



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

19.12.2017

№ 1062

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта обслуживания автотранспорта по адресу: Кировский район, пр.Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома № 82, литера А, по пр.Маршала Жукова)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:15:0008447:2, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Кировский район, пр.Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома № 82, литера А, по пр.Маршала Жукова), для строительства объекта обслуживания автотранспорта (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 7 500 000 руб.

2.2. Форма подачи заявки на участие в аукционе – открытая.

2.3. Размер задатка составляет 1 500 000 руб.

3. Установить, что организатором аукциона выступает акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее - АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в месячный срок разместить и опубликовать извещение о проведении аукциона на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона:

5.1. Размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru>.

5.2. Опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов в Санкт-Петербурге.

КИО СПб

Вх. № 144032-1220.12.2017

6. Предоставить участнику аукциона, признанному победителем аукциона, или иному лицу, с которым договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях подлежит заключению в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

7.1. В десятидневный срок со дня, определенного в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, направить Инвестору три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее - Договор).

7.2. Предусмотреть в Договоре инвестиционные условия в соответствии с приложением к настоящему постановлению, ответственность за их нарушение, а также ответственность Инвестора за нарушение следующих сроков:

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, - 7 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 16 месяцев со дня подписания Договора.

8. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. и вице-губернатора Санкт-Петербурга - председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Мокрецова М.П. по принадлежности вопросов.

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 19.12.2017 № 1062

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта обслуживания автотранспорта по адресу:
Кировский район, пр.Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома № 82,
литера А, по пр.Маршала Жукова)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:15:0008447:2, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Кировский район, пр.Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома № 82, литера А, по пр.Маршала Жукова) (далее – земельный участок), для строительства объекта обслуживания автотранспорта по адресу: Кировский район, пр.Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома № 82, литера А, по пр.Маршала Жукова) (далее – объект) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – аукцион).

Часть арендной платы за земельный участок, указанной в настоящем пункте, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона по окончании строительства объекта передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения (машиноместа) общей площадью не менее 190 кв.м по цене за 1 кв.м 14 183 руб. в объекте для размещения и хранения легкового автомобильного транспорта по согласованию с администрацией Кировского района Санкт-Петербурга.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 32 месяца.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2
Тел.: (812) 576-16-11
E-mail: kga@kga.gov.spb
ОКПО 00086958; ОКОГ
ИНН/КПП 7

№ 221-5-27983/17
от 10.10.2017



СПб ГБУ "Управление инвестиций"
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга

✓ Администрация Кировского района
Санкт-Петербурга

№
На № 43421/17 от 27.09.2017

Индивидуальный реестровый номер: 14526-10

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова).

3. Функциональное назначение по запросу:

Обслуживание автотранспорта.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 06.07.2017 № 442-85):

У - Зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.

5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 (далее - Правила)):

ТУ - зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.

6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):

Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.

-
7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:

Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты, вид разрешенного использования земельного участка - обслуживание автотранспорта.

8. Отнесение планируемого к размещению объекта капитального строительства к основным или условно разрешенным видам использования земельного участка в соответствии с Градостроительным регламентом территориальной зоны и (или) документацией по планировке территории:

Основные виды использования:

Обслуживание автотранспорта. Код 4.9.

9. Градостроительная документация по планировке территории - проект планировки и проект межевания (далее ППТ и ПМ):

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

10. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка либо их отсутствие:

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории земельных участков установлены в соответствии с пунктом 2.37.8 приложения 7 к Правилам.

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений» (приложение 3 к Правилам) на территории, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома) (п. 60, глава II ФПИВП от 11.03.2010).

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (с изменениями на 01.09.2015), предельный параметр планируемого к размещению объекта капитального строительства, в соответствии с заявленной инвестором максимальной общей площадью объекта капитального строительства - 2000 кв.м, отнесен к категории объектов капитального строительства площадью - до 5000 кв.м.

Высота объекта недвижимости, согласно заявлению инвестора, составляет 10 метров.

Иные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства отсутствуют.

11. Предназначение земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения:

Отсутствует.

-
12. Предназначение земельного участка для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

Отсутствует.

-
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территории общего пользования:

Отсутствует.

-
14. Дополнительная информация:

В дополнение Комитет сообщает, что судебные акты, вынесенные определениями Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делам: №78 АПГ 17-11 (За-54/217), №78 АПГ17-10 (За- 71/217), не влияют на возможность предоставления земельного участка для размещения объекта капитального строительства под указанные цели.

При этом указанные судебные акты подлежат учету при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.

Исполняющий обязанности первого заместителя
председателя Комитета



С.А. Семенов



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ
С ИНВЕСТОРАМИ**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

10.08.2017 № 87760-39

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) 14526-10

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

наб. реки Мойки, д. 76,
Санкт-Петербург, 190000

ВХОДЯЩИЙ 42443 117

20 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 5 Ч 29 МИН

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 29.08.2017 № 38386/17 (индивидуальный реестровый номер ИП 14526-10), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 29.08.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

г.Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, (напротив дома 82, литер А по проспекту Маршала Жукова),

(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка)

г.Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, напротив дома 82, лит.А по пр.Маршала Жукова,

(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка по заявлению)

с кадастровым номером 78:15:0008447:2 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: временный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта,
имеет площадь 4 322 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Водоохранная зона водного объекта, Прибрежная защитная полоса водного объекта, Охранная зона водопроводных сетей, Охранная зона водопроводных сетей, Охранная зона сетей связи и сооружений связи, Специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, Специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения.

В границах испрашиваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства):

Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН
1	78:15:0000000:1458 (частично)	г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Кировского района, литера Б	Ранее учтенный

2	78:40:0000000:4757 (частично)	г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Красносельского района, литера А	Ранее учтенный
---	----------------------------------	---	----------------

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 4 151 756,42 рублей, была определена 08.09.2016.

Испрашиваемый земельный участок относится к землям Санкт-Петербурга, право государственной собственности на которые не разграничено, договорными отношениями с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) не обременен.

На объекты недвижимости с кадастровыми номерами 78:15:0000000:1458, 78:40:0000000:4757 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, переданы на праве хозяйственного ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

Сведения о наличии разрешения на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной собственности, отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

- застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении.

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ территории, зарезервированной для государственных нужд.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

Заявления о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или заявления о предоставлении для целей, не связанных со строительством, с указанием сведений о принятии решения об отказе в предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или решения об отказе в предоставлении для целей, не связанных со строительством, не поступали.

Заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка для целей, не связанных со строительством, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством, не поступали.

Информационное сообщение о проведении аукциона для целей, не связанных со строительством, не публиковалось.

Необходимость уточнения границ земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»: отсутствует.

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок): отсутствует. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 30.11.2010.

Распоряжение Комитета о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, не издавалось.

В связи со вступлением в силу с 03.07.2017 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2017 № 304 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, от 23.03.2016 № 207», предоставление информации о фактическом использовании испрашиваемого земельного участка не относится к компетенции Комитета.

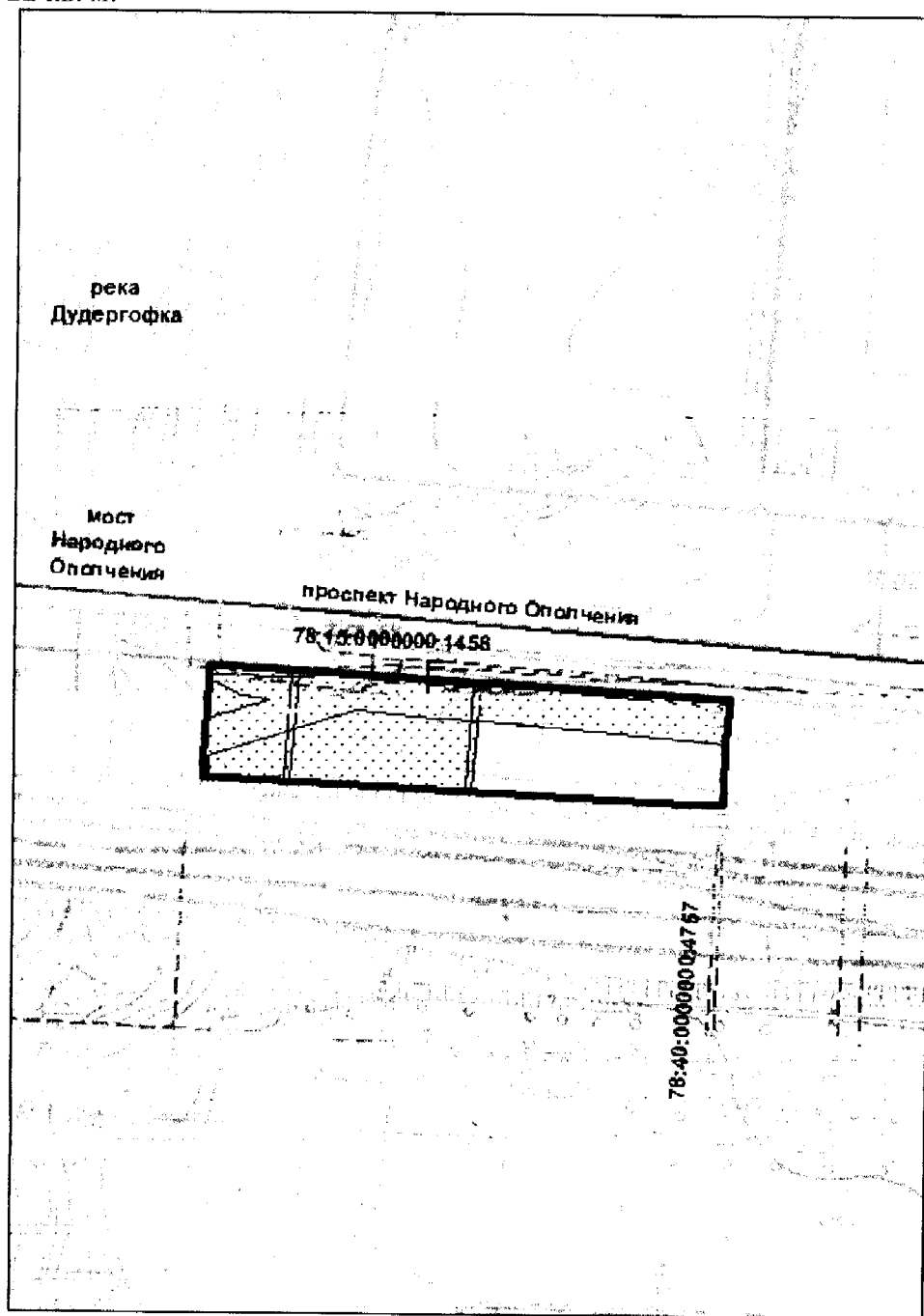
Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Заместитель начальника Управления

