

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 11.04.2022

№ 05-25-12 300/22-0-0

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. 140, лит. А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672

Этаж: 1 этаж, подвал

Общая площадь помещения: 627,3 кв. м

Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

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 12 096 240 (двенадцать миллионов девяносто шесть тысяч двести сорок рублей) (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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: 94 кВт.

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

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAD47A24357806CA28007C2
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Невский проспект
Номер дома	140	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 140; Дегтярная улица, дом 2

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- ☐ здание
☐ сооружение
☒ помещение(я)
☐ часть здания
☐ часть сооружения
☐ 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)

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

- ☒ Электроснабжение
☒ Отопление
☒ Водоснабжение
☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:	2	3,4
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	5,6
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):

627.3
493.1 2-Н (ч.п.1 — 34)
627.3

Примечание: Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 24.02.2021 № КУВИ-002/2021-15644089.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 627.3 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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Невский проспект		
Номер дома	140	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Невский проспект, дом 140; Дегтярная улица, дом 2

Тип здания:

☒	Капитальное
☐	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

☐	здание	☐	часть здания
☐	сооружение	☐	часть сооружения
☒	помещение(я)	☐	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)

Элементы благоустройства здания:

☒	Электроснабжение
☒	Водоснабжение
☒	Отопление
☒	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

☒	Электроснабжение
☒	Водоснабжение
☒	Отопление
☒	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

☒	Электроснабжение	☒	Водоснабжение
☒	Отопление	☒	Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	2	3,4
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	5,6
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):

627.3	
134.2	2-Н (ч.п.35 — 42)
627.3	

Примечание: Справка изготовлена по данным выписки из ВГРН от 24.02.2021 № КУВИ-002/2021-15644089.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 627.3 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)

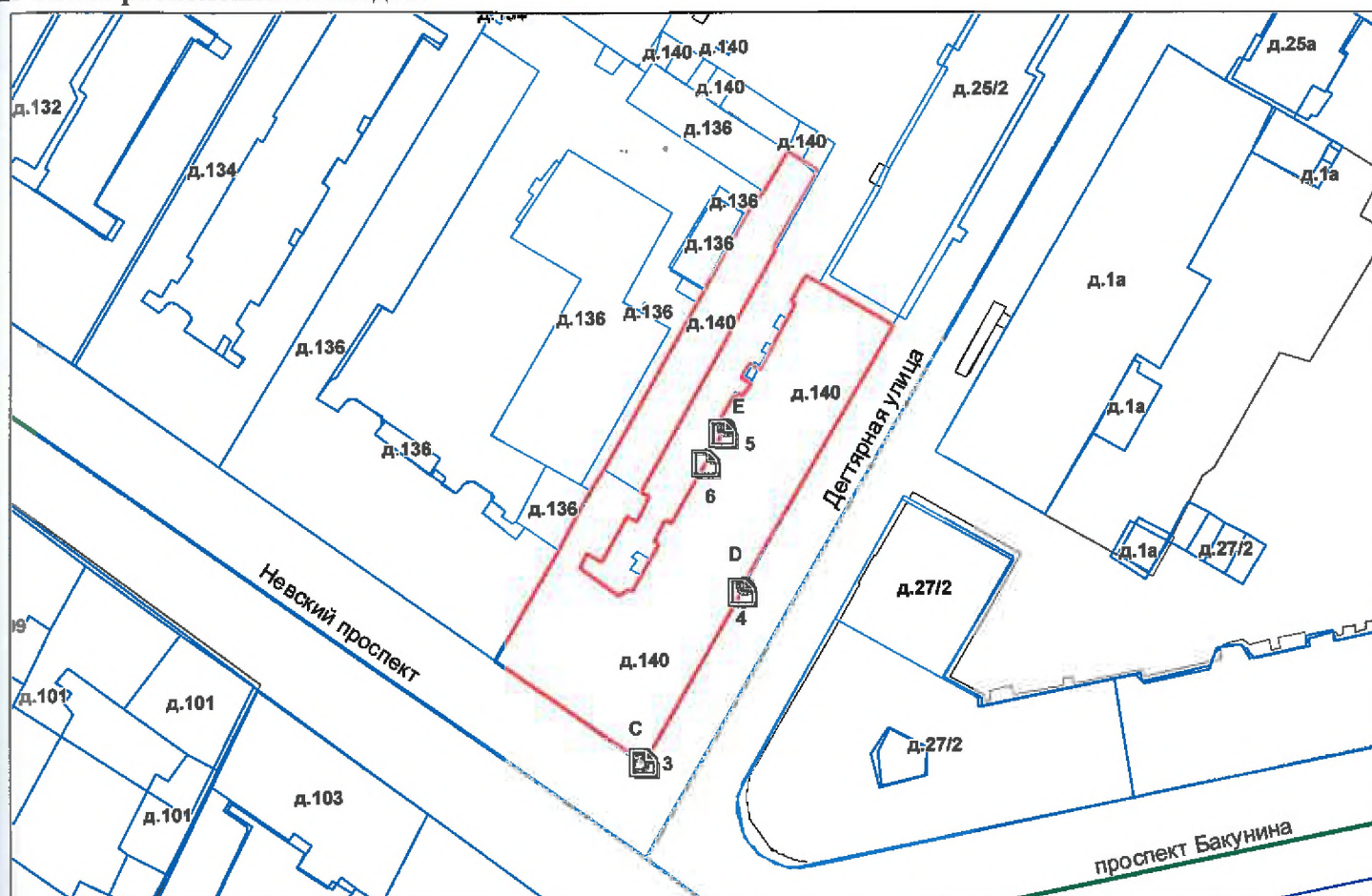
Сведения о перепланировке и т.д.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	С	3	116692.27	93598.63	
2	D	4	116707.11	93624.41	
3	E	5	116704.19	93648.12	
4	E	6	116701.57	93643.52	

