

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 08.08 2022

№ 05-25-28420/22-0-0

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, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001500:2586

Этаж: 1

Общая площадь: 69,5 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный 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 1 434 166,67 (один миллион четыреста тридцать четыре тысячи сто шестьдесят шесть рублей 67 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 находится в здании, расположенном в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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: 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.Федоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Невский проспект	
Номер дома	172/1	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Исполкомская улица, дом 1; Невский проспект, дом 172

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 \*:

2-Н

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

2-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 \*\*:

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

Входы в помещение:

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

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

69.5

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

69.5

2-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):

69.5

Примечание: Справка изготовлена по данным Выписки ЕГРН №КУВИ-002/2021-114505290 от 31.08.2021

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 69.5 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)

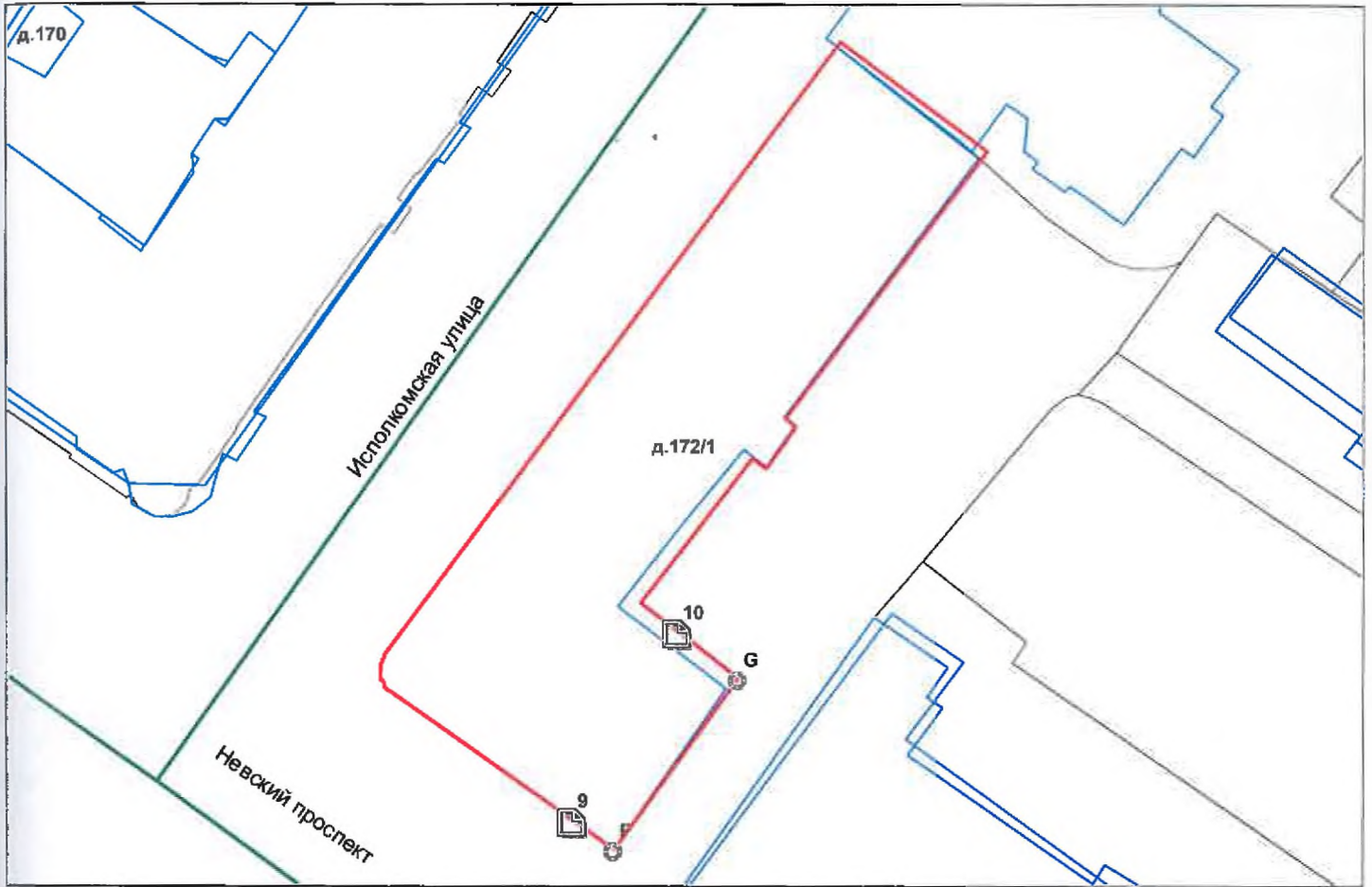
Сведения о перепланировке и т.д.

\* 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	F	9	117264.39	93200.94	
2	G	10	117272.40	93215.17	

Исполнитель: Демьянова Л.С. *Л.С. Демьянова*

Начальник ПИБ Центральное  
департамента кадастровой  
деятельности:

*В.Б. Митичева*

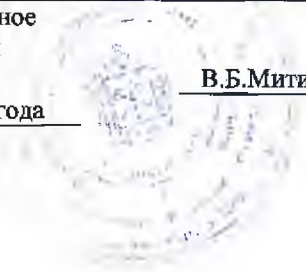
Главный инженер ПИБ Центральное  
департамента кадастровой деятельности

Район:

Центральный

Дата: 08 сентября 2021 года

*Б.Б. Терехина*



Всего пронумеровано и  
прошнуровано 02 листа(ов)  
09 2021г.

Начальник ПИБ Центрального  
департамента кадастровой  
деятельности

В.Б. Митичева

Е.Е. Терёхина



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Сектор обследования объектов нежилого фонда**

---

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

Санкт-Петербург

«03» декабря 2021 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н
2. Площадь: 69,5 кв.м.
3. Этаж: 1
4. Входы: отдельный с улицы, отдельный со двора
5. Кадастровый номер: 78:31:0001500:2586
6. Состояние: нормальное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы энергоснабжения, водоснабжения отопления, канализации.
8. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.  
Визуально перепланировки не выявлены.

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: техник-смотритель ДУ-32 ЖКС-3  
Центрального района 274-83-80

Приложение: материалы фотофиксации на 3 л.


Инспектор по обследованию ОНФ  
Сектора обследования ОНФ  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Ястребов Д.А.  
(ФИО)

Акт согласован:

Начальник сектора обследования ОНФ  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Яковлев А.Р.  
(ФИО)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Сектор обследования объектов нежилого фонда**

---

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 03.12.2021, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н

Фото № 1



Фото № 2 (вход в помещение с улицы)



Фото № 3

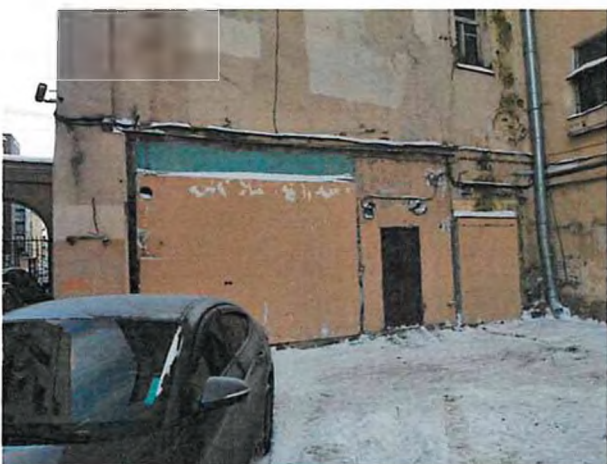


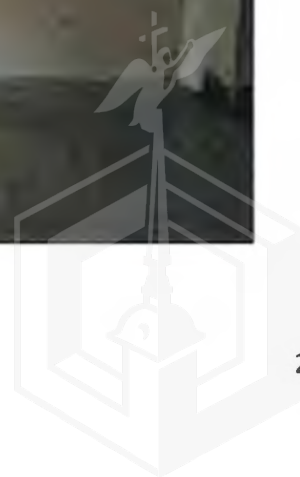
Фото № 4 (вход в помещение со двора)



Фото № 5 (ч.п.1)



Фото № 6 (ч.п.1)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Сектор обследования объектов нежилого фонда**

---

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 02.12.2021, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н

Фото № 7(ч.п.1)



Фото № 9 (ч.п.2)



Фото № 11 (ч.п.4)



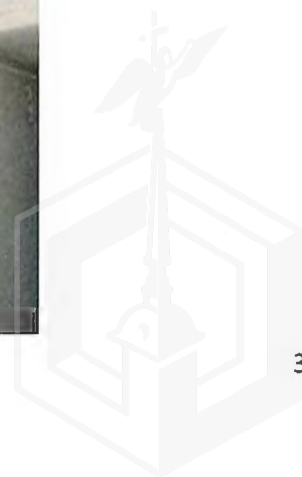
Фото № 8 (ч.п.2)



Фото № 10 (ч.п.3)



Фото № 12 (ч.п.2)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Сектор обследования объектов нежилого фонда**

---

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 02.12.2021, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н  
Фото № 13 (ч.п.2)





23.09.2021



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)