И.В. Щукина

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, (напротив дома 82,
литера А по проспекту Маршала Жукова) Кадастровый номер 78:15:0008447:2

Площадь 4 322 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
-  земельные участки
-  сооружения





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

АКТ
обследования земельного участка

Санкт-Петербург

«30» августа 2017 года

Обследование начато в «15» ч. «12» мин.

Обследование окончено в «15» ч. «18» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от «30» августа 2017 г. № 1792-по сотрудниками Комитета:

Ведущим специалистом отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Байло Т.Н., старшим инспектором отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Казариной С.М.

в приеутетвии

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова (далее – Участок)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:15:0008447-2

Ресетровый номер Участка (при наличии): отсутствует

Вид разрешенного использования Участка: обслуживание автотранспорта

Площадь Участка: 4322 кв.м

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация

В результате проведения обследования установлено: Участок представляет собой частично асфальтированную, частично грунтовую площадку с травянистой и хвощиковой растительностью. Участок не огорожен, не охраняется, доступ на Участок свободен.

Признаков самовольного занятия земельного участка не выявлено.

Ведущий специалист

Т.Н. Байло

Старший инспектор

С.М. Казарина



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга
не указан

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ
СВЕДЕНИЙ**

Дата 10.11.2017

№ 78/001/097/2017-3428

На основании запроса от 02.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2017 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 78:15:0008447:2, адрес: Санкт-Петербург
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Уведомление содержит информацию, представленную
Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу
по состоянию на 02.11.2017 г.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Санкт-Петербургу, правопреемником которого является Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.01.1991.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Кузьмин М.С.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2017

№ 78/001/087/2017-3147

На основании запроса от 06.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.09.2017 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:15:0000000:1458
	наименование объекта:	водопроводная сеть, территориальный объект 2
	назначение объекта:	10) сооружения коммунального хозяйства
	площадь объекта:	206844
	инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер Б
	этажность (этаж):	1, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Кировского района, лит.Б
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие "Водоканал Санкт-Петербурга", ИНН: 7830000426, ОГРН 1027809256254
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0227/2007-557 от 21.06.2007
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-41/019/2010-182 от 01.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)

на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2017

№ 78/001/087/2017-3149

На основании запроса от 06.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.09.2017 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:40:0000000:4757
	наименование объекта:	Водопроводная сеть, территориальный объект 1
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	341683
	инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер А
	этажность (этаж):	2, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Красносельского района, лит.А
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие "Водоканал Санкт-Петербурга", ИНН: 7830000426, ОГРН 1027809256254
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0012/2009-423 от 12.02.2009
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-35/103/2012-109 от 26.10.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)

на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

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

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/782501001

01 АВГ 2017 № 01-29-1512/17-0-1

На № 28763/17 от 05.07.2017

Вх. № 01-29-1512/17-0-0 от 06.07.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 14526-10

На Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (напротив дома 82, лит. А по проспекту Маршала Жукова), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», сообщаем следующее.