Исполнитель: Сорокина Г.И.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 10 марта 2021 года

В.Б.Митичева

Район:

Центральный

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2021, поступившего на рассмотрение 24.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089	
Кадастровый номер:	78:31:0001493:2672
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001493
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1493:8:5:4
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, литера А, помещение 2-Н
Площадь:	627.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	82124550.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001493:2015
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер:		78:31:0001493:2672	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ченцова Ирина Валерьевна, действующий от имени заявителя - САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" на основании документа:	

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		78:31:0001493:2672	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-109/2001-583.3 07.06.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

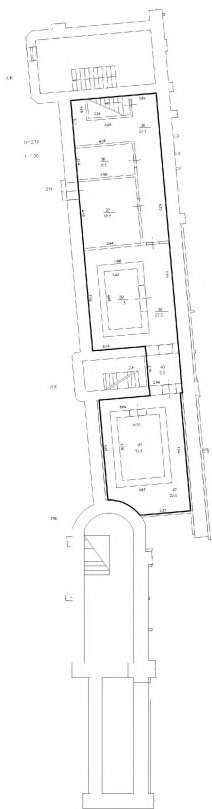
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей): 1	

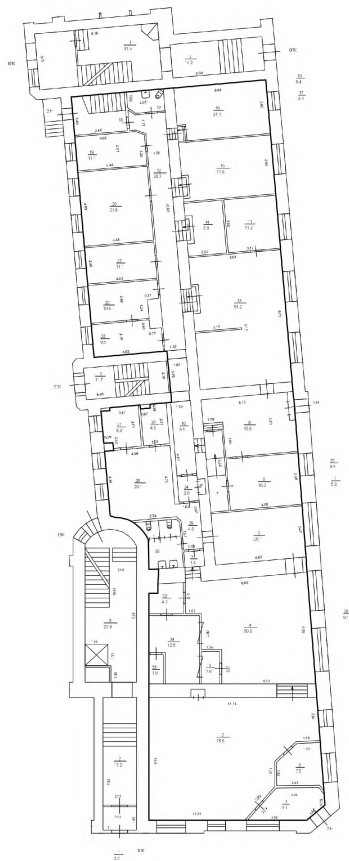


Масштаб 1

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

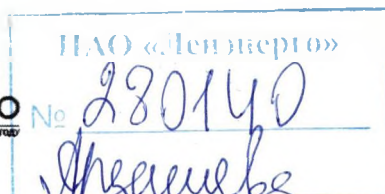
М.П.



РОССЕТИ



ЛЕНЭНЕРГО



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 35.12, 40.10.3

АКТ

об осуществлении технологического присоединения

№ 18-34933

от 10.09 2018 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

Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Рыбкина Александра Александровича

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

действующего на основании

Доверенности № 111-18 от 31.05.2018г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Банком ВТБ (публичное акционерное общество),

(устава, доверенности, иных документов)

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

1. Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение (банк)	Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А, пом. 2Н

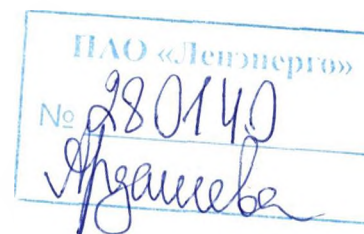
Дата фактического присоединения: в соответствии с заключенным Договором электроснабжения.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность 94 (девяносто четыре) кВт.