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

16.09.2021 № ИВ-130-2021/03

На № 04-21-14755/21-0-0 от 19.08.2021  
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

СПб ГКУ "Имущество СПб"  
№ 04-21-48623/21-0-0  
от 23.09.2021



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. Красное Село, пр. Ленина, д. 85, лит. В, пом. 13-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, пос. Понтонный, ул. Судостроителей, д. 2, лит. А (1 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 48, лит. А, пом. 6-Н, 24-Н (2 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Цимбалина, д. 42, лит. Б, пом. 4-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Будапештская, д. 44, лит. А, пом. 23-Н;
- Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., д. 10, лит. В, пом. 4-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 6/13, лит. А, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 3, лит. Б, пом. 3-Н;
- Санкт-Петербург, Коломенская ул., д. 35-37, лит. А, пом. 5-Н;
- Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 33, лит. А, пом. 6-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, пр. Солидарности, д. 29, лит. Т, пом. 9-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 49, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 10, к. 2, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, ул. Гладкова, д. 7/10, лит. А, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, Альпийский пер., д. 30, лит. А, пом. 9-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Альпийский пер., д. 30, лит. А, пом. 18-Н;
- Санкт-Петербург, Херсонская ул., д. 23, к. 1, пом. 1-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 92, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);
- Санкт-Петербург, Заповедная ул., д. 30;
- Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 25, лит. А, пом. 18-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., д. 52, лит. Б;  
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 71, лит. Б, пом. 5-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 45, лит. А, пом. 19-Н (2 этаж);  
Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 33, лит. А, пом. 7-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 5, лит. А, пом. 4-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 14, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 7, лит. Б, пом. 13-Н;  
Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 101, к. 1, лит. Б, пом. 5-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, ул. Коломенская, д. 46, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 29, лит. А, пом. 2-Н;  
Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 42, лит. В, пом. 2-Н, 4-Н;  
Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 23, лит. А, пом. 25-Н (2 этаж);  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 8/4, лит. А, пом. 10-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, Свечной пер., д. 4, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);  
Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д. 31-33, лит. М, пом. 1-Н;  
Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 44/6, лит. А, пом. 2-Н;  
Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., д. 48, лит. А, пом. 1-Н, 11-Н (1 этаж)  
не являются защитными сооружениями гражданской обороны (далее – ЗС ГО).


По адресу: Санкт-Петербург, ул. Гладкова, д. 7/10, лит. А, пом. 1-Н  
числится защитное сооружение гражданской обороны.


В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24.12.1993 № 2284 «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» объекты гражданской обороны являются государственной федеральной собственностью и их приватизация и продажа запрещены.

ЗС ГО допускается использовать для нужд организаций, а также для обслуживания населения по решению руководителей объектов экономики или органов местного самоуправления по согласованию (заключению) с органами управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям, при выполнении обязательных требований приказов МЧС России от 15.12.2002 № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны» и от 21.07.2005 № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время».

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

Красавцев Роман Александрович  
(812) 247-09-95

  
Е.В. Цыганов





УР/Н

Публичное акционерное общество  
энергетики и электрификации «Ленэнерго»  
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1  
тел. 8(800)700-14-71; факс: 8(812)494-32-54  
горячая линия: 8(812)494-31-71  
e-mail: office@lenenergo.ru  
www.lenenergo.ru  
КПП 781001001; ОКТМО 40375000  
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

**АКТ  
об осуществлении технологического присоединения**

№ 9781111111-ОД-СПб-5417-19/7821-Э-19-33404 от "07" мая 2019 г.

Настоящий акт составлен Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемым (именуемой) в дальнейшем сетевой организацией, в лице  
Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть" Рыбкина  
**Александра Александровича**

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

действующего на основании

**Доверенности № 364-18 от 06.12.2018г.**

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество "ВКЗ ДАГВИНО"**

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

именуемое в дальнейшем заявителем, в лице

**Генерального Директора Сафаралиевой Фариды Сергеевны**

(Ф.И.О. лица – представителя заявителя)

действующего на основании

**Устава**

(устава, доверенности, иных документов)

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

1. Сетевая организация оказала заявителю услугу по технологическому присоединению объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) заявителя в соответствии с мероприятиями по договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № ОД-СПб-5417-19/7821-Э-19 от 14.03.2019 г. в полном объеме на сумму 550,00 рублей (пятьсот пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС 20% 91,67 рубль (девяносто один рубль 67 копеек).

Мероприятия по технологическому присоединению выполнены согласно техническим условиям от 14.03.2019г. к договору № ОД-СПб-5417-19/7821-Э-19 Приложение № 1.

Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

I. Нежилое помещение, Санкт-Петербург, Невский пр., д.172/1 лит. А, пом. 2Н

Акт о выполнении технических условий № 19-7821/АВ.

Характеристики присоединения:

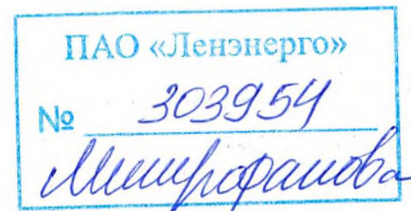
максимальная мощность (всего): 15 (пятнадцать) кВт, в том числе:

максимальная мощность (без учета ранее присоединенной (существующей) максимальной мощности):  
12 (двенадцать) кВт;

ранее присоединенная максимальная мощность: 3 (три) кВт;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов:

не предусмотрено



Категория надежности электроснабжения: 3 к.н. - 15 (пятнадцать) кВт;

2. Перечень точек присоединения

№	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
1	ЦТЭЦ ЭС-2 ф.2-20 (РП 952, ТП 374)	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска №237 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 172/1, лит. А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома).	0.4	15	не предусмотрено	0.35
В том числе опосредованно присоединенные						

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств)	Описание границ эксплуатационной ответственности сторон
Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем	

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Не предусмотрено	

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Не предусмотрено	

4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики:  
В соответствии с однолинейной схемой.

(виды защиты и автоматики, действия и др.)

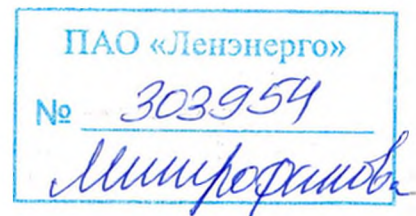
6. Автономный резервный источник питания:

Не предусмотрено

(место установки, тип, мощность и др.)

7. Прочие сведения: не предусмотрено.

(в том числе сведения об опосредованно присоединенных потребителях, наименование, адрес, максимальная мощность, категория надежности, уровень напряжения, сведения о расчетах потерь электрической энергии в электрической сети потребителя электрической энергии и др.)



8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем

Прочее: отсутствует.

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

Заявитель претензий к оказанию услуг сетевой организацией не имеет.

Подписи сторон:

ПАО «Ленэнерго»  
ИНН/КПП 7803002209/781001001  
Адрес: 196247, Санкт-Петербург,  
пл. Конституции, д. 1

Закрытое акционерное общество "ВКЗ  
ДАГВИНО"  
ИНН/КПП 7830002470/784201001  
Адрес: 191167 Санкт-Петербург, Александра  
Невского ул, д.6а

Заместитель директора по реализации и развитию  
услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

Генеральный директор

/А.А. Рыбкин/

/Сафаралиева Ф. С./



допуска (ввода) в эксплуатацию прибора учета электрической энергии

наименование сетевой организации <b>ЗАО РЭС ЛЕНЕНЕРГО</b>	Ф.И.О., должность представителя сетевой организации
наименование (или Ф.И.О.) потребителя (заявителя)	Ф.И.О. представителя потребителя (заявителя)
наименование субъекта розничного рынка, с которым у потребителя (заявителя) заключен (предполагается к заключению) договор энергоснабжения (купли-продажи, поставки) электрической энергии (мощности)	Ф.И.О., должность представителя субъекта розничного рынка, с которым у потребителя (заявителя) заключен (предполагается к заключению) договор энергоснабжения (купли-продажи, поставки) электрической энергии (мощности)
наименование организации	Ф.И.О., должность представителя организации
наименование организации	Ф.И.О., должность представителя организации

номер договора энергоснабжения (купли-продажи, поставки) электрической энергии (мощности), при наличии

Дата и время проведения проверки: 20.05.2019 г. 11 часов 00 минут

1. Сведения о точке поставки

Адрес объекта	с/п. Невский пр. 9.122/1, А. 211
Наименование объекта	ИЭСЕНЕРГО
Центр питания (наименование, уровень напряжения, номер)	
Фидер (наименование, уровень напряжения, номер)	
ТП (КТП) (наименование, номер)	
Фидер 0,4 кВ (наименование, номер)	
Опора 0,4 кВ (номер)	СС116 ДОМ
Характеристика помещения (жилое или нежилое)	ИЭСЕНЕРГО
Коммутационный аппарат до прибора учета (номинальный ток, А)	25А

2. Характеристики и показания прибора учета

Место установки	ИЭСЕНЕРГО
Балансовая принадлежность	ИЭСЕНЕРГО
Тип	ИЭСЕНЕРГО
Заводской номер	ИЭСЕНЕРГО
Класс точности	1,0
Номинальный ток, А	100
Номинальное напряжение, В	220/400
Разрядность (до запятой)	
Разрядность (после запятой)	
Год выпуска	2019
Дата поверки	2019
Дата следующей поверки	2021

Вид энергии	Активная (прием)	Активная (отдача)	Реактивная (прием)	Реактивная (отдача)
Показания электрической энергии, в т.ч.	00000,2			
Тариф 1				
Тариф 2				

3. Характеристики измерительных трансформаторов тока (при наличии)

Наименование	Характеристики по фазам		
	Фаза А	Фаза В	Фаза С
Место установки			
Тип			
Заводской номер			
Коэффициент трансформации			
Класс точности			
Дата поверки			
Дата следующей поверки			

4. Характеристики измерительных трансформаторов напряжения (при наличии)

Наименование	Характеристики по фазам		
	Фаза А	Фаза В	Фаза С
Место установки			
Тип			
Заводской номер			
Коэффициент трансформации			
Класс точности			
Дата поверки			
Дата следующей поверки			

5. Информация о знаках визуального контроля (пломбах)

Место установки	Номер пломбы	Наименование организации, установившей пломбу, Ф.И.О. представителя
ТН	073989	ИИЭЛ "Аргумент-Ю"
ТН	3990	

6. Сведения об оборудовании дистанционного сбора данных (при наличии)

Наименование	Устройство сбора и передачи данных	Коммуникационное оборудование	Прочее (указать)
Место установки			
Балансовая принадлежность			
Тип			
Заводской номер			
Дата поверки			
Дата следующей поверки			

7. Результаты измерений

Характеристики	Фаза А	Фаза В	Фаза С
Сила тока в первичной цепи, А	0	12	11
Сила тока в измерительных цепях, А			
Фазное напряжение, В	221	320	280
Угол фазового сдвига, град			

8. Характеристики использованного при измерениях оборудования

наименование и тип оборудования, номер, дата поверки  
 ТН 504 2014 2018

9. Прочее

в т.ч.: расчетный коэффициент: 0,5; процент потерь электроэнергии для приведения к границе балансовой принадлежности (%): 2,5%

10. Заключение решение о допуске (недопуске) прибора учета в эксплуатацию (в случае недопуска указать причины):

Мероприятия, необходимые к выполнению для допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию:

Срок выполнения мероприятий до 29

Подписи лиц, принимавших участие в составлении настоящего акта и получивших 1 экземпляр:

Представитель сетевой организации: Иванов (подпись) / Иванов И.О. (Ф.И.О. представителя)  
 Представитель потребителя (заявителя): Журова (подпись) / Журова А.И. (Ф.И.О. потребителя (его представителя))  
 Представитель субъекта розничного рынка: \_\_\_\_\_ (подпись) / \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. представителя)

Отказ от подписи акта или несогласие с указанными в акте результатами процедуры допуска (отказавшееся лицо, причина отказа или несогласия): \_\_\_\_\_



4P



Публичное акционерное общество  
энергетики и электрификации «Ленэнерго»  
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1  
тел. 8(800)700-14-71; факс: 8(812)494-32-54  
горячая линия: 8(812)494-31-71  
e-mail: office@lenenergo.ru  
www.lenenergo.ru  
КПП 781001001; ОКТМО 40375000  
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

АКТ  
о выполнении технических условий

№ 19-7821/AB

06» 05 20 19 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго», именуемое в дальнейшем ПАО «Ленэнерго», в лице Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Рыбкина Александра Александровича, действующего на основании Доверенности № 364-18 от 06.12.2018г., с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ВКЗ ДАГВИНО», именуемое в дальнейшем ЗАО «ВКЗ ДАГВИНО», в лице Генеральному директору Сафаралиевой Фариды Сергеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, составили настоящий акт о нижеследующем:

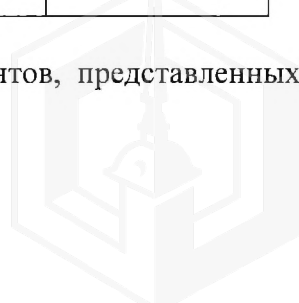
1. Характеристики присоединения по техническим условиям от 14.03.2019 г. Приложение №1 к договору о технологическом присоединении от 14.03.2019 г. № ОД-СПб-5417-19/7821-Э-19.
2. В ходе проверки рассмотрено выполнение п. 11 технических условий.
3. Максимальная мощность (всего) 15 кВт, в том числе:  
присоединяемая максимальная мощность (без учёта ранее присоединённой (существующей) максимальной мощности) 12 кВт;  
ранее присоединённая максимальная мощность 3 кВт.  
Категория надёжности электроснабжения 3-я.

Перечень точек присоединения:

№	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)
1	ЦТЭЦ ЭС-2	Контактное соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска №237 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома №172/1 лит.А по Невскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4	15

4. В ходе проверки произведено рассмотрение следующих документов, представленных в целях подтверждения выполнения технических условий:
  - сертификаты соответствия, паспорта на электрооборудование;
  - проектная схема электрических соединений объекта;

*(Handwritten signature)*







5. Проведён осмотр электроустановок заявителя нежилое помещение по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Невский пр., д.172/1 лит. А, пом. 2Н сетевой организацией в лице

*Наимов И.В.*

(должностное лицо, представитель СлРУиУЭ)

построенных (реконструированных) в рамках выполнения технических условий от 14.03.2019 г. Приложение №1 к договору о технологическом присоединении от 14.03.2019 г. № ОД-СПб-5417-19/7821-Э-19.

В ходе проведения осмотра установлены:

перечень и характеристики электрооборудования, предъявленного к осмотру:

*ВВГ 5x6 L=35*

(тип, мощность, напряжение, количество, длина, марка и сечение кабелей, проводов, характеристики линий и др.)

устройства релейной защиты, сетевой, противоаварийной и режимной автоматики:

*25А*

(виды релейной защиты и автоматики и др.)

автономный резервный источник питания:

*ИИМ*

(место установки, тип, мощность, напряжение и др.)

6. По результатам проверки установлено, что мероприятия, предусмотренные техническими условиями (этапом технических условий), выполнены.

Прочие отметки: \_\_\_\_\_.

Должностное лицо сетевой организации

Заявитель (уполномоченный представитель заявителя)

Заместитель директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

(должность)

*/ А.А. Рыбкин*

Подпись (Ф.И.О.)

(должность)

*Сафаралиева Ф.С.*

Подпись (Ф.И.О.)



\_\_\_\_\_ (заявитель)

②

В соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением правительства РФ от 27 декабря 2004г. №861 (далее – Правила) на основании поданной заявки

Вх № 19-7821 получены на подписание проекты:

- Акта об осуществлении технологического присоединения в 4 экз.;
- Акта о выполнении технических условий в 2 экз.;

Уведомлен о необходимости возврата подписанных проектов Актов в течение 5 (пяти) дней с даты получения.

Согласен, что в случае не предоставления в ПАО «Ленэнерго» подписанных Актов, заявка будет снята с рассмотрения без дополнительного уведомления. Повторное оформление Актов будет возможно на основании вновь поданной заявки.

**Заполняется при выдаче проектов Актов на подпись заявителю:**

ФИО представителя заявителя, получившего проекты АТП, АВТУ	подпись
контактный телефон	
« <u>  </u> » <u>  </u> 201 <u>  </u> г. дата получения проектов АТП, АВТУ	<i>С объекта</i>

**Заполняется при выдаче заявителю зарегистрированных Актов:**

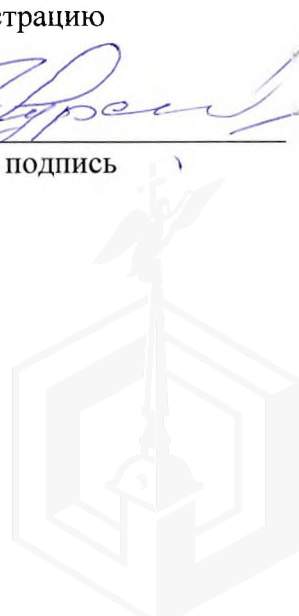
**07 МАЯ 2019**

«  »    201   г.  
дата возврата подписанных АТП, АВТУ в ПАО «Ленэнерго» на регистрацию

<i>Дуринков Д.В.</i>	<i>Дуринков</i>
ФИО представителя заявителя, получившего зарегистрированные экземпляры АТП, АВТУ	подпись

✓ +7-921-557-16-91  
контактный телефон:

✓ «07» 05. 20119 г.  
дата получения зарегистрированных экземпляров АТП, АВТУ





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.

№07-1511/22-0-1 от 29.04.2022

№ 07-1511/22-0-0 от 29.04.2022

На № 04-07-7946/22-0-0 от 29.04.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **193167, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 172/1, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (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 02ADF7E900D3ADFBB4A745E6E75E04003  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.  
(812)417-43-46

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2022, поступившего на рассмотрение 07.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89263014			
Кадастровый номер:	78:31:0001500:2586		

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001500
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1500:2001:20:2
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 172/1, литера А, помещение 2-Н
Площадь, м2:	69,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	17350378,42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001500:2017
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чернокнижный Афанасий Федорович, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

М.П.

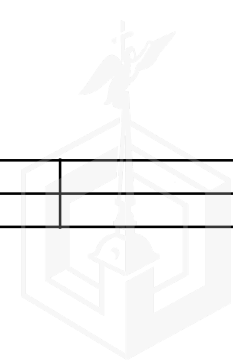
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89263014			
Кадастровый номер:		78:31:0001500:2586	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-195/2002-137.1 05.09.2002 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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	

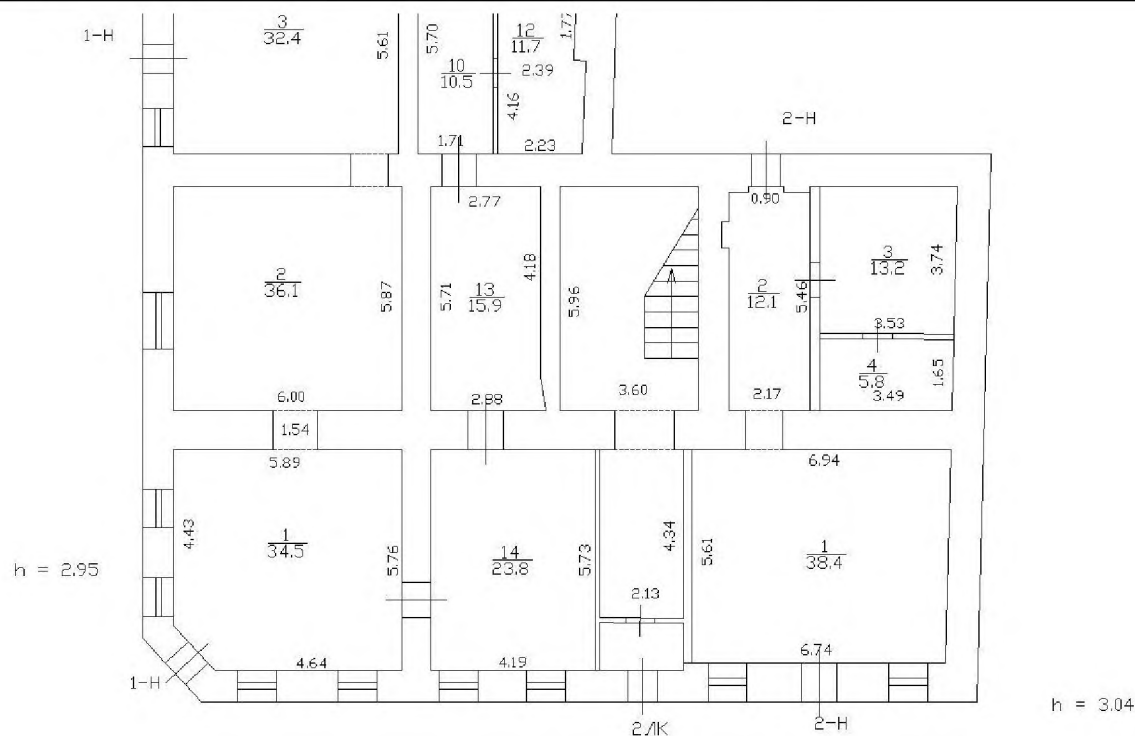
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

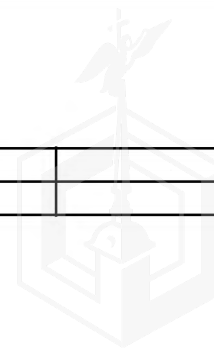
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89263014		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 78:31:0001500:2586			



Масштаб 1

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

М.П.



**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 2-Н площадью 69,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001201:2866, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А**

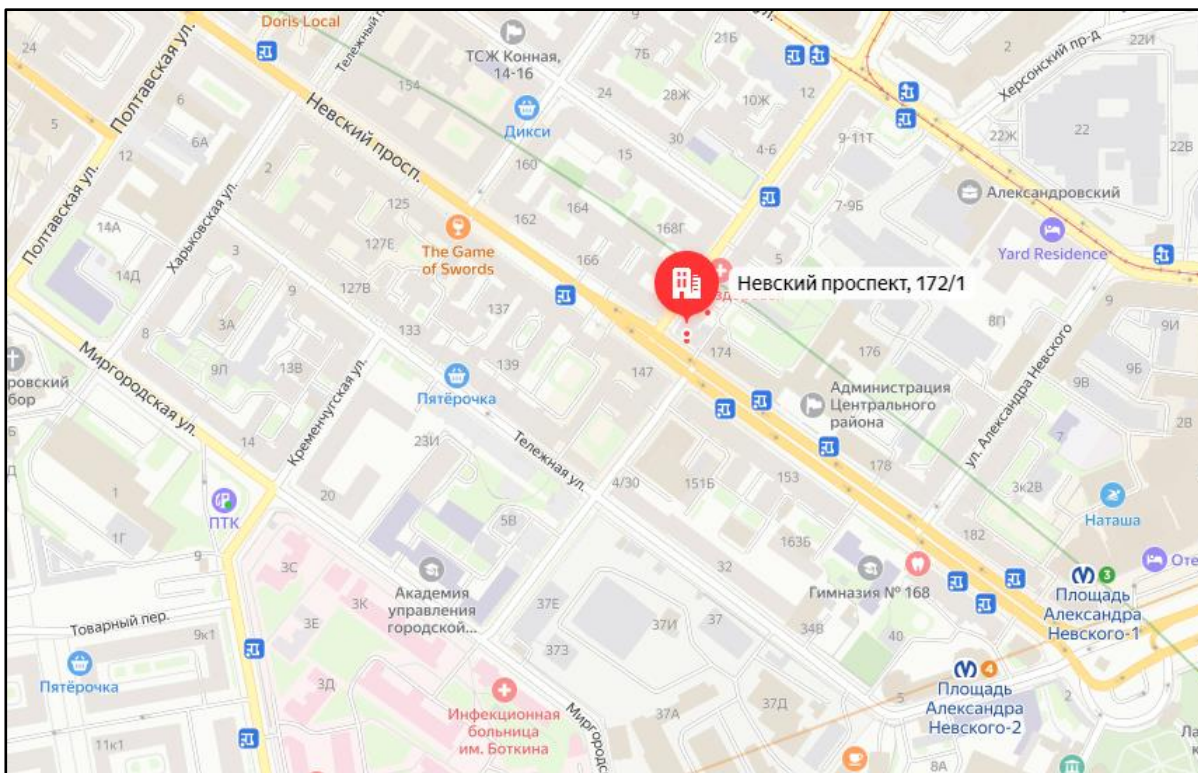
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.05.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.05.2022.
- 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, Невский пр., д. 172/1, лит. А
Кадастровый (условный) номер	78:31:0001500:2017
Общая площадь, кв. м.	2 891,1
Функциональное назначение	Жилое, с коммерческим сектором
Текущее использование	Многоквартирный дом
Этажность здания	5
Строительный объем, куб. м	Н/д
Год постройки	1862
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
Материал стен	Кирпич
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Отсутствует
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Отсутствует
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Не является объектом культурного наследия
Кадастровая стоимость, руб.	39 991 151,16 <sup>1</sup>

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт<sup>2</sup>.

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, Невский пр., д. 172/1, лит. А, пом. 2-Н
Кадастровый номер	78:31:0001500:2586
Общая площадь, кв. м	69,5
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Тип входа	2 отдельных
Витринное остекление	Есть
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	Изолированное
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Зальная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, отопление
Кадастровая стоимость, руб.	17 350 378,42 <sup>3</sup>
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Требует косметического ремонта

<sup>1</sup> <https://lk.rosreestr.ru/>

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





<sup>3</sup> <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, Невский пр., д. 172/1, лит. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<p> Площадь Александра Невского-2 <span style="float: right;">↗ 440 м</span></p> <p> Площадь Александра Невского-1 <span style="float: right;">↗ 450 м</span></p> <p> Площадь Восстания <span style="float: right;">↗ 1,25 км</span></p> <p> Исполкомская улица <span style="float: right;">↗ 94 м</span></p>
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения
Плотность (полнота) застройки	Средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Средняя
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	Средняя

### 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	<p>Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).</p> <p>В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. Состояние отделки – требуется косметический ремонт. На дату оценки помещение не эксплуатируется.</p> <p>Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.</p>
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.

Критерий анализа	Анализ
<p>Финансовая оправданность и максимальная эффективность</p>	<p>Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - удовлетворительная.</p> <p>Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – зальная. Площадь оцениваемого объекта – 69,5 кв.м.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.</p>
<p><b>Вывод</b></p>	<p><b>Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю (объект стрит-ритейл).</b></p>

## 2.6. Результаты проведения оценки

**Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 27.05.2022 составляет:**

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР <sup>4</sup> и КП <sup>5</sup>
<p>Нежилое помещение 2-Н площадью 69,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001201:2866, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 172/1, лит. А</p>	<p>1 721 000</p>

<sup>4</sup> Эксплуатационные расходы

<sup>5</sup> Коммунальные платежи

