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 19.04.2022 № 05-25-13450/22-0-0

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, наб. реки Фонтанки, д. 96, литера А, пом. 1-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001618:1412

Этаж: подвал

Общая площадь помещения: 157 кв.м

Входы: 2 отдельных с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, 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: 977 500,00 (девятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) (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, которое является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1906 г. помещалась типография товарищества «Дело», печатавшая газеты «Волна», «Вперед», «Новая волна», «Эхо».

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

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

08. 04. 2021

МЧС РОССИИ

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

наб. р. Мойки, 85, Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

05.04.2021 № ИП-130-764

На № 04-25-4372/21-0-0 от 17.03.2021
О предоставлении учетных данных

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

О.А. Ворохобиной

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

На Ваш запрос сообщаем, что по учетным данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Итальянская ул., д. 6/4, лит. А, пом. 28-Н;
Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 21, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 22-24, лит. А, пом. 45-Н;
Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 9, лит. А, пом. 19-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит. А, пом. 1-Н, 15-Н;
Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 5, лит. А, пом. 7-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 4, лит. А, пом. 8-Н;
Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 30, лит. А, пом. 5-Н;
Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 48, лит. Б, пом. 14-Н;
Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 112, лит. А, пом. 34-Н (мансарда);
Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 57, лит. А, пом. 11-Н;
Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 37, лит. Е, пом. 1-Н, 3-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 96, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 9, лит. А, пом. 19-Н (1 этаж)

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Красавцев Р.А.
247-09-95

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-19364/21-0-0
от 09.04.2021

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 28 июля 2021 года

Обследование начато в «12» час. «21» мин.
Обследование окончено в «12» час. «42» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 28 июля 2021 года № 6669-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Тюляндиной И.В;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Марковым Д.С.

в присутствии:_____

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 96, литера А, помещение 1-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001618:1412.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002К0479Н0003.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 157 кв.м. Этаж: подвал. Вход: два входа с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401201)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: плана подвала, размещенного в Региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга».

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен [ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется [V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт [V] Удовлетворительное

[ ] Отличное [ ] Неудовлетворительное

[ ] Нормальное

		В		Д		

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: отсутствует.
Перепланировка/переустройство:
- между ч.п. 4 и ч.п. 6 отсутствует перегородка с дверным проемом (фото 4);
- между ч.п. 6 и ч.п. 5 заложен дверной проем (фото 5).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

[V] электроснабжения	[ ] водоснабжения/водоотведения
_____ (указывается основание подключения (при наличии))**	_____ (указывается основание подключения (при наличии))**
[ ] газоснабжения	[V] теплоснабжения
_____ (указывается основание подключения(при наличии))**	_____ (указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

[ ] применяется	[V] не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета;

Приложение:

[V]	Фототаблица	[V]	Копии документов технического учета

Иное: -

Ведущий специалист		/ Тюляндина И.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист		/ Марков Д.С. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(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

Приложение к акту обследования от 28 июля 2021 года в соответствии с приказом от 28 июля 2021 года № 6669-по Адрес: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 96, литера А, помещение 1-Н

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект с улицы

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 2)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Тюляндина И.В. /

_____ / Марков Д.С. /

Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 3)

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта (между ч.п. 4 и ч.п. 6 отсутствует перегородка с дверным проемом)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Тюляндина И.В. /

_____ / Марков Д.С. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (между ч.п. 6 и ч.п. 5 заложен дверной проем)

Ответственные за проведение обследования: _____ / Тюляндина И.В. /

_____ / Марков Д.С. /

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	набережная реки Фонтанки		
Номер дома	96	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): набережная реки Фонтанки, дом 96; Малый Казачий переулок, дом б/н

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

	здание		часть здания
	сооружение		часть сооружения
√	помещение(я)		часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-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)
	Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение		Водоснабжение
√	Отопление		Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	2	3,4
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**157.0**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	157.0	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):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	157.0	

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 24.06.2021 №КУВИ-002/2021-77681045

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:157.0 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 нужное зачеркнуть)