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов: не предусмотрено.

Категория надежности электроснабжения: третья - 94 (девяносто четыре) кВт.



2. Перечень точек присоединения

N объекта	Точка присоединения	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
1	РУ-0,4 кВ ТП 21	ЦТЭС ЭС-2 (РТП 118, ТП 21, ф.2-18, ф.2-16)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 1) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 1)	0,4	94	не предусмотрено	3	0,35
			контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 2) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 2)					
В том числе опосредованно присоединенные абоненты.								

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

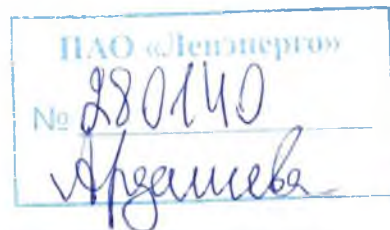
Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств)	Описание границ эксплуатационной ответственности сторон
Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 1) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 1)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 1) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 1)
контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 2) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 2)	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ (щит № 2) ТП 21 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону электроустановок Заявителя (ввод 2)

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
Оборудование 6-0,4 кВ в ТП 21, силовые трансформаторы 2х630кВА. Строительная часть ТП 21.	ГРЩ и внутренние сети Заявителя, 2КЛ 0,4кВ, отходящие от РУ-0,4 кВ щита №1 и щита №2 ТП 21 до ГРЩ Заявителя.

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
Оборудование 6-0,4 кВ в ТП 21, силовые трансформаторы 2х630кВА. Строительная часть ТП 21.	ГРЩ и внутренние сети Заявителя, 2КЛ 0,4кВ, отходящие от РУ-0,4 кВ щита №1 и щита №2 ТП 21 до ГРЩ Заявителя.



4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в актах допусках в эксплуатацию прибора учета электрической энергии.

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

6. Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.

7. Прочие сведения:

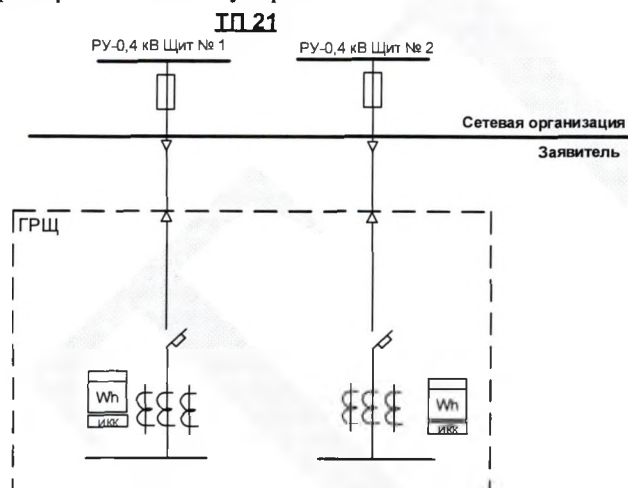
Справка №01-755 от 07.07.1995г. - аннулируется.

Исключить взаиморезервирование мощности между вводами №1 и №2.

Ранее выданные акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности считать недействительным.

Приложение «Ответственные лица» является неотъемлемой частью Акта об осуществлении технологического присоединения.

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



Прочее:

Заявитель отказался от оформления технологической и аварийной брони.

Параметры измерительных комплексов, кабельных линий, коммутационных аппаратов в соответствии с однолинейной схемой и актом допуска приборов учета электрической энергии в эксплуатацию.

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

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Заместитель директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

/Рыбкин А.А./

Заявитель:

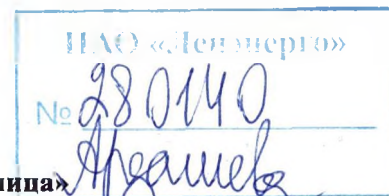
Банк ВТБ (ПАО)

Управляющий филиалом №7806 Банка ВТБ (ПАО)

/Кульпин С.Ю./

Шестакова С.Е.
№ 18-34033-ЦР





Приложение «Ответственные лица»
К акту об осуществлении технологического присоединения

Список лиц, имеющих право ведения оперативных переговоров

№	Фамилия, имя, отчество	Должность	Гр.эл.безоп.	Телефон
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
	Диспетчер ОДУ «Центрального» РЭС «КС»			494-39-23, 494-37-04

Примечание:

При отсутствии круглосуточного дежурства оперативного электротехнического персонала дополнительно в списке указать номер телефона дежурного по предприятию (организации).

