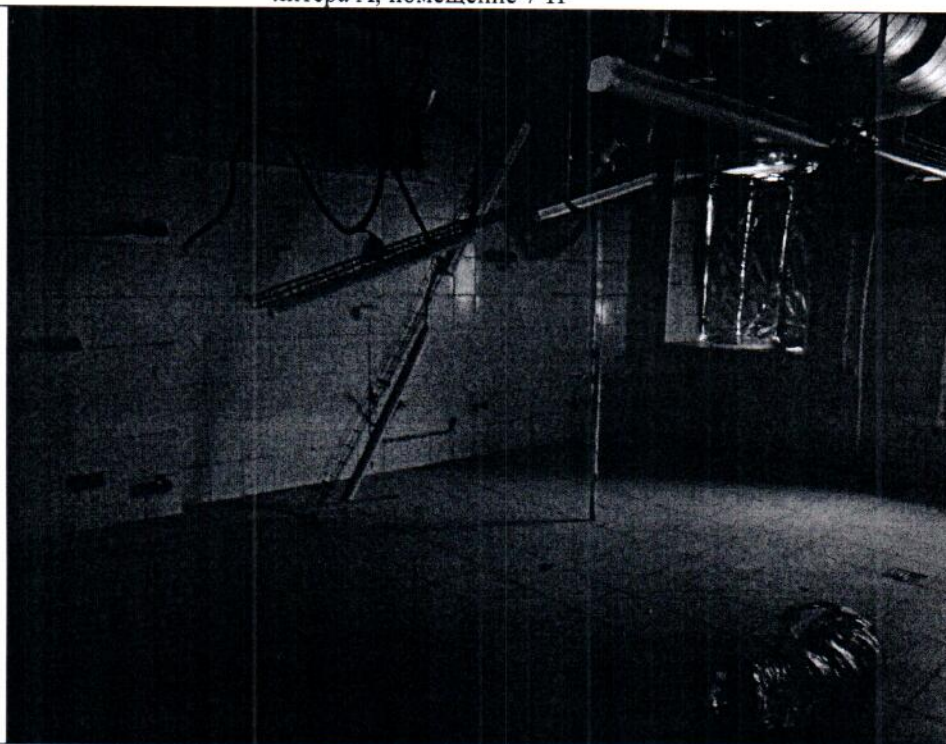


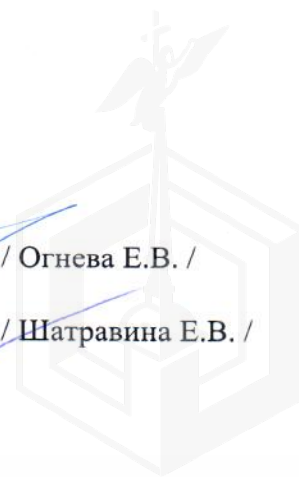
Фото 27



Описание: Вид внутри Объекта (в ч.п. 8 демонтирована раковина)

Ответственные за проведение обследования:

 / Огнева Е.В. /
 / Шатрапина 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>

Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-
Петербурга"

Очкивской О.С.

№01-43-9948/22-0-1 от 14.04.2022

№ 01-43-9948/22-0-0 от 13.04.2022

На № 04-07-6786/22-0-0 от 13.04.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 17/56, литера А** 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBB4A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

19. 05. 2022



МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

13.05.2022 № 48-130-5326

На № 04-21-6958/22-0-0 от 15.04.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 53, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 39, лит. А, пом. 10-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Столярный пер., д. 18/69, лит. А, пом. 12-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Смоленская ул., д. 1, лит. Д, пом. 1-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, 2-я Советская ул., д. 27/2, лит. А, пом. 20-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 17/56, лит. А, пом. 7-Н;
Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 18/26, лит. А, пом. 5-Н

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии объектов гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 79, лит. А, пом. 7-Н, 20-Н, 26-Н необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости и планы вторичных объектов с обозначением границ помещений.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

Е.В. Цыганов

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-24347/22-0-0
от 19.05.2022



Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 7-Н площадью 329,5 кв.м, кадастровый но-мер 78:32:0001291:3305, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 17/56, литера А