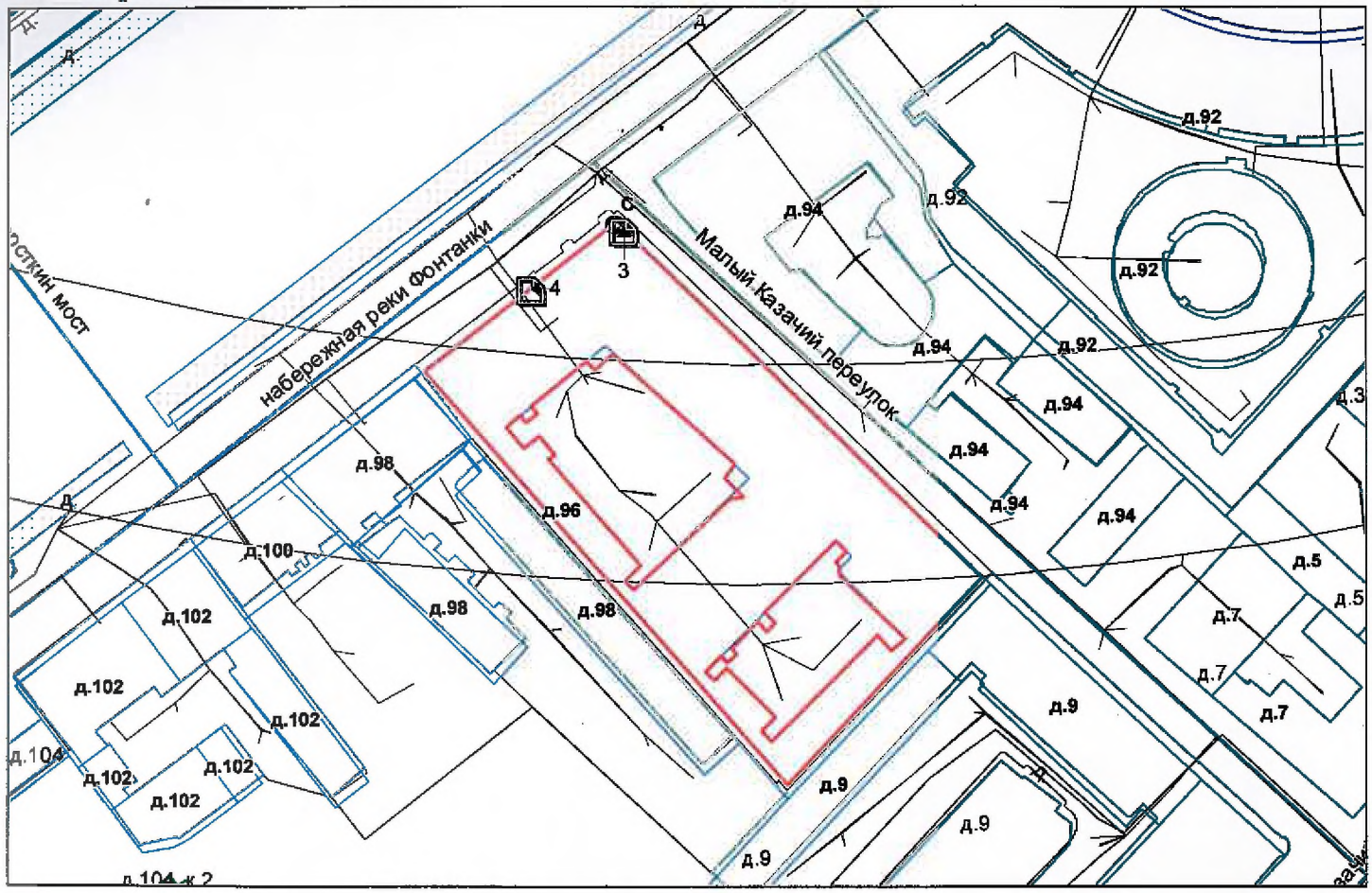
Сведения о перепланировке и т.д.

* 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	С	3	114272.11	92963.68	
2	С	4	114258.20	92954.83	

Исполнитель: Николаенко В.Н.

Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности: В.Б.Митичева

Район: Адмиралтейский

Дата: 19 ноября 2021 года

Всего пронумеровано и прошнуровано 2 листа(ов)
«13» 11 2021
Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности
_____ В.Б. Митичева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-25-33593/21-0-1 от 20.01.2022

На № 04-10-58505/21-0-1 от 22.12.2021
Рег. № 01-25-33593/21-0-0 от 22.12.2021

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 96, литера А, на основании Закона Санкт-Петербурга от 02.07.1997 № 141-47 является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1906 г. помещалась типография товарищества "Дело", печатавшая газеты "Волна", "Вперед", "Новая волна", "Эхо"».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 1-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

В случае, если к моменту заключения договора, , не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7B5D7500FBAC58AA4272C850BC7C39DD
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 30.03.2021 по 30.03.2022

Ж.Г. Трушина

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-(812)-312-7620

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 17.02.2022, поступившего на рассмотрение 17.02.2022, 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

17.02.2022г. № КУВИ-001/2022-22291958	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1412
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001618
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1618:11:28:5
Местоположение:	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А, пом. 1-Н
Площадь:	157
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3870113.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001618:1005
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 инженере:	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

17.02.2022г. № КУВИ-001/2022-22291958	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1412

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:	Самонин Александр Петрович, 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

17.02.2022г. № КУВИ-001/2022-22291958	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1412

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:32:0001618:1412-78/011/2021-1 09.06.2021 13:39:31
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.

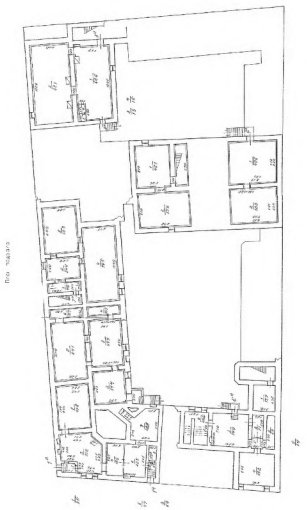
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

17.02.2022г. № КУВИ-001/2022-22291958	
Кадастровый номер: 78:32:0001618:1412	Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

02. 09. 2021

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54
e-mail: office@lenenergo.ru
www.lenenergo.ru

22.07.2021 № ЭСКЛ/16-01/11619

На № 04-25-11830/21-0-0 от 09.07.2021

Начальнику
Управления приватизации и
арендных отношений
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Samonin@commim.spb.ru

Копия:
Директору
СПб ГКУ «Жилищное
агентство Адмиралтейского
района»
О.В. Сидоренко

наб. канала Грибоедова, д. 83,
Санкт-Петербург, 199001

gz@guzhaadm.gov.spb.ru

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 09.07.2021 вх. № ЛЭ/01-02/14811 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрированы заявки от 20.07.2021 № № 21-044484, 21-044491, 21-044493, 21-044495, 21-044497, 21-044498, 21-044499, 21-044502, 21-044503, 21-044505,21-044506 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объектов «нежилые помещения», расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 16, литера А, помещение 9-Н, кадастровый номер: 78:32:0001634:1344; Санкт-Петербург, пр. Старо-Петергофский, д. 3-5, литера А, помещение 10-Н, кадастровый номер: 78:32:0001610:2225; Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 1/2, литера А, помещение 20-Н, 21-Н,

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-25-44492/21-0-0
от 02.09.2021

кадастровый номер: 78:32:0001061:1548; Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 96, литера А, помещение 1-Н, кадастровый номер: 78:32:0001618:1412; Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 112, литера А, помещение 34-Н, кадастровый номер: 78:32:0001086:1528; Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера А, помещение 2-Н, кадастровый номер: 78:32:0001074:1570; Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 127, литера З, помещение 6-Н, кадастровый номер: 78:32:0001715:1977; Санкт-Петербург, пр. Рижский, д. 48, литера Б, помещение 14-Н, кадастровый номер: 78:32:0001657:3413; Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 183, литера А, помещение 8-Н, кадастровый номер: 78:32:0001074:1396; Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А, помещение 1-Н, кадастровый номер: 78:32:0001058:3529; Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 5, литера А, помещение 7-Н, кадастровый номер: 78:32:0001059:2097 (далее – Объекты).

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства.

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объектов осуществлено через электрические сети зданий, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 16, литера А; Санкт-Петербург, пр. Старо-Петергофский, д. 3-5, литера А; Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 1/2, литера А; Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 96, литера А; Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 112, литера А; Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера А; Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 127, литера З; Санкт-Петербург, пр. Рижский, д. 48, литера Б; Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 183, литера А; Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А; Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 5, литера А.

Таким образом, в силу вышеприведенного нормативного положения обязанность по оформлению и выдаче в отношении ЭПУ Объектов документов о технологическом присоединении лежит на балансодержателе электрических сетей зданий, через которые технологически присоединены ЭПУ Объектов.

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлен в разделе VIII Правил технологического присоединения ЭПУ потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должен быть переоформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом

присоединении в отношении ЭПУ Объектов Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей зданий, через которые технологически присоединены ЭПУ Объектов.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности Е.А. Жданова

Исп. Иванова В.А.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/14811
Вх. №№ 21-044484, 21-044491, 21-044493, 21-044495, 21-044497, 21-044498, 21-044499, 21-044502, 21-044503, 21-044505, 21-044506

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 584-19 от 09.12.2019

Документ подписан электронной подписью
Жданова Екатерина Андреевна
Сертификат: 029F978A0087AC6BAE4DF25775B393952C
Дата подписания: 22.07.2021
Действителен: с 04.12.2020 по 04.03.2022

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 1-Н площадью 157 кв.м, кадастровый но-мер 78:32:0001618:1412, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А

1. **Данные об отчете:**

1.1. Дата проведения оценки: 31.03.2022.