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Заместитель директора по реализации и развитию
услуг филиала Публичного акционерного общества
энергетики и электрификации «Ленэнерго»
«Кабельная сеть»

/Рыбкин А.А./



Заявитель:

Банк ВТБ (ПАО)

Управляющий филиалом №7806 Банка ВТБ
(ПАО)

/Кульпин С.Ю./





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«18» марта 2021 года

Обследование начато в «11» ч. «00» мин.
Обследование окончено в «12» ч. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «12» марта 2021 г. № 2047-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Шафиковым А.Р.; ведущим специалистом отдела контроля имущества Тюкленковой Е.В.

в присутствии: _____

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А, пом. 2-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001493:2672.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021K0579H0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 627,3 кв. м. Этаж: подвал, 1. Вход: 2 отдельных со двора, 2 отдельных с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, являющийся приложением к выписке из ЕГРН от 24.02.2021 № КУВИ-002/2021-15644089 предоставленный письмом Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.02.2021 № 04-07-3375/21-0-0 (вх. № 01-16-1966/20-2-0 от 26.02.2021) (далее - План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☒ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

Вид использования Объекта: отсутствует.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство: между ч.п. 13 и 14 оборудован дверной проем (фото 5).

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения _____

☒ водоснабжения/водоотведения _____

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения _____

☒ теплоснабжения _____

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☐ не применяется

Дополнительная информация: на Объект зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 07.06.2001 № 78-01-109/2001-583.3. Доступ на Объект обеспечен сотрудником ООО «Жилкомсервис № 3 Центрального района».

Выявленные нарушения: несоответствие планировки Объекта Плану.

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Инос: сведения Росреестра на 1 л., скрин базы данных ИТС «Аренда» на 1 л.

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Шафиков А.Р.

(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Тюкленкова Е.В.

(фамилия, имя, отчество)

(должность лица, присутствующего при проведении обследования)

(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 Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вид на вход в Объект с улицы

Главный специалист _____

Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____

Тюкленкова Е.В.

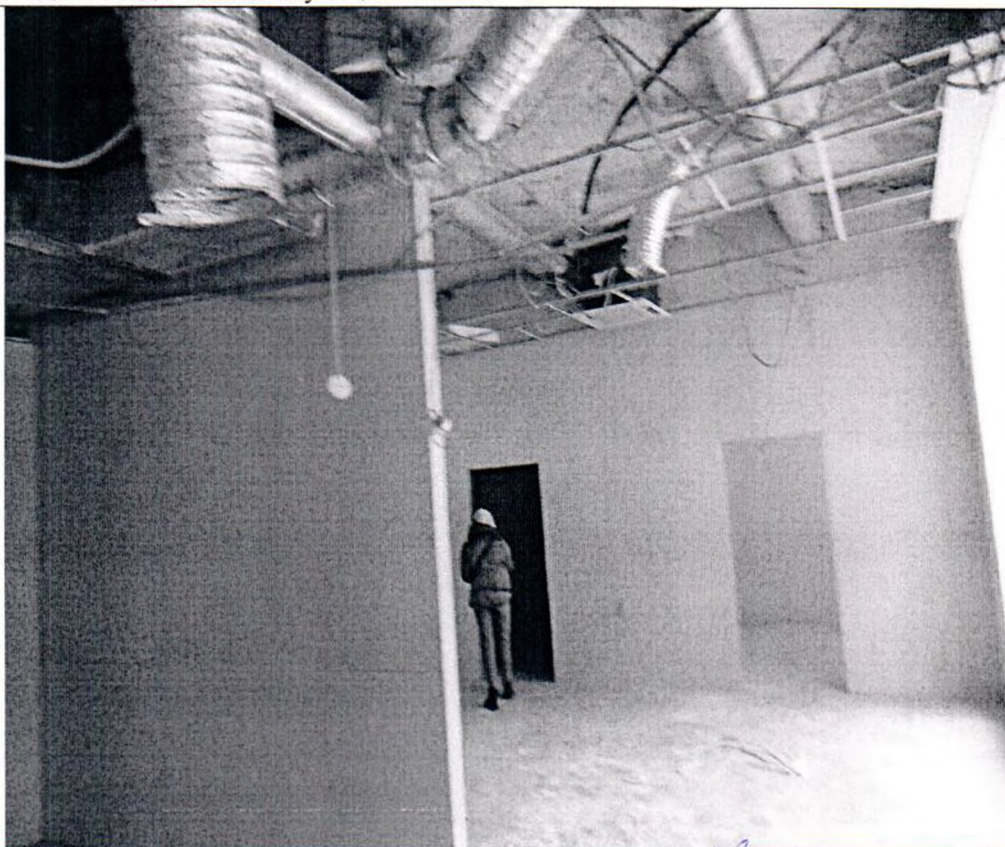
Приложение к Акту обследования от 18.03.2021
в соответствии с Приказом от 12.03.2021 № 2047-ПО
Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А,
пом. 2-Н

