

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, для субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге

от 19.04.2021

№ УРОИФ--1130/21

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), среди субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 1-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001074:1568

Этаж: цокольный

Общая площадь помещения: 110,2 кв. м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы, 2 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество 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 765 000.00 (семьсот шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек) (без учета НДС)

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

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности I (участок ОЗРЗ-1(32)).

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

Заместитель  
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Краткие данные отчета об оценке об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 1-Н площадью 110,2 кв.м, кад. №78:32:0001074:1568, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А

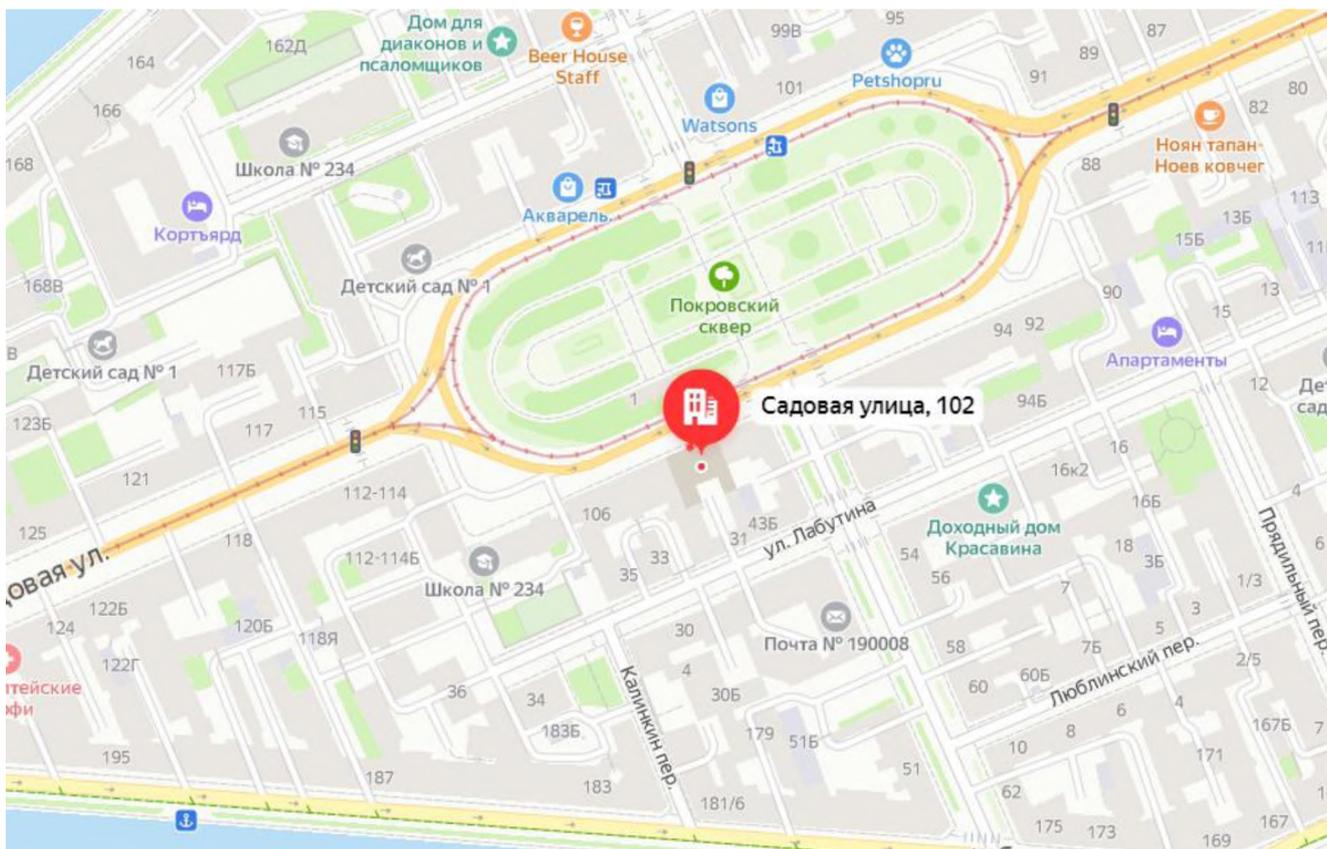
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.03.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.04.2021.
- 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	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001074:1021
Общая площадь, кв. м	1 160,3
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