На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (далее – ОКН). К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1. земельный участок по вышеуказанному адресу расположен вне границ защитных зон ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (ред. от 07.07.2016) земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для размещения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», к компетенции КГИОП не относится.

Начальник отдела зон охраны
периферийных районов

И.В. Меншиков

ВХОДЯЩИЙ 3288/17

02 АВГ 2017

ПРИНЯТО В 14ч54мин



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
КИРОВСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Стачек пр., 18, Санкт-Петербург, 198095

Тел. (812) 252-3017 Факс (812) 252-0183

E-mail: tukir@gov.spb.ru

http://www.gov.spb.ru

ОКПО 04032646 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037811014515
ИНН/КПП 7805059546/780501001

Адм. Кировского р-на

№ 01-22-7896/17-0-1

от 03.07.2017



Начальнику Аппарата
вице-губернатора Санкт-Петербурга
(Серова К.Н.)

М.А. Букиной

Уважаемая Мария Андреевна!

По Вашему поручению от 14.06.2017 в части обеспечения контроля условия передачи в собственность Санкт-Петербурга нежилых помещений в планируемом к строительству объекте по адресу: пр. Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А, по пр. Маршала Жукова) Администрация Кировского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация) сообщает следующее.

В настоящее время СПб ГБУ «Управление инвестиций» подготовлен проект постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта обслуживания автотранспорта по адресу: пр. Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А, по пр. Маршала Жукова)» (далее – Постановление).

Инвестиционными условиями данного проекта Постановления предусмотрена передача нежилых помещений общей площадью не менее 190 кв.м по согласованию с администрацией Кировского района Санкт-Петербурга.

Проект вышеназванного проекта Постановления согласован Администрацией.

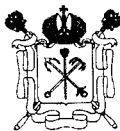
**Первый заместитель
главы администрации**

Н.В. Борейко

Г.П. Губанова
576-94-37
417-68-78
Е.М.

Апп. в-г СПб Серова К.Н.
№ 11-12-528/17-1-0
от 03.07.2017





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000
Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/ 783801001

№ _____
На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **14526-10**

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

Комитет по строительству

№ 07-13298/17-0-1

от 17.08.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 09.08.2017 № 35246/17 сообщая, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова) отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

с зам. пред.

Е.П.Барановский

Е.В.Кочкова
576-31-20

ВХОДЯЩИЙ 36443 117

17 АВГ 2017

ПРИНЯТО в 14 57 мин



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
ЗАКАЗУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Вознесенский пр., д. 16, Санкт-Петербург, 190000

Тел. (812) 576-00-24, Факс (812) 314-41-66

E-mail: kgz@gz-spb.ru

http://www.gov.spb.ru

ОКПО 74765126 ОКОГУ 2300280 ОГРН 1047855096222

ИНН/КПП 7842304108/783801001

06 МАР 2017 № 06-00-309/17-2-1

На № 1003/14 от 05.02.2014

**Директору Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление
инвестиций»**

О.А.Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

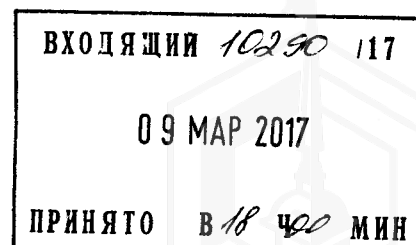
В ответ на Ваше обращение направляю информацию о средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. метра площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств инвесторов, на март 2017 года.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

С уважением,
Заместитель председатель Комитета

А.А.Нужный
А.А.Нужный

М.В.Можарова
576-29-75



Приложение к письму Комитета
по государственному заказу Санкт-Петербурга
от 06 МАР 2017 № 06-00-309/17-2-1

НОРМАТИВЫ
средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. м общей
площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств
инвесторов, на март 2017 года

№ п/п	Наименование норматива	Единица измерения	Величина норматива (без учета НДС)		
			жилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения (машино- места)
1	Средняя расчетная стоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	59 280	55 754	-
2	Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	55 616	51 874	14 183





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Караванная ул., 9, л. А, Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 576-1200, факс (812) 710-6060
e-mail: equip@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

КРТИ СПб

43037935

№ 01-10-15015/16-0-2
от 10.01.2017



Заместителю директора
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление
инвестиций»

Ю.А. Смирновой

Наб. реки Мойки, дом 76,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 13.09.2016 № 33824/16 (ИРН: 14526-10) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова), с кадастровым номером 78:15:0008447:2 (далее – Земельный участок), для размещения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Транспортная доступность Участка обеспечена от пр. Народного Ополчения.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры в непосредственной близости от Участка государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, и Адресной инвестиционной программой, утвержденной в составе бюджета Санкт-Петербурга на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов Законом Санкт-Петербурга от 25.11.2015 № 747-145, не предусмотрено.