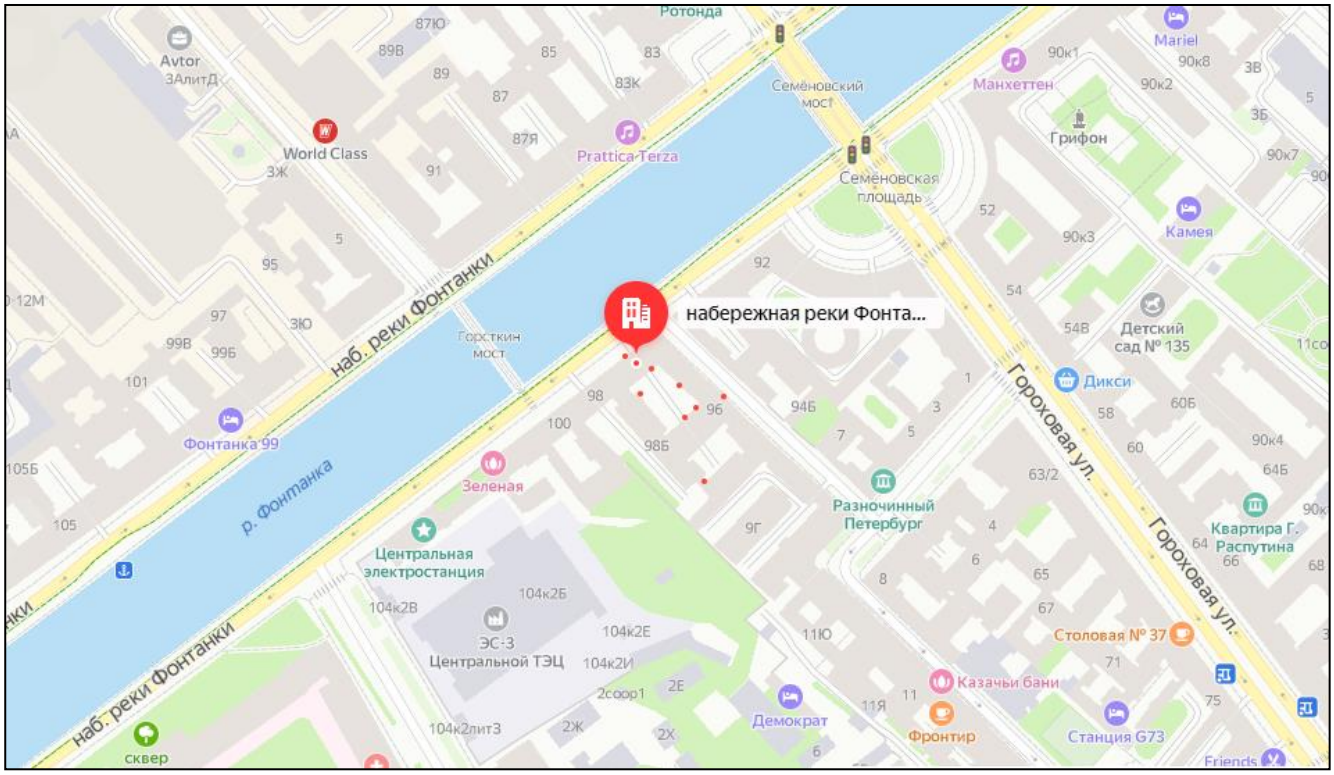
1.2. Дата составления отчета: 01.04.2022.

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	Жилой многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001618:1005
Общая площадь, кв. м.	10792,2
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	Многоквартирный дом
Этажность здания	7 (в т.ч. подвал)
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1904
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 – ленточный; стены – кирпич; перекрытия – смешанные; крыша – скатная.
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие газоснабжения	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Объект культурного наследия регионального значения
Кадастровая стоимость, руб.	182 343 432,30[1]

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт[2].

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, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный (с улицы и со двора)
Витринное остекление	нет
Общая площадь, кв. м	157,0
Занимаемый этаж	подвал
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	свободная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение; водоснабжение
Кадастровый номер	78:32:0001618:1412
Кадастровая стоимость, руб.	3 870 113,62
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения[3]	Требуется капитальный ремонт

[1] https://lk.rosreestr.ru/

[2]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2703-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2022-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).

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Без отделки
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, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Спасская 550 м 2 Садовая 550 м Пушкинская 640 м Набережная реки Фонтанки 310 м 4 Витебский вокзал – Станция метро Пушкинская 520 м Витебский вокзал - Метро Пушкинская 580 м Станция метро Сенная площадь 680 м Московский проспект, 1 700 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. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1906 г. помещалась типография товарищества "Дело", печатавшая газеты "Волна", "Вперед", "Новая волна", "Эхо"».

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; 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

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, 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. Состояние отделки – требуется капитальный ремонт. 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 – свободная. Площадь оцениваемого объекта – 157,0 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 31.03.2022, 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 и КП
Нежилое помещение 1-Н площадью 157 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001618:1412, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 96, литера. А	1 173 000,00	977 500,00

[4] Эксплуатационные расходы
[5] Коммунальные платежи