Характеристика	Значение
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	15 964 641,84 <sup>1</sup>

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

Таблица №2

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

## 2.2.2. Описание оцениваемого помещения

### Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, пом. 1-Н
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	нет
Общая площадь, кв. м	110,2
Занимаемый этаж	цоколь
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> </ul>
Кадастровый номер	78:32:0001074:1568
Кадастровая стоимость, руб.	14 533 028,61
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения <sup>3</sup>	Удовлетворительное

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

<sup>2</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

<sup>3</sup> Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

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

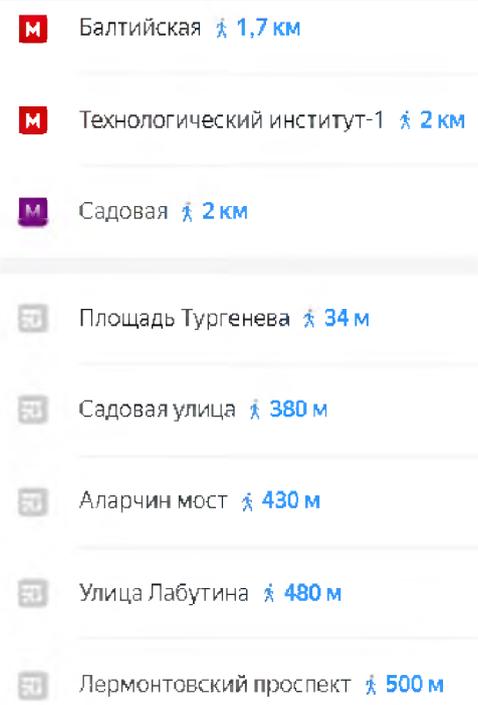
**Хорошее** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
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, Садовая ул., д. 102, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 <ul style="list-style-type: none"> <li> Балтийская  1,7 км</li> <li> Технологический институт-1  2 км</li> <li> Садовая  2 км</li> <li> Площадь Тургенева  34 м</li> <li> Садовая улица  380 м</li> <li> Аларчин мост  430 м</li> <li> Улица Лабутина  480 м</li> <li> Лермонтовский проспект  500 м</li> </ul>
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):

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

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

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу, обременений (ограничений) на объект не зарегистрировано.

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

Анализ участка как застроенного:

### *Результаты анализа наиболее эффективного использования*

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. На дату оценки эксплуатация в текущем состоянии невозможна, необходим 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 Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 110,2 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. 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, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под объект стрит-ритейл как наиболее доходный. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под стрит-ритейл после проведения ремонтных работ является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	<b>Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект стрит-ритейл после проведения необходимых ремонтных работ.</b>

## 2.6. Результаты проведения оценки

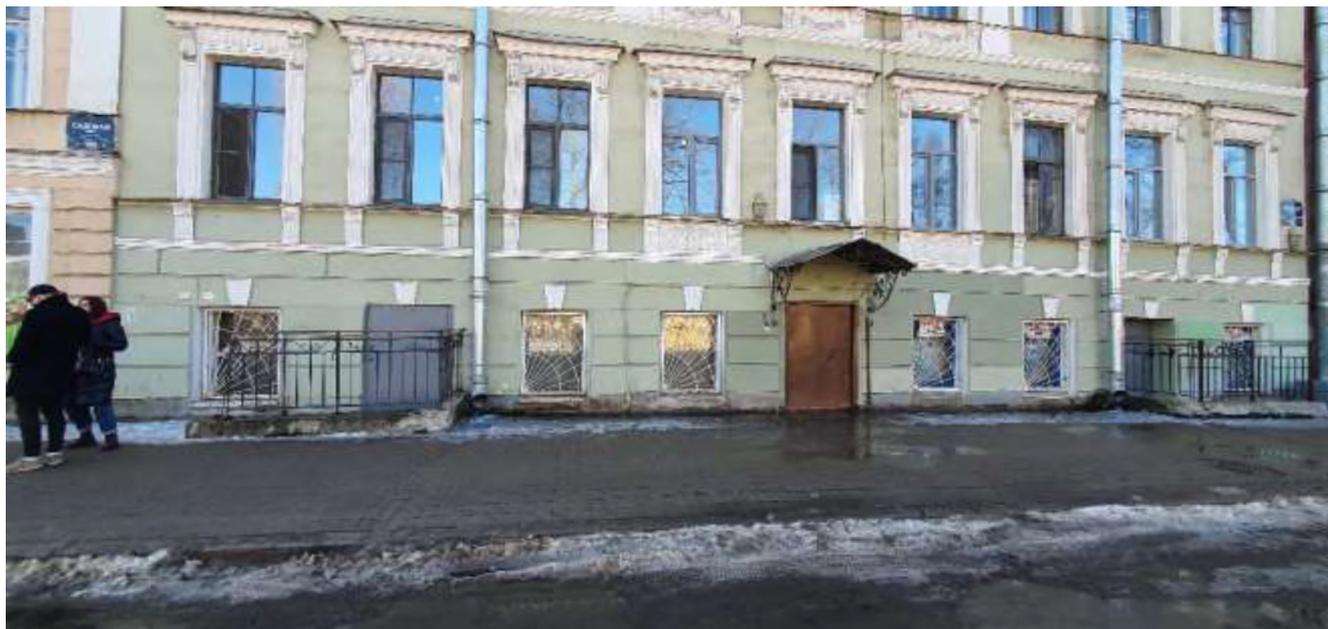
**Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 23.03.2021 г., составляет:**

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР <sup>4</sup> и КП <sup>5</sup>	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 8-Н площадью 117,1 кв. м, кад. №78:31:0001218:2488, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.11, литера А, в т.ч.	918 000,00	765 000,00

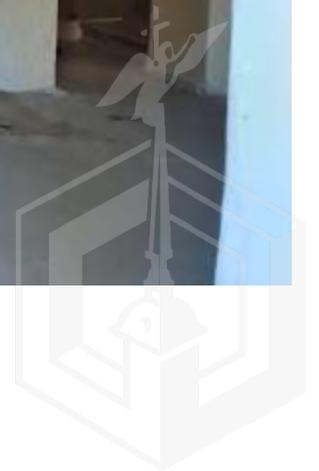
<sup>4</sup> Эксплуатационные расходы

<sup>5</sup> Коммунальные платежи

*Вид и состояние оцениваемого объекта*









Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.04.2021, поступившего на рассмотрение 27.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

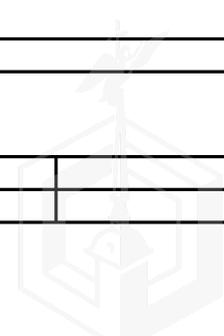
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46750357	
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1568
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001074
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1074:0:44:7
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера. А, пом. 1-Н
Площадь:	110.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14533028.61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001074:1021
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 инженерере:	данные отсутствуют

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

М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46750357			
Кадастровый номер:		78:32:0001074:1568	
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:		Ваулина Анастасия Андреевна, 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	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46750357	
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1568

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:32:0001074:1568-78/030/2020-1 25.05.2020 16:06:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



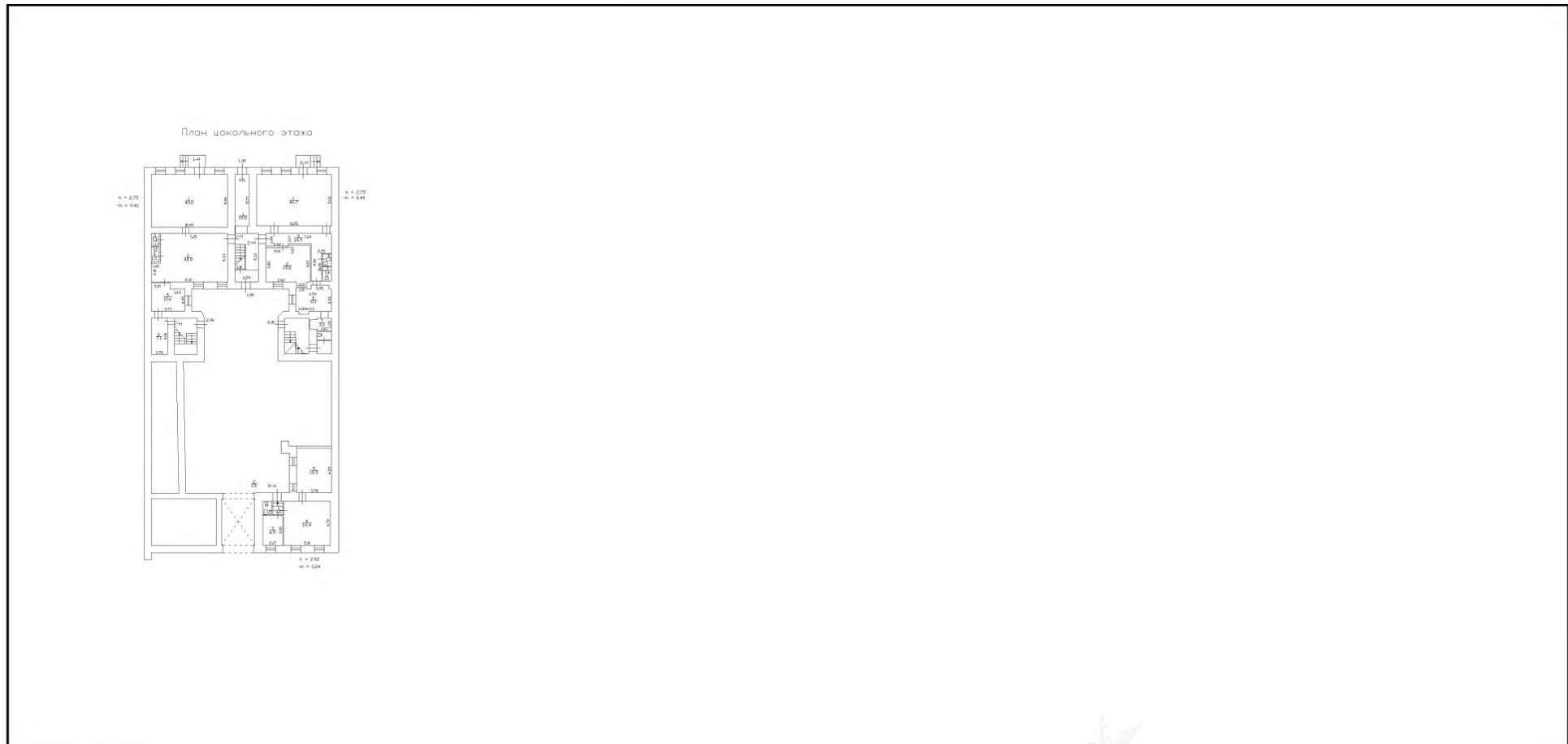
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46750357

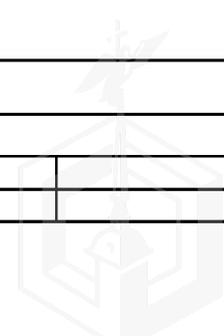
Кадастровый номер: 78:32:0001074:1568      Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

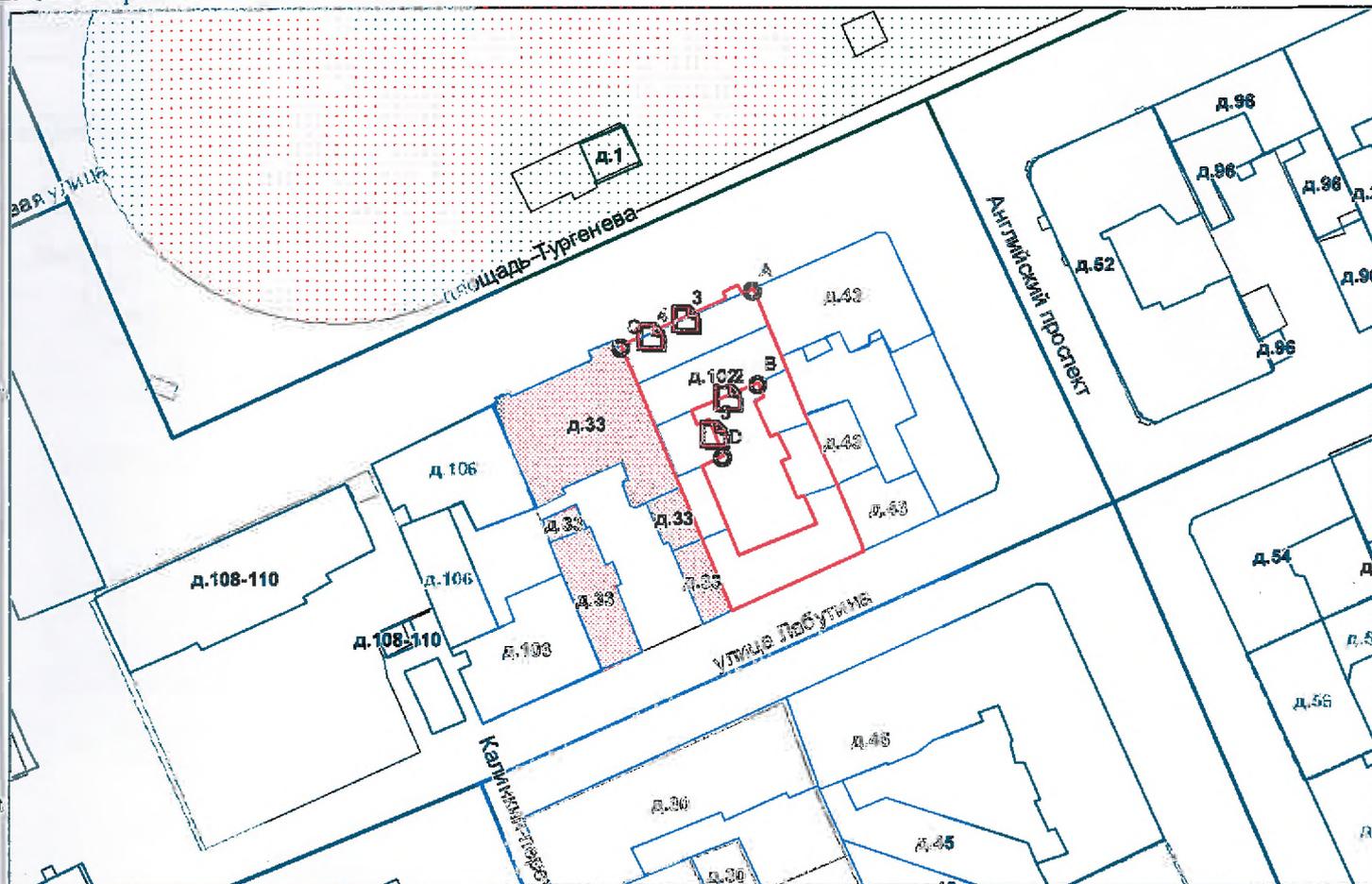
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





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	2	112230.03	92244.57	
2	А	3	112223.75	92256.30	
3	С	4	112218.30	92253.80	
4	Д	5	112227.83	92238.85	

Исполнитель: Цупикова М.Я.

Начальник ПИБ Северное департамента  
кадастровой деятельности:

Дата: 16 ноября 2020 года

Район:

Адмиралтейский



Пропиуровано  
скреплено печатью  
« 16 » <sup>12</sup> 11 20 <sup>20</sup> листов  
Начальник ПИБ Северное  
департаментa кадастровой деятельности  
Н.М. Соловьева





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Исполняющему обязанности начальника  
Управления приватизации и арендных  
отношений СПб ГКУ "Имущество  
Санкт-Петербурга"

Дрик Т.Ю.

№01-25-21258/20-0-1 от 05.11.2020

№ 01-25-21258/20-0-1

На № 04-07-23448/20-0-0 от 30.10.2020

Рег. № 01-25-21258/20-0-0 от 30.10.2020

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, пом.1-Н** 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(32)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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

Коробкова Е.В.

Иванов С.Е. (812)315-50-15

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 3E93BC0092AB13B14E72BFD2DA6344B1  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 03.04.2020 до 03.04.2021