Заместитель
председателя Комитета

Е.А. Вострецов
576-12-11


А.В. Семчанков
ВХОДЯЩИЙ 3435 117
26 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО В 18 00

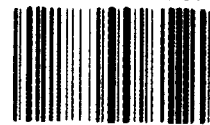


взамен ранее выданного заключения КЭИО от
20.10.2017 №01-16-19132/17-0-1

ИРН 14526-10

КЭИО

№ 01-16-19132/17-0-2
от 30.10.2017



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

пер. Антоненко, 4, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-58-01 Факс (812) 576-59-88
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиции»

ОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931
ИНН/КПП 7825363978/783801001

О.А.Ивановой ВХОДЯЩИЙ 50406 117

30 ОКТ 2017 № 01-16-19132/17-0-2

31 ОКТ 2017

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

ПРИНЯТО В 17 Ч 07 МИН

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова):

Теплоснабжение. Возможность подключения к системе централизованного теплоснабжения отсутствует (исх. АО «Теплосеть СПб» от 14.06.2016 №261/81070201/10-15). Теплоснабжение может быть обеспечено застройщиком самостоятельно. Застройщику необходимо обратиться в установленном порядке в Комитет по энергетике и инженерному обеспечению за согласованием размещения теплоисточника. Срок подключения – в пределах срока строительства объекта.

Газоснабжение – 2,68 м³/час. Срок подключения – определяется договором на подключение в пределах срока строительства объекта (ТУ ООО «ПетербургГаз» от 13.06.2017 №03-04/10-3148). Информация о плате за подключение – по индивидуальному проекту. Порядок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения утвержден Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 №1314.

Электроснабжение – 30 кВт. Срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 14.06.2017 №ЛЭ/16-02/3260). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,71 м³/час, водоотведение бытовых сточных вод – 0,7 м³/час и поверхностных сточных вод – 0,1 м³/час. Срок подключения – определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 14.06.2017 №48-15-10295/16-1-2, письмо от 14.06.2017 №02-28-814/17). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утвержден Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении, либо договоры о технологическом присоединении с соответствующими организациями и получить технические условия.

При строительстве объекта обеспечить охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры либо, в случае необходимости, предусмотреть их вынос за счет средств застройщика.

Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, использованные при подготовке данного заключения, предусматривают предельную свободную мощность существующих сетей (пропускную способность сетей инженерно-технического обеспечения, обеспечивающих передачу необходимого объема ресурса, и (или) резерва мощности по его производству на головных источниках инженерного обеспечения) (пункт 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ).

Срок действия технических условий - 3 года (при выполнении пункт 7 статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ).

Председатель Комитета

А.С.Бондарчук

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)**

юрид. адрес: ул. Басовская д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Чернышевского д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, ОГРН 40702810409000000235
в АО «АБ «РОССИЯ»», г. Санкт-Петербург
К/С 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

14.06.2017 г. № 261/81070201/10-15
№ 01-16-10465/17-7-1 09.06.2017

Начальнику Отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности
территорий
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
В.Н. Рогову
Антоненко пер. д.4
Санкт-Петербург, 190000

На Ваш запрос сообщая, что технические условия подключения объекта намеченного к
строительству по адресу: Санкт-Петербург, Проспект Народного Ополчения, участок 1
(напротив дома 82, литера А по Проспекту Маршала Жукова), подготовлены быть не могут, т.к.
объект находится вне зоны действия системы теплоснабжения АО «Теплосеть
Санкт-Петербурга».

С уважением,
Заместитель начальника
Управления развития теплового бизнеса



Д.В. Волков

Исп.: Кривенков И.А.
тел.: 688-37-08

10-562



НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ



ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью

ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017341 КПП 783450001

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
Заместителю председателя
С.А. Мельниковой

13.06.2017 № 03-04/10-3148
на №01-16-10465/17-7-1 от 09.06.2017

Технические условия подключения к сетям
газоснабжения объекта капитального строительства
по адресу:

Кировский район, пр. Народного Ополчения, уч. 1
(напротив д. 82, лит. А по пр. Маршала Жукова).

Газоснабжение автономного теплоисточника с общим максимальным расходом газа 2,68 м³/час для технологических нужд объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», расположенного на земельном участке по адресу: Кировский административный район, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова), технически возможно при условии реализации мероприятий по индивидуальному проекту.

Срок подключения объекта капитального строительства будет определяться договором на подключение, но не более 2 лет (не более 4 лет в случае, если иные сроки предусмотрены инвестиционной программой или соглашением сторон).