Фото № 3



Описание: Вид на вход в Объект с улицы

Фото № 4



Описание: Вид на ч.п. 13

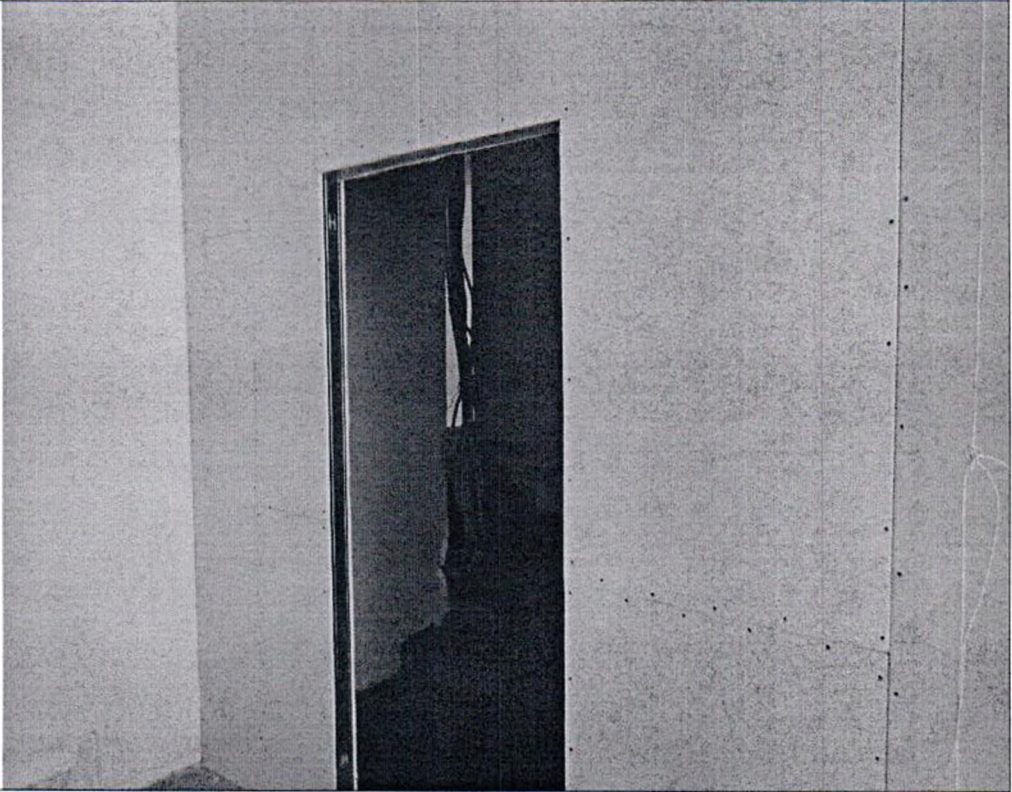
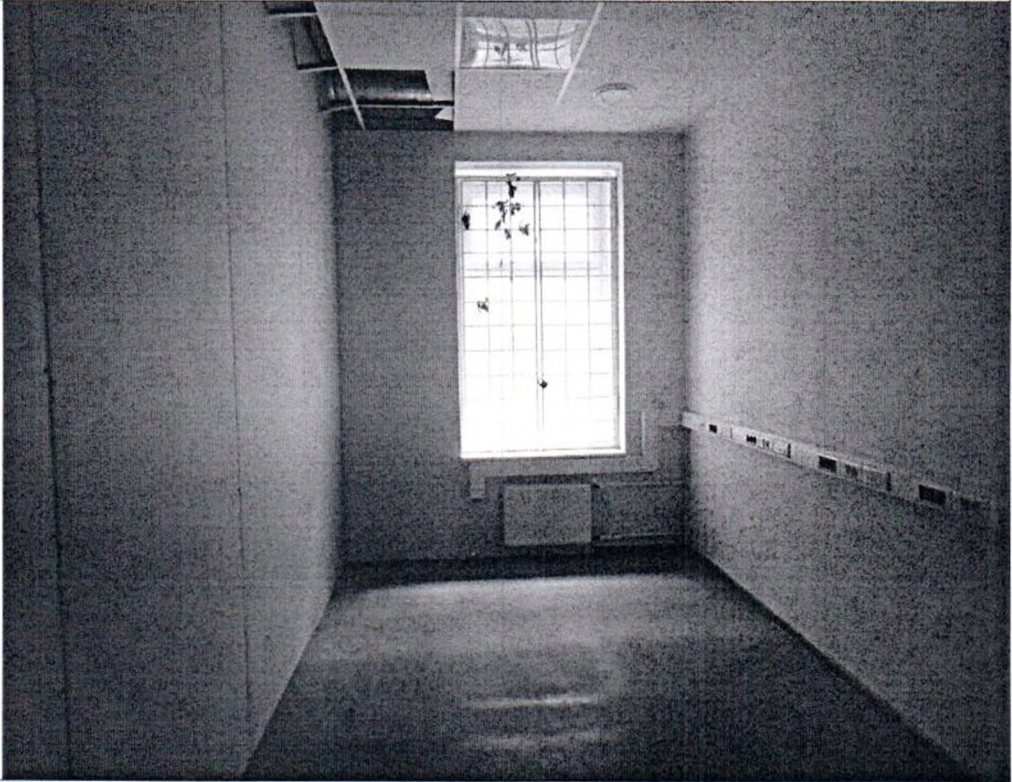
Главный специалист _____

Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____

Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 18.03.2021
в соответствии с Приказом от 12.03.2021 № 2047-ПО
Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А,
пом. 2-Н

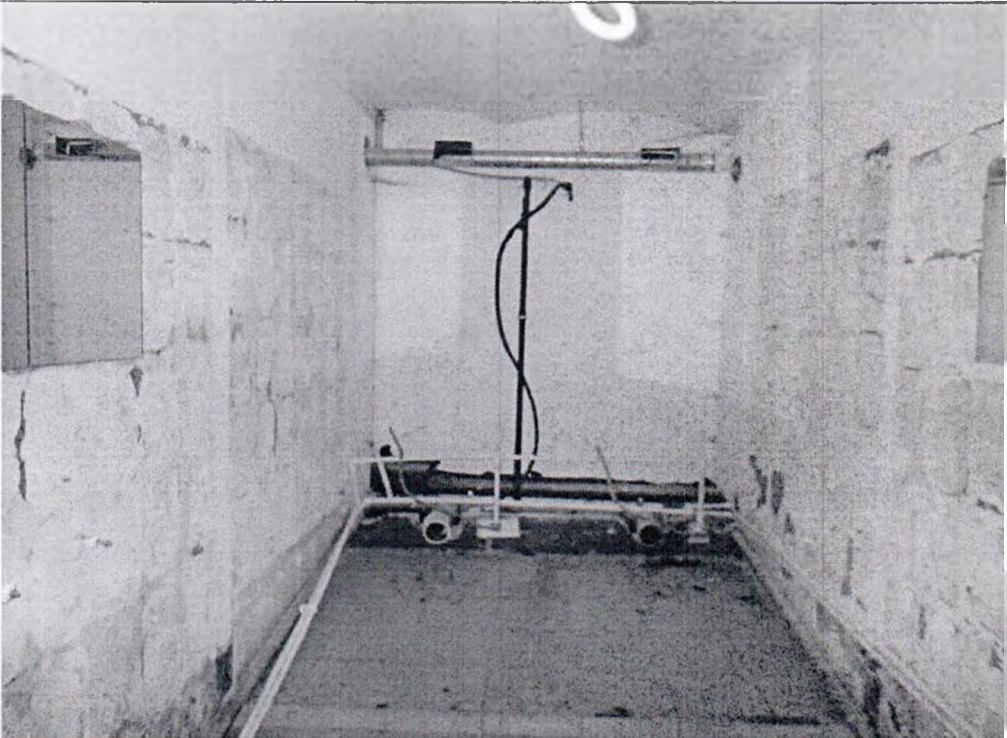
Фото № 5	
Описание:	между ч.п. 13 и 14 оборудован дверной проем
Фото № 6	
Описание:	Вид на ч.п. 16

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 7	
Описание:	Вид на ч.п. 12
Фото № 8	
Описание:	Вид на ч.п. 35

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 18.03.2021
в соответствии с Приказом от 12.03.2021 № 2047-ПО
Адрес: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А,
пом. 2-Н

Фото № 9	
Описание:	Вид на ч.п. 36
Фото № 10	
Описание:	Вид на ч.п. 4

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 11	
Описание:	Вид на ч.п. 4
Фото № 12	
Описание:	Вид на ч.п. 2

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 6	
24 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-15644089			
Кадастровый номер:		78:31:0001493:2672	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-109/2001-583.3 07.06.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24 февраля 2021г. № КУВИ-002/2021-15644089			
Кадастровый номер: 78:31:0001493:2672		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			

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

М.П.

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вид на вход в Объект с улицы

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 3	
Описание:	Вид на вход в Объект с улицы
Фото № 4	
Описание:	Вид на ч.п. 13

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 5	
Описание:	между ч.п. 13 и 14 оборудован дверной проем
Фото № 6	
Описание:	Вид на ч.п. 16

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 7	
Описание:	Вид на ч.п. 12
Фото № 8	
Описание:	Вид на ч.п. 35

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 9	
Описание:	Вид на ч.п. 36
Фото № 10	
Описание:	Вид на ч.п. 4

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

Фото № 11	
Описание:	Вид на ч.п. 4
Фото № 12	
Описание:	Вид на ч.п. 2

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООН)

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

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

Штамп

№ 07-1601/21-0-0 от 25.02.2021

На № 04-07-3206/21-0-0 от 24.02.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **193036, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 140, 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: Единая зона 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 01.02.2021) "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

Е.В. Коробкова

Мейзерова М.М.
(812)417-43-46

06.04.2021



МЧС РОССИИ

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

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

01.04.2021 № УБ - 130 - 9508

На № 04-213260/21-0-0 от 25.02.2021

№ 04-21-3255/21-0-0 от 25.02.2021

№ 04-21-3269/21-0-0 от 25.02.2021

О предоставлении учетных данных

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

О.А. Ворохобиной

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

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

Санкт-Петербург, пер. Дровяной, д. 22, лит. А, пом. 7-Н;
Санкт-Петербург, Гражданская ул., д. 3, лит. А, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, ул. Миллионная, д. 11, лит. А, пом. 24-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, д. 1-3, лит. Б, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, ул. Подводника Кузьмина, д. 26, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 13, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 41, к. 1, лит. Б, пом. 2-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 8, лит. Б;
Санкт-Петербург, ул. Васенко, д. 3, лит. В, пом. 3-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 140, лит. А, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., д. 39, лит. Б, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 15, лит. А, пом. 5-Н;
Санкт-Петербург, ул. Губина, д. 13, к. 1, лит. А, пом. 3-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Балтийская ул., д. 36/9, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д. 12, лит. А, пом. 19-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Новоовсянниковская ул., д. 19, к. 1, лит. А, пом. 7-Н, 5-Н,
10-Н, 6-Н, 9-Н, 8-Н (1, 2, 3 этаж);
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 53, лит. А, пом. 1-Н

не являются защитными сооружениями гражданской обороны (далее – ЗС ГО).

По адресу: Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 19, лит. А, пом. 1-Н числится защитное сооружение гражданской обороны.

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-07-18449/21-0-0
от 06.04.2021



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)



Е.В. Цыганов

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 2-Н площадью 627,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001493:2672, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 140, литера А