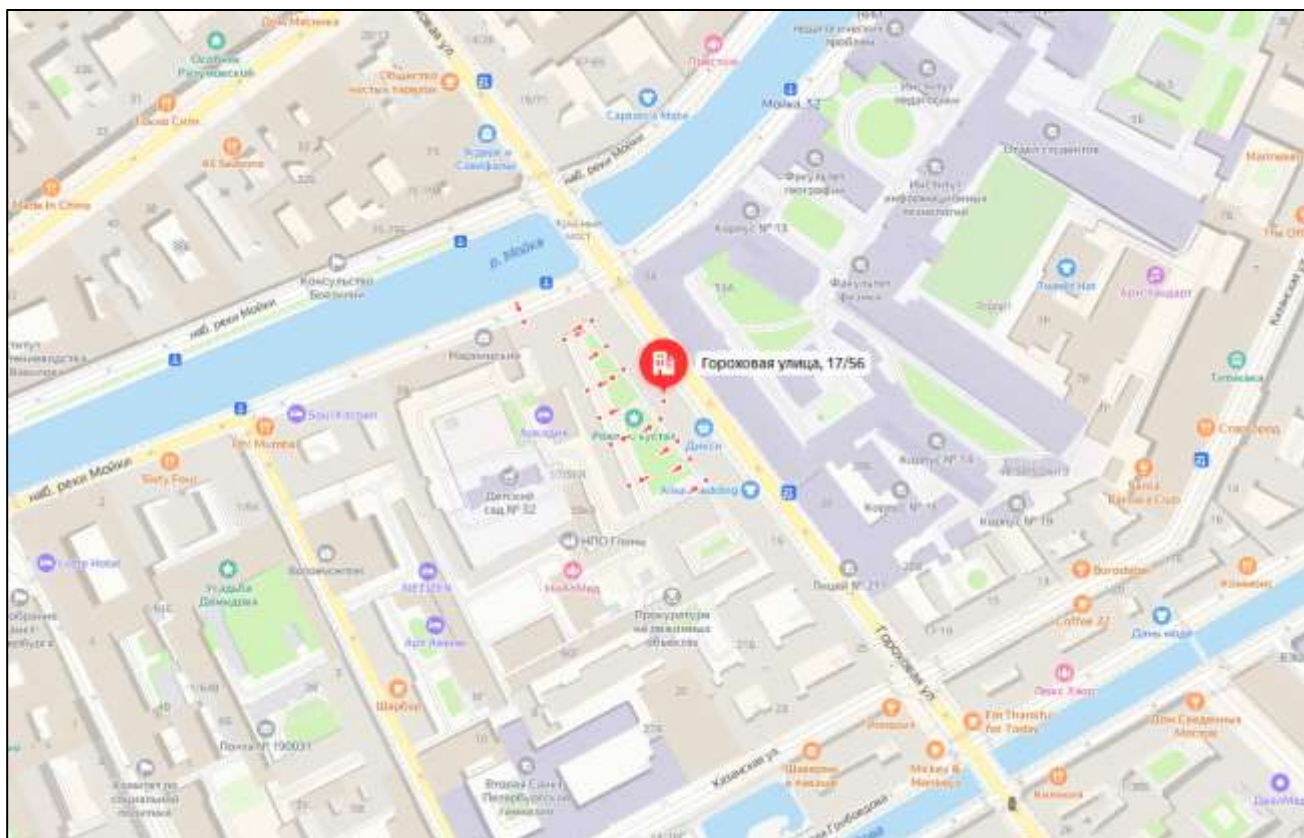
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.06.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.06.2022.
- 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 | Жилое здание |
| Местоположение объекта | Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 17/56, литера А |
| Кадастровый (условный) номер | 78:32:0001291:3008 |
| Общая площадь, кв. м. | 8 369 |
| Функциональное назначение | Многоквартирный дом |
| Текущее использование | Жилое |
| Этажность здания | 5 |
| Строительный объем, куб. м | Н/д |
| Год постройки | 1836 |
| Техническое состояние здания | Удовлетворительное |
| Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта) | Н/д |

| Характеристика | Значение |
|---|---|
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд |
| Описание конструктивных элементов | Фундамент – ленточный; Стены – кирпичные; Перекрытия – ж/б; Крыша – н/д. |
| Наличие электроснабжения | Имеется |
| Наличие водоснабжения | Имеется |
| Наличие отопления | Имеется |
| Наличие канализации | Имеется |
| Наличие газоснабжения | Имеется |
| Наличие дополнительных улучшений | Отсутствует |
| Историческая и культурная значимость объекта | Не является объектом культурного наследия |
| Кадастровая стоимость, руб. | 117 004 838,17 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 | Нежилое помещение |
| Адрес объекта оценки | Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 17/56, литера А |
| Кадастровый номер | 78:32:0001291:3305 |
| Общая площадь, кв. м | 329,5 |
| Функциональное назначение | Нежилое |
| Текущее использование | Не используется |
| Тип входа | Отдельный (с улицы и 2 со двора) |
| Витринное остекление | Есть |
| Занимаемый этаж | Цоколь |
| Расположение помещений | Изолированное |
| Конфигурация | Функциональная |
| Планировка | Зальная |
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями) | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Кадастровая стоимость, руб. | 39 466 916,08 ³ |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | Данные не предоставлены |
| Состояние отделки | Требует косметического ремонта |

¹ <https://lk.rosreestr.ru/>







² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

³ <https://lk.rosreestr.ru/>

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, ул. Гороховая, д. 17/56, литера. А |
| Расположение объекта | Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. |
| Расположение относительно остановок общественного транспорта | <p>Как добраться</p> <ul style="list-style-type: none">  Адмиралтейская \approx 600 м 2 ×  Сенная площадь \approx 780 м  Садовая \approx 800 м  Большая Морская улица \approx 254 м 4 ×  Гороховая улица \approx 380 м  Исаакиевская площадь \approx 470 м  Невский проспект / Станция метро Адмиралтейская \approx 500 м  Станция метро Адмиралтейская \approx 590 м |
| 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):

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. На Объект оценки не зарегистрировано обременений (ограничений).

2.5. Анализ НЭИ

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, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

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.). |

| Критерий анализа | Анализ |
|---|--|
| | В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. Состояние отделки – требует косметического ремонта. На дату оценки помещение не эксплуатируется. 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 - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение –удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – зальная. Площадь оцениваемого объекта – 329,5 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. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговлю (объект стрит-ритейл). Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным. |
| Вывод | Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю (объект стрит-ритейл). |

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 10.06.2022 составляет:

| Объект оценки | Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР ⁴ и КП ⁵ (округленно) | Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР ⁶ и КП ⁷ |
|--|---|--|
| Нежилое помещение 7-Н площадью 329,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001291:3305, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 17/56, литера А | 4 697 000,00 | 3 914 166,67 |

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи

⁶ Эксплуатационные расходы

⁷ Коммунальные платежи