Срок действия технических условий подключения 3 года. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены. Технические условия считаются недействительными в случае, если правообладатель земельного участка не обратится с заявкой на заключение договора о подключении в течение одного года (в течение 3 лет при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства) в соответствии с п. 33 Постановления Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013г. № 1314 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Настоящие технические условия определяют техническую возможность подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения и не являются основанием для разработки заявителем проектной документации и осуществления фактического подключения.

Технические условия подготовлены без учета технической возможности подачи газа по магистральным газопроводам (ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург»).

Данные технические условия подключения выданы взамен технических условий № 03-04/10-4997 от 09.08.2016г.

Начальник департамента
технического развития

Бовсуновская В.В.
414-99-84, доб. 2309

И.В. Андреев

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ



**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

14.06.2017 № 12/16-02/3260

На № 01-16-10465/17-7-1 от 09.06.2017г.

Начальнику Отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности территорий
Комитета по энергетике и инженерному
обеспечению
В.Н. Рогову

пер. Антоненко, д.4,
Санкт-Петербург, 190000

**Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к
электрическим сетям ПАО «Ленэнерго»**

В ответ на Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 30 кВт по третьей категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта», расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, участок 1 (напротив д. 82, лит. А по пр. Маршала Жукова), сообщаем следующее:

Объект находится в зоне действия центра питания ПС-369 «Кораблестроительный институт», открытого для технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Ленэнерго» предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Директор
по технологическому присоединению

Макеева Ю.В.
17-20947
тел. 494 36 36, 595 86 50
ЛЭ/01-02/9668

С.В.Прокофьева

НЕЗАБЕРЕННАЯ
КОПИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
Кавалергардская ул., д. 42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru
ОКПО 89094407 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/780543001

14.06.2017 № 01-16-10465/17-7-1 от 09.06.2017

Начальнику Отдела подготовки
технических условий и
анализа инженерной обеспеченности
территорий
Комитета по энергетике и инженерному
обеспечению
В.Н. Рогову

Антоненко пер., д. 4
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваше обращение о выдаче технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» по адресу: Санкт-Петербург, Народного Ополчения пр., участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова), (далее - объект) сообщая, что в Ваш адрес подготовлены технические условия (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что по территории земельного участка проходят водоводы диаметром 1400 мм, 1200 мм, 800 мм, а также сети коммунального водопровода 300-400 мм. Кроме того земельный участок находится в охранной зоне сетей коммунального водопровода диаметром 500 мм и 1200 мм.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны указанных сетей инженерно-технического обеспечения, установленной СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

В случае невозможности соблюдения охранной зоны указанных сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сетей.

Первый заместитель
генерального директора

А.Н. Данилов



Приложение № 1 к письму

№ Д2-28-844/12 от 14.06.2017

Начальнику Отдела подготовки технических условий и
анализа инженерной обеспеченности территорий
Комитета по энергетике и инженерному обеспечению
В.Н. Рогову

Антоненко пер., д. 4
Санкт-Петербург, 190000

Технические условия

подключения объекта, не являющегося объектом капитального строительства,
к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-10295/16-1-2 от 14.06.2017

Основание	Запрос от 09.06.2017 № 01-16-10465/17-7-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» Санкт-Петербург, Народного Ополчения пр., участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом $0.71 \text{ м}^3/\text{час}$ ($17.040 \text{ м}^3/\text{сут}$), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом $0.700 \text{ м}^3/\text{час}$ ($16.800 \text{ м}^3/\text{сут}$) в сети бытовой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом $0.100 \text{ м}^3/\text{час}$ ($0.600 \text{ м}^3/\text{сут}$) в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

1. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

2. Ранее выданные Технические условия от 11.08.2016 №48-15-10295/16-0-2 аннулируются.

Срок действия настоящих технических условий три года.

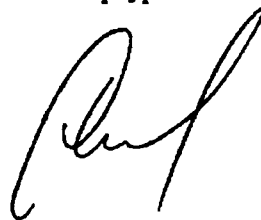
Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 254-р "Об установлении платы за подключение (технологическое

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ

присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения государственного унитарного предприятия "Водоканал Санкт-Петербурга" на территории Санкт-Петербурга на 2017 год".

**Заместитель директора департамента по
подключениям Департамента по реализации
подключений ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"**



А.Е.Марков

Исполнитель Самылкина Е.О. тел. 4384411





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

24 АВГ 2017

№ 48-26/10430/17-0-1 наб. реки Мойки, д. 76,
Санкт-Петербург, 190000

На № 35216/17 от 09.08.2017

ИРН инвестиционного проекта 14526-10

Уважаемая Юлия Александровна!

По вопросу принципиального согласования возможности размещения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова), сообщая следующее.

По территории указанного земельного участка проходят коммунальные водопроводные сети диаметром 400, 800, 1000, 1200 и 1400 мм. Кадастровый номер водопроводных сетей 78:15:0000000:1458 и 78:40:0000000:4757.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» принципиально не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» на указанном земельном участке. На стадии проектирования объекта (до начала строительных работ) необходимо обеспечить соблюдение охранной зоны коммунальных водопроводных сетей, установленной Сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны коммунальных водопроводных сетей необходимо предусмотреть вынос сетей за границы производства работ. Вынесенные сети подлежат передаче в собственность Санкт-Петербурга с последующим закреплением в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения.

На время ведения работ по выносу коммунальных водопроводных сетей необходимо обеспечить бесперебойное водоснабжение существующих абонентов.

Первый заместитель
генерального директора

А.Н. Данилов

ВХОДЯЩИЙ 38185 117

28 АВГ 2017

Исп. Леушкин А.Н.,
Тел. 438-44-33

ПРИНЯТО В 15 Ч 10 МИН

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела **1**Всего листов раздела **1**: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер:

78:15:0008447:2

Номер кадастрового квартала:	78:15:0008447
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1, (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)
Площадь:	4322 +/- 23 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4151756.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4757, 78:15:0000000:1458
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Обслуживание автотранспорта
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 01.12.2015
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 3

Всего листов раздела 3: _____

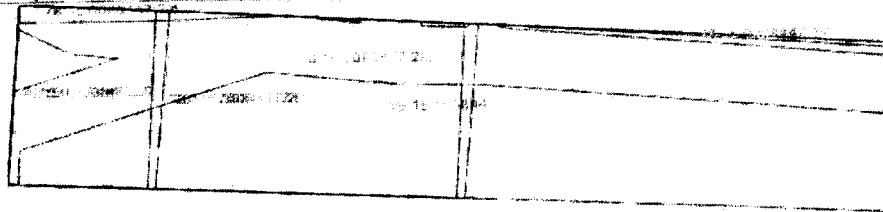
Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер:

78:15:0008447:2

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж
Телефон / Факс: 644-51-47

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОЙ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
(ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК),
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:**

Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1
(напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)

Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Дата проведения оценки:

13.12.2017

Дата составления отчета:

14.12.2017

Порядковый номер отчета:

№ 31-8-0104(007)-2017

Экземпляр 1 из 2

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2017**

**Заместителю директора по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Смирновой Ю.А.**

Уважаемая Юлия Александровна!

В соответствии с контрактом № 28/РЫН-2017 от 06.03.2017 г. Оценщиком и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)* по состоянию на дату оценки, 13 декабря 2017 г.

Цель оценки – определение ежегодной арендной платы за Объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Предполагаемое использование результатов оценки – для установления начальной цены предмета аукциона.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

На основании представленных в отчете расчетов и анализа доступной информации Оценщик пришел к заключению, что ежегодная арендная плата за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)*, по состоянию и в ценах на 13 декабря 2017 года, без учета НДС, составляет:

7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) руб. в год

Обращаю Ваше внимание, что полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение *шести месяцев* от даты составления отчета, т.е. до 14.06.2018 года.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и № 611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший и подписавший данный Отчет.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН»

Д.Г.Иванов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	16
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	35
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	42
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	47
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	80
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	80
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	82
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	82
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	105
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	106
12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	106
12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	106
13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	108
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	109
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ	146



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	собственность Санкт-Петербурга
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
Описание земельного участка	
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	прямоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	4 322 кв. м
Кадастровый номер	78:15:0008447:2
Категория земель в соответствии с Земельным Кодексом РФ	земли населенных пунктов
Функциональная зона в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 22.12.2005 №728-99	«У» – зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №534 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТУ» – зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов.
Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	13.12.2017 г.
Дата оценки	13.12.2017 г.
Дата составления отчета	14.12.2017 г.
Пределы применения полученного результата	в течение шести месяцев с даты составления отчета – до 14.06.2018 г.
Цель оценки	определение ежегодной арендной платы за Объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены предмета аукциона

¹ В соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение 4 «Копии документов, предоставленных Заказчиком») и данными визуального осмотра (более подробно см. Раздел 6 «Описание объекта оценки»).

Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)

Вид оцениваемой стоимости	рыночная
Основание для проведения оценки	контракт № 28/РЫН-2017 от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Применяемые стандарты оценочной деятельности	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; • Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства 30 сентября 2015 года. (протокол №26).
Оцениваемые права	
на земельный участок	право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
на будущие возводимые улучшения	право собственности инвестора
Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Наименование	Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее ГУП «ГУИОН»)
Адрес места нахождения	191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6-й подъезд
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ГУП «ГУИОН»	ОГРН 1067847547151
Дата присвоения ОГРН	16.03.2006
Банковские реквизиты	ИНН 7840335245, КПП 784001001, р/с 40602810232000007670 в ПАО «Банк Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790
Сведения о страховом полисе	сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОСАО «Ингосстрах» №433-191-074720/16 от 22.11.2016. Срок действия с 01.01.2017 по 31.12.2017

Данные об Оценщике и лицах, принимавших участие	
Оценщик	Мишин Павел Юрьевич – руководитель информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», свидетельство саморегулируемой организации оценщиков о включении в реестр оценщиков 25.02.2010 рег. № 0346.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 586154 от 23 июня 2009 года.
Сведения о страховом полисе Оценщика	страховой полис №79 к договору №433-191-008169/16 от 08.02.2016 страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах», срок действия с 01.01.2017 по 31.12.2017
Ответственные исполнители, подписавшие отчет	Юдина Т.В. – руководитель управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»; Кузнецова И.А. – директор департамента оценки ГУП «ГУИОН».
Лица, привлеченные к оценке	Реуц Л.М. (главный оценщик управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН») Баум М.В. (главный специалист мониторинга рынка недвижимости информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»)
Данные о Заказчике оценки объекта	
Наименование	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Юридический адрес	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76
Банковские реквизиты	ИНН 7809023950 КПП 783801001 Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0231001) т/сч 406018810200003000000в Северо-Западном ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027810269827
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	см. Раздел 6 настоящего Отчета «Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения»
Дополнительные данные об объекте оценки	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Кировском районе в квартале, ограниченном: с севера – проспектом Народного Ополчения, с юга – железной дорогой, с запада – рекой Дудергофка, с востока – рекой Новая.

Общая характеристика микрорайона	квартал местоположения объекта оценки представлен объектами автомобильного транспорта и промышленного назначения. В ближайшем окружении есть также АЗС.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением. Возможно подключение ко всем городским инженерным сетям.
Градостроительная документация	Согласно п. 9 письма КГА от 10.10.2017 № 221-5-27983/17 распоряжение на разработку Проекта планировки и проекта межевания в отношении территории расположения Объекта оценки отсутствует. Оценщик также не располагает данными о наличии утвержденного проекта планировки. Согласно п. 10 вышеуказанного письма КГА имеется заявление инвестора, согласно которому максимальная общая площадь предполагаемого к строительству объекта составляет 2 000 кв. м. Поскольку данная информация не является градостроительным ограничением, а лишь констатирует наличие планов некоего лица в отношении будущей застройки участка, в рамках настоящего Отчета она учитывается как справочная.
Транспортная доступность	Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая ² . Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная ³ . Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии около 4 км. На расстоянии около 400 м располагается железнодорожная станция - «Лигово».
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Сведениями о наличии на участке официально установленных санитарно-защитных зон и о состоянии грунтов Оценщик не располагает. Отсутствие данной информации не оказывает существенного влияния на результат оценки. На основании анализа окружающего типа застройки был сделан вывод об удовлетворительном экологическом состоянии в данном микрорайоне.

² Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от объекта, на расстоянии менее 1000 метров от станции метро.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта, на расстоянии более 1000 метров от станции метро.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1000 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

³ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, участок 1 (напротив дома 82, литера А по проспекту Маршала Жукова)

Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки				см. Раздел 6 настоящего отчета «Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки».			
Допущения и ограничительные условия				см. Раздел 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»			
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете ⁴							
Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта							
Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка				объект транспорта			
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м				2 257,2			
Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе							
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Доход от продажи		Площади помещений	
		Ед. изм.	Стоимость аренды, без НДС и без к/у	Ед. изм.	Стоимость продажи	Полезная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м
1-2	Обслуживание автомобильного транспорта	руб./кв.м. в месяц	610	-	-	2 257,2	2 257,2
Данные об условиях строительства							
Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.						79 637 049	
Удельный показатель затрат на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и благоустройство территории), руб./кв.м общей площади улучшений нового объекта недвижимости						35 281	
Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), кварталов						5,3	
Количество очередей строительства						1	
Данные об уровне риска							
Реальная ставка дисконтирования, %						10,5	
Безрисковая ставка, %						4,7	
III. Результаты расчета							
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов							
Подход		Вес (при согласовании)			Значение, рублей		
Затратный подход		не использовался			-		
Сравнительный подход		не использовался			-		
Доходный подход		1,0			7 514 025,5		
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки							
Ежегодная арендная плата за объект оценки ⁵ , руб. в год						7 500 000	

⁴ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

⁵ Исходя из срока договора – 32 месяца (2,7 года), определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации