### 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 06.12.2022

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, Новочеркасский пр., д.37, к.1, литера А, 4-Н

Район Санкт-Петербурга: Красногвардейский

Кадастровый номер: <u>78:11:0006011:2823</u> Общая площадь помещения: <u>86,0 кв.м</u>.

Входы:1 отдельный с улицы.

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Целевое назначение: нежилое

2. АО «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 1 020 933,33 (один миллион двадцать тысяч девятьсот тридцать три рубля тридцать три 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.

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

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

- 6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: <u>самовольная перепланировка/переустройство в. ч.п.6 Объекта установлено сантехническое оборудование, в ч.п.6 оборудован дверной проём.</u>
- 7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: <u>3 кВт.</u>
- 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.

документ подписан электронной подписью

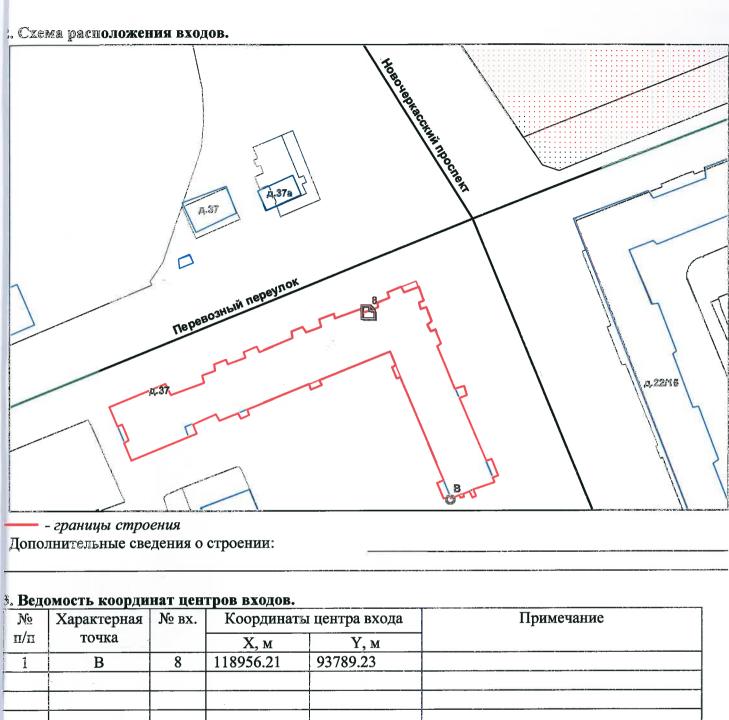
Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D Владелец Федоров Кирилл Валентинович Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

### СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



црес объек Район	Красногвардейский	ži !	Улица	Новочер	касский пр	оспект				
Номер	37		Сорпус	1		Литер	a	A		
дома			-			]		L		
	<b>ый адрес</b> (угловых и	сквозных		Новочер	касский пр	оспект	дом 37, корг	пус 1; Пере	возный	переулок, дом б/н
осний):										
		T 05	AIATTA ATT	AII TI						
п здания: Капи	; гальное		ьекта ар здание	енды:		час	ть здания			
	гальное деревянное	<b>——</b>	ооружен	ие		_	ть сооружен	ия		
			омещен				ть(и) помещ			
мер объе	кта учета *:		Ном	ер помеще	ния(й) (ча	 сти(ей)	), сдаваемог	го(ых) в ар	енду *	*•
H	12.		4-H							
нимаемы	е этажи.				Элемент	ъ благ	оустройств	я зляния:		
1-й эт				4.0			снабжение	и одинии		
	гаж (с лифтом)				$\overline{}$	_	бжение			
	гаж (без лифта)				1	Этоплен	ие			
Выше	е 2-го (с лифтом)				<b>√</b> I	Санализ	ация			
	е 2-го (без лифта)						оустройств	а объекта ј	учета *	a- a
	ал (с заглублением до		чительно	))		•	снабжение			
	ал (с заглублением бо	,		_			бжение			
	ль (с заглублением до		чительно	o)	<u> </u>	Этоплен	ие			
Цокол	ль (с заглублением бо	лее 0.5 м)				Санализ		_		
					Элемент	ъ благ	оустройств	а объекта	аренды	
Tex	нический этаж				√ 3	Электро	снабжение		1	Водоснабжение
					1	Этоплен	ие		1	Канализация
оды в пом		Количести	30:	Номера по 8	ситуацион	іному п	лану:			
С улицы с	отдельных:	1		0						
	отдельных:		-			· · · · · ·				
Со двора										
Через про										
			*	,					_	
	цадь здания (кв. м):									
	при учете ПОН)	( \			<u> </u>					
	цадь объекта учета (				<u></u>	6.0 6.0	4-H			
	цадь помещения(й) ( в аренду на занимае				1 5	0.0	4-11			
	в аренду на занимае ит потребительских						1		_	
	цадь помещения(й)			10ГО(ЫХ) В	1					
	нимаемом этаже,	(//)		· · · · · · ·						
четом коз	оффициента потреби		сачеств *	***(кв. м):	1					
іщая плоц	цадь объекта арендь	ы (кв.м):			L	6.0				
<b>имечанио</b> шопп квш	е: адь объекта учета по	сведениям ]	Единого	государств	енного рее	стра не,	движимости	:86.0 кв.м		
пючения в	в филиал ФГБУ «ФКІ Государственный ка, ги) – верно/ <del>не верно</del> (	дастр недви	жимости	(c 01.01.20					ны для	
	ерепланировке и т.д.									

<sup>\*</sup> не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
\*\* не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
\*\*\* не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



# 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 15.07.2022, поступившего на рассмотрение 15.07.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

	Помеш	ение	таздел тэтист т		
	вид объекта не	движимости			
Лист № 1 раздела 1 Всего листо	в раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
15.07.2022г. № КУВИ-001/2022-119032190					
Кадастровый номер:	78:11:0006011:2823				
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006011				
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78				
Местоположение:		т. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера	а. А, пом. 4-Н		
Площадь, м2:	86				
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:	Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машин место	)- Этаж № 1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб:	6521625.96				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006011:2011				
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:	Попова Полина Влади ГОСУДАРСТВЕННОІ	мировна, действующий(ая) на основан Е КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩ	ии документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

	<u>.</u>	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *			
	Пом	иещение			
	вид объекта	недвижимости			
Лист № 1 раздела 2 Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
15.07.2022г. № КУВИ-001/2022-119032190					
Кадастровый номер:	78:11:0006011:2823	78:11:0006011:2823			
1 Правообладатель (правообладатели	i): 1.1 Санкт-Петер	эбург			
h					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1288755.1 29.09.2000 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 заре	егистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данны	е 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:	данны	е 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:		твуют

	1	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

	план расположения номещения, маг	пино-места на этаже (плане этажа)	
	Помен		
	вид объекта не		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.07.2022г. № КУВИ-001/2022-119032190			
Кадастровый номер: 78:11:0006011:2823	Номер этажа (этажей)	): 1	
GF C			
n = 323	5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
	60 1		
3 15 dz	0 dz		
I Bropoli	Ger		
A +	Dr 2   5 m		
fr   63   15 db   53	5		
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	25 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
# === = = = = = = = = = = = = = = = = =	20 pt 1 pt		
Плон 1 этаха # — — — — — — — — — — — — — — — — — —			
1 to			
13 65 1	3		
60 BBBBB	8 g t		
	6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6		
60 15 NO 0 15	H = 420 h = 420		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Масштаб 1



### 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"
(СП6 ГКУ ЦИОООКН)

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

№07-1633/22-0-1 ot 18.05.2022

№ 07-1633/22-0-0 or 17.05.2022 Ha № 04-07-8866/22-0-0 or 17.05.2022 Заместителю директора СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 37, корп. 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 2 (участок O3P3-2(11)).

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".

Исполняющий обязанности начальника отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02881AB900DAADF4894D2FEFED0DD7FFB7 Владелец **Сырцова Елена Петровна** Действителен с 08.11.2021 по 08.11.2022

Е.П. Сырцова

Петрова А.А. (812)417-43-46



# КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

# АКТ обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«11» февраля 2022 года

Обследование начато в «14» ч. «10» мин. Обследование окончено в «14» ч. «25» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «08» февраля 2022 г. № 1054-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Кузьминым Р.О., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Загалаевым А.С.

### в присутствии: -

проведено обследование здания (части здания), <u>помещения</u> (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 37, корпус 1, литера A, помещение 4-H (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:11:0006011:2823 (предыдущий кадастровый номер: 78:6011:4:11:6)

Реестровый номер Объекта: 0008К0197Н0003

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации:** Площадь: 86 кв.м. Этажность: 1 этаж. Входы: отдельный с улицы. Объект оснащен электроснабжением, водоснабжением/водоотведением, отоплением

Статус объекта культурного наследия: Объект не относится к объектам (выявленным объектам) культурного наследия.

Основание пользования: -

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажного плана выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 24.01.2022 № КУВИ-001/2022-9389503 (далее — Выписка из ЕГРН), предоставленного письмом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.01.2022 № 04-07-1467/22-0-0 (вх. от 28.01.2022 № 01-16-582/22-0-0)

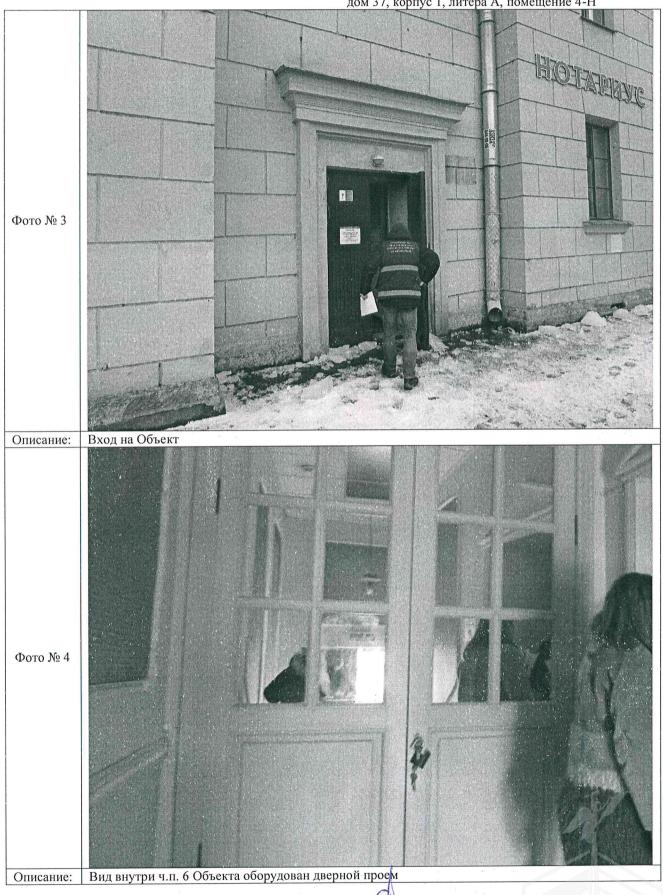
В результате проведения обследования установлено:

pesymbiate inpuberation of the pession of the	
<b>Доступ:</b> V Обеспечен	Не обеспечен
Объект:	
Используется	V Не используется
Состояние Объекта*:	
Евростандарт	Удовлетворительное
Отличное	Неудовлетворительное
V Нормальное	
	B

Вид использования Объекта: свободно, не используется.
Пользователь: -
Перепланировка/переустройство: - в ч.п. 3 Объекта установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото № 8); - в ч.п. 6 Объекта оборудован дверной проем (фото № 4)
Иные лица, использующие Объект: -
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):
V электроснабжения         V 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 применяется
Дополнительная информация: Доступ на Объект обеспечен представителем Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга» (ИНН 7806051469).  По визуальному осмотру признаков ведения хозяйственной деятельности на Объекте не выявлено.  Согласно информации, указанной в Выписке из ЕГРН, в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 29.09.2000 № 1288755.1, ограничение прав и обременения отсутствуют.
Выявленные нарушения: несоответствие планировки Объекта документам технического
и кадастрового учета, выявлено переустройство.
Приложение:
V Фототаблица V Копии документов технического учета
Иное: сведения баз данных Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Реестр», «Аренда», Выписка из ЕГРН.
Ведущий специалист /Р.О.Кузьмин/ (должность лица, проводившего обследование) (фамилия, имя отчество)
10m
Ведущий специалист /А.С.Загалаев/ (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

# ФОТОТАБЛИЦА





Ведущий специалист\_

\_/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист \_

/А.С.Загалаев/

Приложение к Акту обследования от 11.02.2022 в соответствии с Приказом от 08.02.2022 № 1054-по Адрес: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект,

дом 37, корпус 1, литера А, помещение 4-Н





Описание:

Вид внутри ч.п. 5 Объекта

Ведущий специалист\_

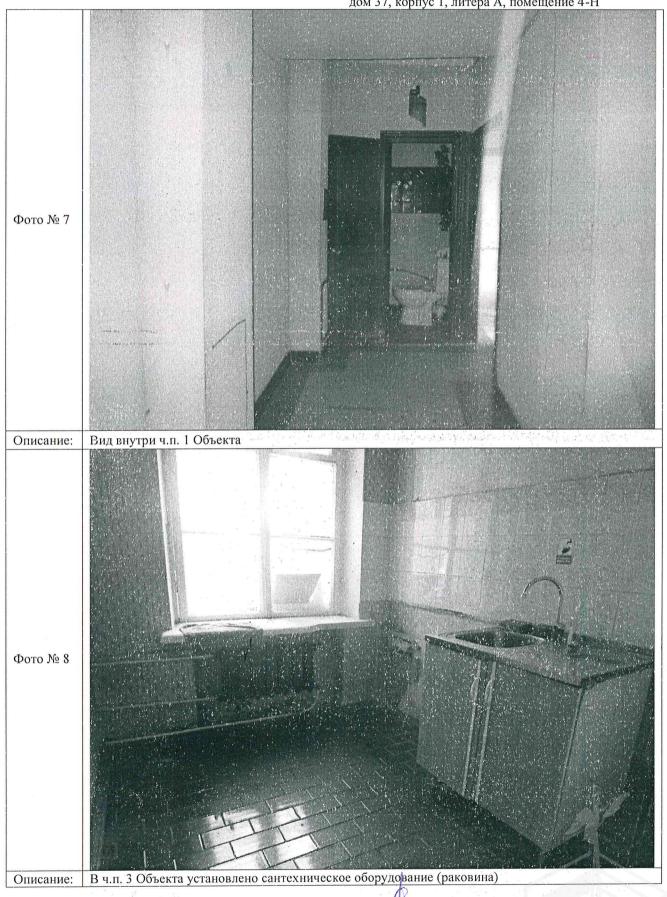
Ведущий специалист \_

/Р.О.Кузьмин/

/А.С.Загалаев/

/Р.О.Кузьмин/

/А.С.Загалаев/

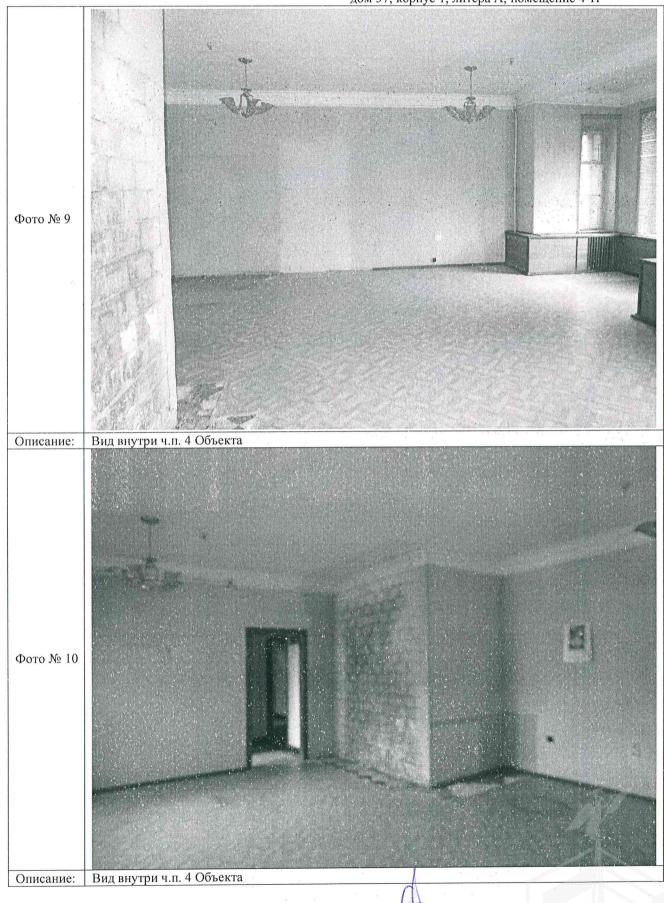


Ведущий специалист\_

Ведущий специалист

/Р.О.Кузьмин/

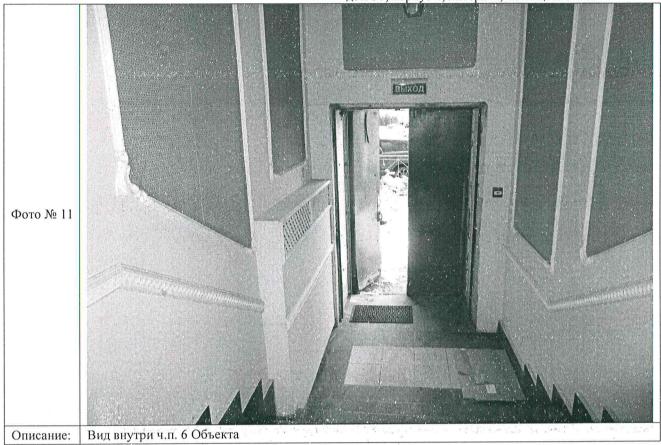
/А.С.Загалаев/



Ведущий специалист\_\_\_

Ведущий специалист





Ведущий специалист\_

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист\_

/А.С.Загалаев/

/А.С.Загалаев/

## ФОТОТАБЛИЦА



Ведущий специалист \_\_



Фото № 4



Описание:

/Р.О.Кузьмин/ Ведущий специалист\_ Ведущий специалист \_\_ /А.С.Загалаев/



Описание: Вид внутри ч.п. 1 Объекта

Фото № 5



Ведущий специалист\_ /Р.О.Кузьмин/ Ведущий специалист \_ /А.С.Загалаев/

Приложение к Акту обследования от 11.02.2022 в соответствии с Приказом от 08.02.2022 № 1054-по Адрес: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект,

дом 37, корпус 1, литера А, помещение 4-Н



Описание: Вид внутри ч.п. 1 Объекта



В ч.п. 3 Объекта установлено сантехническое оборудование (раковина) Описание:

> Ведущий специалист\_ /Р.О.Кузьмин/ Ведущий специалист \_\_ /А.С.Загалаев/



Описание: Вид внутри ч.п. 4 Объекта



Описание: Вид внутри ч.п. 4 Объекта

Ведущий специалист\_ /Р.О.Кузьмин/ Ведущий специалист \_\_ /А.С.Загалаев/





### 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

На № 04-21-1098/22-0-0 от 21.01.2022

№ 04-21-1564/22-0-0 от 27.01.2022 № 04-21-903/22-0-0 от 19.01.2022

04.02. 2022 NollB-130-1767

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-H 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, ул. Галерная, д. 57, лит. А, пом. 17-Н, 25-Н, 29-Н;

Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 37, к. 1, лит. А, пом. 4-Н (1 этаж) не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии объектов гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, наб. Канала Грибоедова, д. 8/1, лит. А, пом. 7-Н необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости и план вторичного объекта (помещения).

Первый заместитель начальника Главного управления (h

Д.Ю. Легенький

СПотку "имущество стю" № 04-21-6233/22-0-0 от 11-02-2022

Красавцев Роман Александрович (812) 247-09-95





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 ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 40.10.2, 40.10.3

## АКТ

оо осуществлении техноло	огического присоединения
№ 15-20684	от " <u>О</u> У" <u>О</u> У 20 <u>/6</u> г.
Публичное акционерное общество энер	огетики и электрификации «Ленэнерго»,
(полное наименование	е сетевой организации)
именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице	
Начальника департамента технологического присое,	динения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – пред	ставителя сетевой организации)
действующего на основании	
доверенности №399	9-15 от 07.10.2015г.
(устава, доверенности	и, иных документов)
с одной стороны, и	
Комитет имущественных отн	ношений Санкт-Петербурга,
(полное наименование заявителя – юридического	о лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)
	or control of provide a substitute and the control of the control

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: 3,0 (три) кВт, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.

Энергопринимающие устройства заявителя: ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д.37, корп.1, лит.А пом.4H.

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 коэффивиента реактив-	Устройства запыты, релейной завынты, противоаварийной и	режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 17997 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-2 (РП 17995, ТП 17997, ф.2-104, ф.2-107)	контактные соединения коммутационного аппарата в РУ-0,38 кВ ТП 17997 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 37 корп.1 лит.А по Новочеркасскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,22	3,0	3	0,35	-	

Приборы учета (измерительные комплексы):

DEHGHEP

0	Точка . присое- динения			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			Вс	оответстви	и с актом до	пуска	прибора учета в	эксплуата	цию №			

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: КИО СПб

Председатель

/Лудинова Ю.В

Заместитель председателя Комитеть имущественных отношений Санкт-Петербурга

А.А. Никонов

No85686\_421

Ваганова О.А. Тел.494-33-61 № 15-20684-ПБр-КС-216



Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 4-Н площадью 86 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006011:2823, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А

### 1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 25.10.2022.

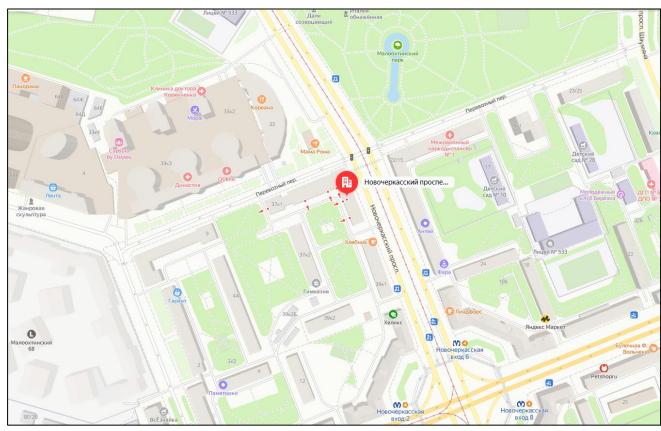
1.2. Дата составления отчета: 14.11.2022.

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, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А			
Кадастровый (условный) номер	78:11:0006011:2011			
Общая площадь, кв. м.	8 565,30			
Функциональное назначение	Многоквартирный дом			
Текущее использование	Жилое			
Этажность здания	7			
Количество подземных этажей	Подвал			
Строительный объем, куб. м	Н/д			
Год постройки	1950			
Техническое состояние здания	Удовлетворительное			

Характеристика	Значение
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	Н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
	Фундамент – ленточный, монолитный железобетон;
Описание конструктивных элементов	Стены – кирпичные;
Описание конструктивных элементов	Перекрытия – из сборного железобетонного настила;
	Крыша – вальмовая.
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 относится к числу объектов культурного наследия
Кадастровая стоимость, руб.	221 274 342,21 <sup>1</sup>

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, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А		
Кадастровый номер	78:11:0006011:2823		
Общая площадь, кв. м	86,0		
Функциональное назначение	Нежилое		
Текущее использование	Не используется		
Тип входа	Отдельный (с улицы)		
Витринное остекление	Отсутствует		
Занимаемый этаж	1		
Расположение помещений	Изолированное		
Конфигурация	Функциональная		
Планировка	Смешанная		
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление		
Кадастровая стоимость, руб.	6 521 625,96 <sup>3</sup>		
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены		
Состояние отделки	Требует косметического ремонта		

https://lk.rosreestr.ru/
 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda
 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, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А				
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе Санкт- Петербурга				
	М Новочеркасская ∱ 228 м 2 ≜				
	М Площадь Александра Невского-1 ∱ 1,91 км				
	M Ладожская ⅓ 1,96 км				
Расположение относительно остановок	র Заневская площадь 🏚 146 м 4 🔺				
общественного транспорта	₹ Станция метро Новочеркасская 🕏 291 м				
	Т Республиканская улица ∱ 390 м				
	Проспект Шаумяна – Театр Буфф ★ 490 м				
	я. Улица Стахановцев ∱ 500 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. Обременений (ограничений) на объект недвижимости не зарегистрировано.

### 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 объектов (архитект 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 Красногвардейском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение — удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения — смешанная. Площадь оцениваемого объекта — 86,0 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 торговую функцию (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 торговую функцию (объект стрит-ритейл).

### 2.6. Результаты проведения оценки

# Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 25.10.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР⁴ и КП⁵	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 86 кв.м, кадастровый номер 78:11:0006011:2823, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А	1 178 000,00	981 666,67

