

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

№

05-25-43923/22-0-0

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

Район Санкт-Петербурга: Красногвардейский

Кадастровый номер: 78:11:0006011:2823

Общая площадь помещения: 86,0 кв.м.

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: самовольная перепланировка/переустройство – в ч.п.6 Объекта установлено сантехническое оборудование, в ч.п.6 оборудован дверной проём.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 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

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	Красногвардейский	Улица	Новочеркасский проспект		
Номер дома	37	Корпус	1	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Новочеркасский проспект дом 37, корпус 1; Перевозный переулок, дом б/н

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 *:

4-Н	Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **: 4-Н
-----	---

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

 Технический этаж

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	8
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):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),

сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в

аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

36.0	
86.0	4-Н
86.0	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 86.0 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 нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта указаны согласно Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2022-9389550 от 24.01.2022

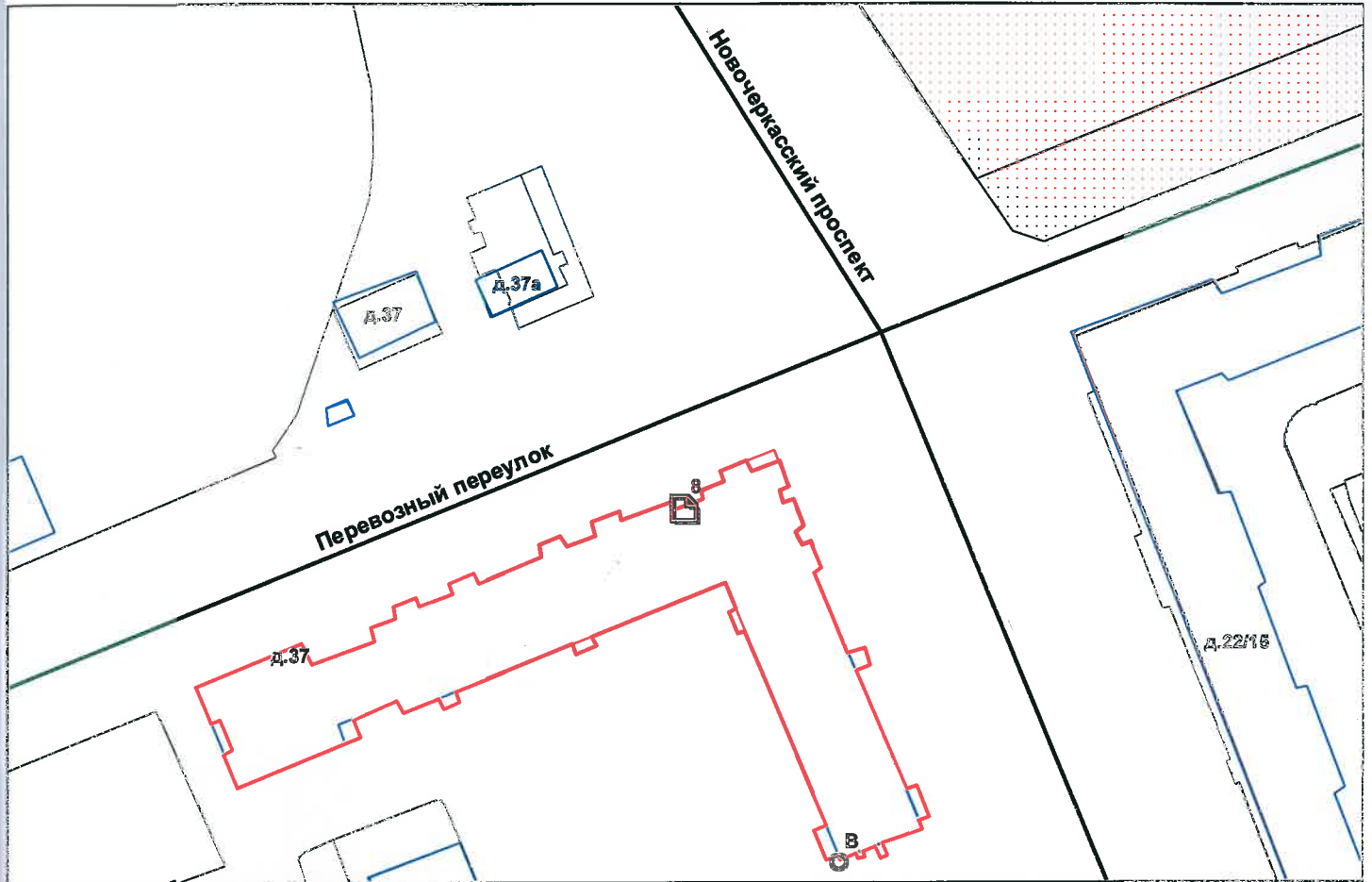
Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на «_06_» апреля 2022 г

* 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

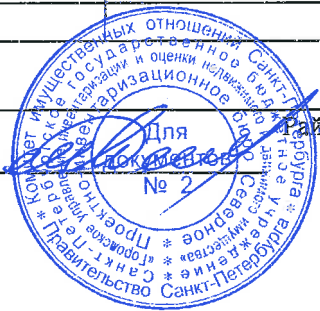
Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	В	8	118956.21	93789.23	

Исполнитель: Лиман Е.П.
 Начальник ПИБ Северное департамента
 кадастровой деятельности:
 Дата: 08 апреля 2022 года

Л.Г.Панина



Район: Красногвардейский



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов 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 78:6011:4:11:6
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, м2:	86
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:	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 Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

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

М.П.

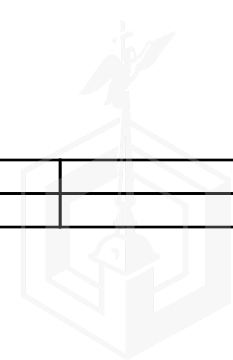
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.07.2022г. № КУВИ-001/2022-119032190			
Кадастровый номер:		78:11:0006011:2823	

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 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
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

15.07.2022г. № КУВИ-001/2022-119032190

Кадастровый номер: 78:11:0006011:2823 | Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

М.П.





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.

№07-1633/22-0-1 от 18.05.2022

№ 07-1633/22-0-0 от 17.05.2022

На № 04-07-8866/22-0-0 от 17.05.2022

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 ОЗРЗ-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



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
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), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 37, корпус 1, литера А, помещение 4-Н (далее – Объект).

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

Реестровый номер Объекта: 0008K0197H0003

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:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Отличное

Нормальное

Удовлетворительное

Неудовлетворительное

			В				
--	--	--	----------	--	--	--	--

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):

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> электроснабжения
(указывается основание подключения (при наличии))** | <input checked="" type="checkbox"/> водоснабжения/водоотведения
(указывается основание подключения (при наличии))** |
| <input type="checkbox"/> газоснабжения
(указывается основание подключения(при наличии))** | <input checked="" type="checkbox"/> теплоснабжения
(указывается основание подключения(при наличии))** |

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

- применяется не 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:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Фототаблица | <input checked="" type="checkbox"/> 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) (подпись) (фамилия, имя отчество)

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



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

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресная табличка
Фото № 2	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр, д. 37, корп. 1, лит. А

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

Фото № 3



Описание: Вход на Объект

Фото № 4



Описание: Вид внутри ч.п. 6 Объекта оборудован дверной проем

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/

Фото № 5



Описание: Вид внутри ч.п. 1 Объекта

Фото № 6



Описание: Вид внутри ч.п. 5 Объекта

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/



Описание: Вид внутри ч.п. 1 Объекта



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

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/

Фото № 9



Описание: Вид внутри ч.п. 4 Объекта

Фото № 10



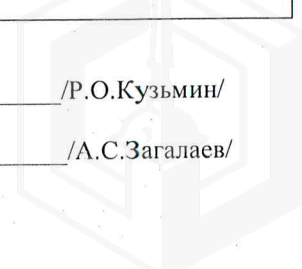
Описание: Вид внутри ч.п. 4 Объекта

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

Фото № 11



Описание: Вид внутри ч.п. 6 Объекта

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

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресная табличка
Фото № 2	
Описание:	Вид на здание по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр, д. 37, корп. 1, лит. А

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: Вход на Объект



Описание: Вид внутри ч.п. 6 Объекта оборудован дверной проем

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/



Фото № 5	
Описание:	Вид внутри ч.п. 1 Объекта
Фото № 6	
Описание:	Вид внутри ч.п. 5 Объекта

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/

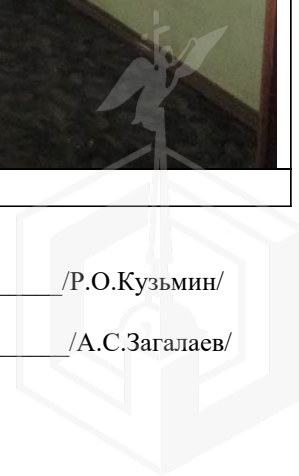


Фото № 7	 A photograph showing a narrow hallway with light-colored walls and a tiled floor. At the end of the hallway, a dark wooden door is open, revealing a bathroom with a white toilet and sink. A small light fixture is mounted on the wall above the doorway.
Описание:	Вид внутри ч.п. 1 Объекта
Фото № 8	 A photograph of a kitchen area. On the right, there is a wooden cabinet with a white countertop and a stainless steel sink with a chrome faucet. A window with a white frame is on the left, with a blue cloth draped over the sill. The floor is dark tiled. A small red sign is visible on the wall above the sink.
Описание:	В ч.п. 3 Объекта установлено сантехническое оборудование (раковина)

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/



Фото № 9	
Описание:	Вид внутри ч.п. 4 Объекта
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри ч.п. 4 Объекта

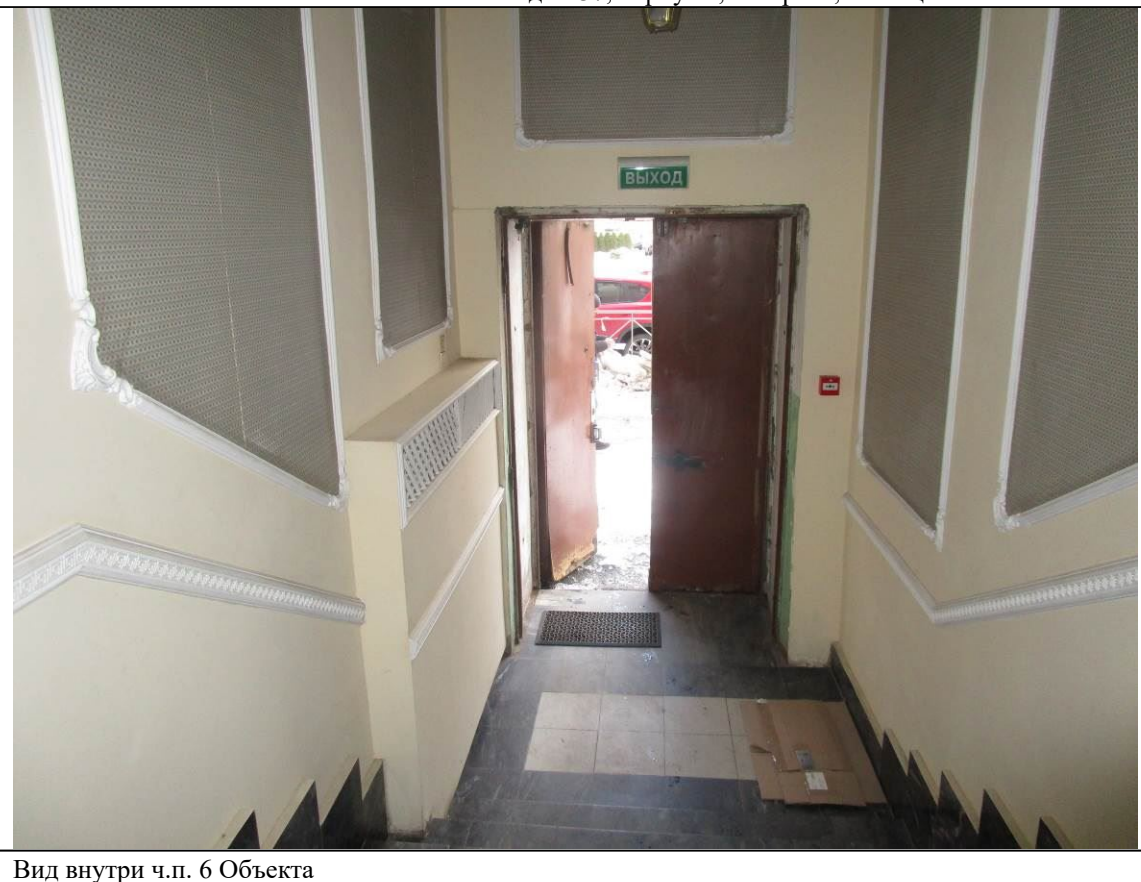
Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/



Фото № 11	
Описание:	Вид внутри ч.п. 6 Объекта

Ведущий специалист _____

/Р.О.Кузьмин/

Ведущий специалист _____

/А.С.Загалаев/



10.02.2022



МЧС РОССИИ

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

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

04.02.2022 № СВ-130-1762

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
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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

Санкт-Петербург, 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

Д.Ю. Легенький

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-6233/22-0-0
от 11.02.2022





850
 ПАО «Ленэнерго»
 № 175586
 Маршине

**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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-20684

от "04" 04 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
 (полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности №399-15 от 07.10.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **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.4Н.

(Handwritten signature)



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

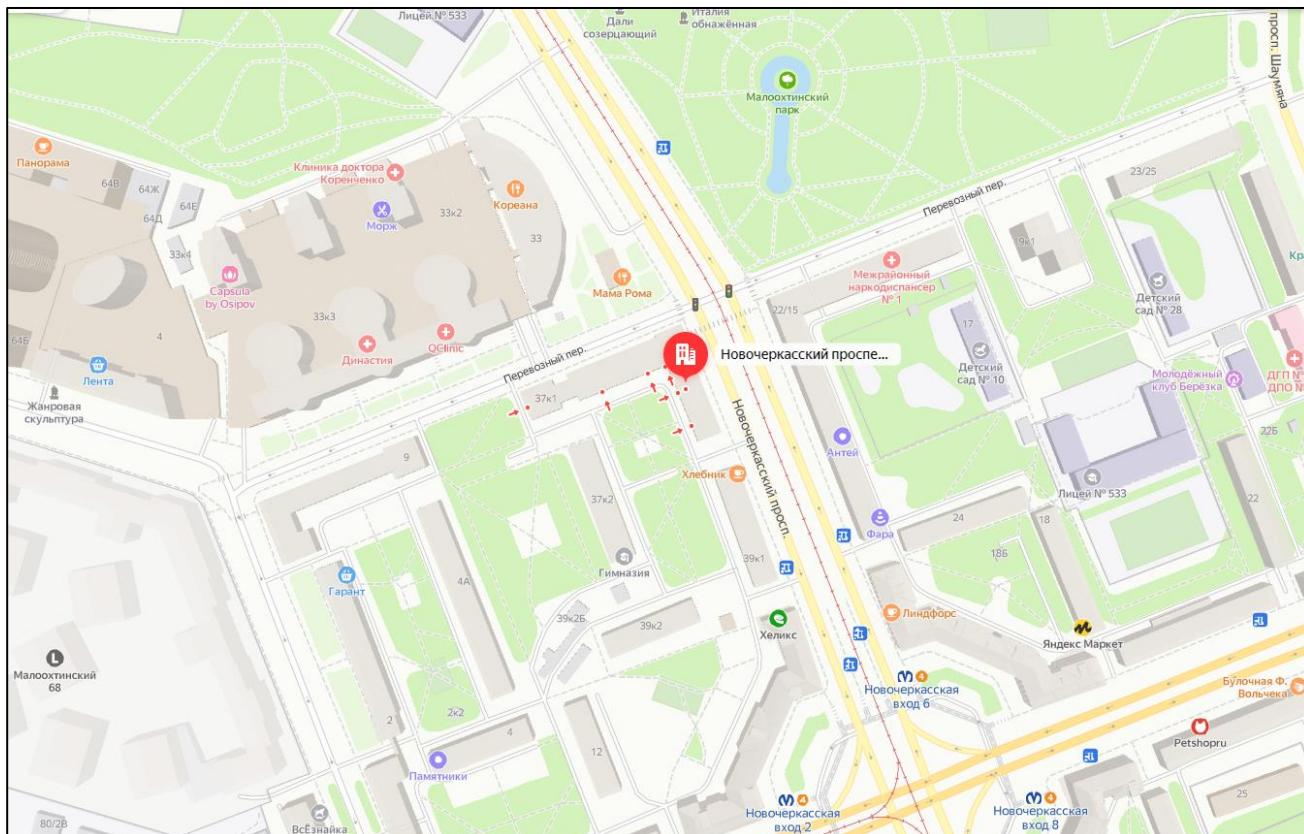
1. Данные об отчете:

- 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
Описание конструктивных элементов	Фундамент – ленточный, монолитный железобетон; Стены – кирпичные; 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 ¹

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

Таблица №2

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

2.2.2. Описание оцениваемого помещения

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, 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 ³
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта

¹ <https://lk.rosreestr.ru/>

















² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

³ <https://lk.rosreestr.ru/>

2.3. Описание местоположения

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

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Новочеркасский, д. 37, корп. 1, литера. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<ul style="list-style-type: none">  Новочеркасская  228 м 2 ▲  Площадь Александра Невского-1  1,91 км  Ладожская  1,96 км  Заневская площадь  146 м 4 ▲  Станция метро Новочеркасская  291 м  Республиканская улица  390 м  Проспект Шаумяна – Театр Буфф  490 м  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 диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Критерий анализа	Анализ
	В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. Состояние отделки – требует косметического ремонта. На дату оценки помещение не эксплуатируется. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в 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 ЭР ⁴ и КП ⁵	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

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи