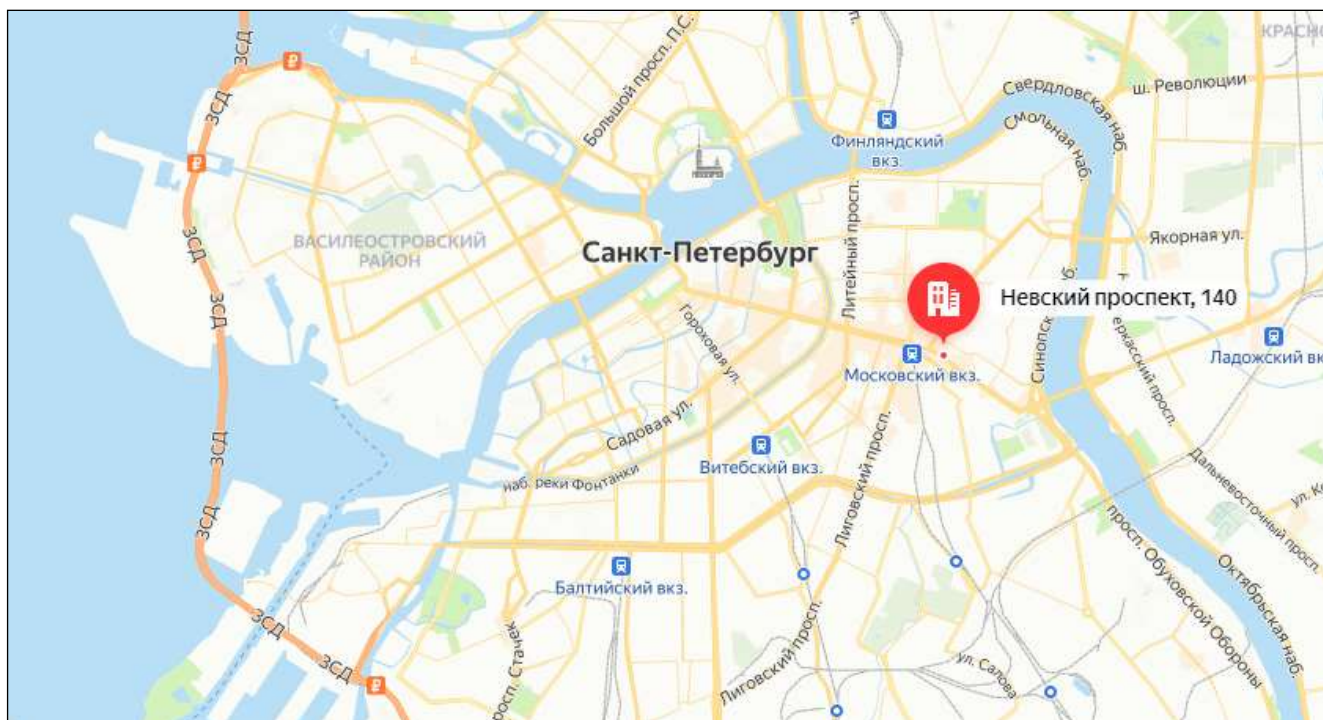
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.08.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 10.12.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рисунке ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки

2.2. Описание Объекта оценки

2.2.1. Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Описание здания

Таблица №1

Характеристика	Значение
Наименование	Жилой многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 140, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:31:0001493:2015
Общая площадь, кв. м	7 158,6
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	5
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1917
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
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется

Характеристика	Значение
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	120 469 531, 65 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	Нежилое помещение 2-Н площадью 627,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001493:2672, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 140, литера А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	нет
Общая площадь, кв. м	627,3
Занимаемый этаж	Первый, подвал
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Коридорно-кабинетная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:31:0001493:2672
Кадастровая стоимость, руб.	82 124 550,07
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения ³	удовлетворительное

¹ <https://rosreestr.ru/>

² <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2463-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-02-2021-goda>

³ Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

Хорошее - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

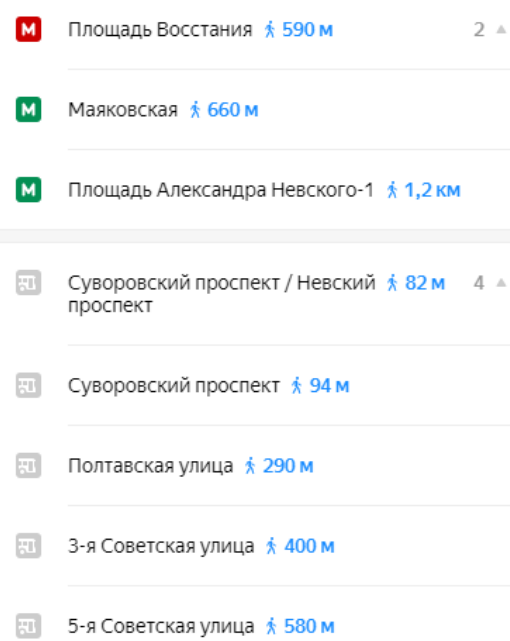
Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен;

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Тр.косм.рем.
Наличие оборудования для бизнеса	нет

2.3. Описание местоположения

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

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Цпроспект, д. 140, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 М Площадь Восстания 590 м 2 ▲ М Маяковская 660 м М Площадь Александра Невского-1 1,2 км М Суворовский проспект / Невский проспект 82 м 4 ▲ М Суворовский проспект 94 м М Полтавская улица 290 м М 3-я Советская улица 400 м М 5-я Советская улица 580 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

2.4. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия.

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

окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. На дату оценки помещение не эксплуатируется, требуется косметический ремонт. 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 Центральном районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – коридорно-кабинетная. Площадь оцениваемого объекта – 627,3 кв.м. Согласно Заданию на оценку, предполагаемое использование объекта не установлено. 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. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. 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 объект торговой недвижимости. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под торговую недвижимость является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве торговой недвижимости.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 09.08.2021, 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 2-Н площадью 627,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001493:2672, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 140, литера А	13 957 200,00	11 631 000,00

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи