



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

14.11.2017№ 943

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта делового управления по адресу: Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома № 39, корп. 5, литера А, по Южному шоссе)

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 78:13:0007420:6053, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома № 39, корп. 5, литера А, по Южному шоссе), для строительства объекта делового управления (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 9 300 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 1 860 000 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.

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, - 9 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 27 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 14.11.2017 № 943

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта делового управления по адресу: Фрунзенский район,
Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома № 39, корп. 5, литера А,
по Южному шоссе)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:13:0007420:6053, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома № 39, корп. 5, литера А, по Южному шоссе) (далее – земельный участок), для строительства объекта делового управления по адресу: Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома № 39, корп. 5, литера А, по Южному шоссе) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 54 месяца.



623-02
0-00

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

23.09.2010№ 1287

Об утверждении проекта планировки
с проектом межевания территории,
ограниченной Бухарестской ул.,
Южным шоссе, Софийской ул.,
ул.Димитрова, во Фрунзенском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе в составе:

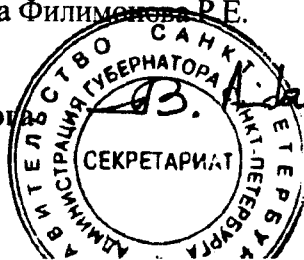
2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе (границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.

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

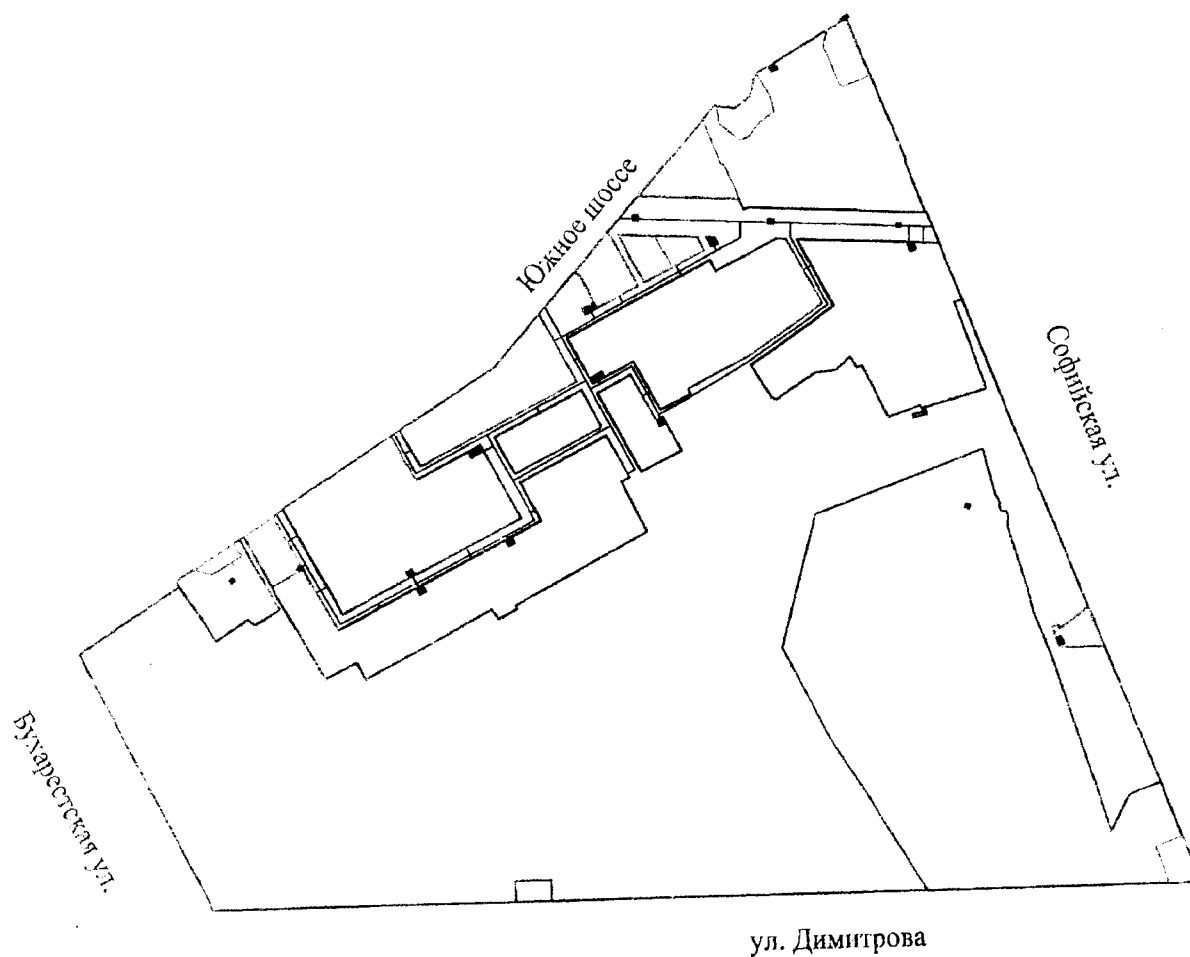
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор
Санкт-Петербурга



В.И.Матвиенко

ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе,
Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)

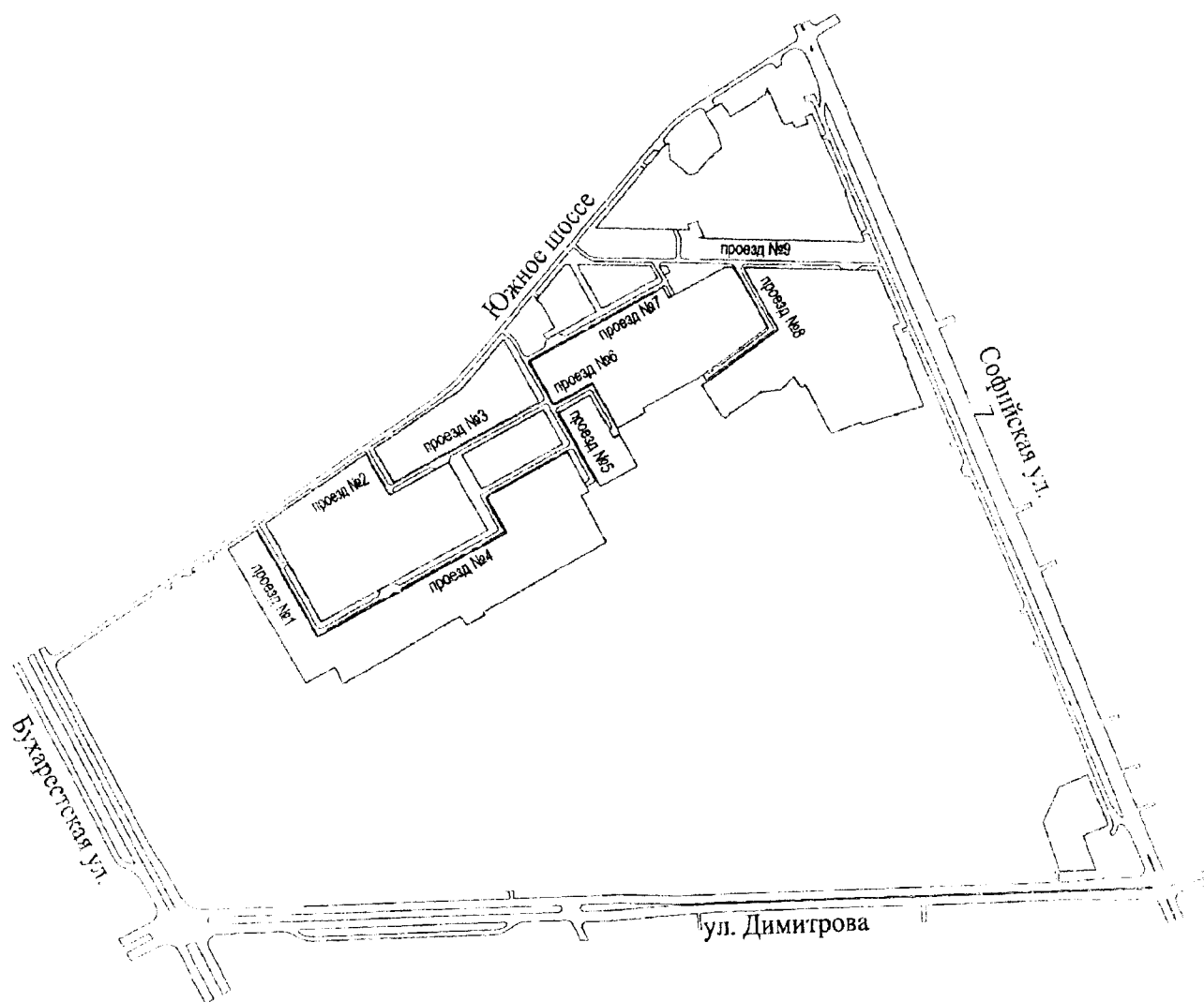


Условные обозначения

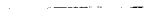
- - красные линии
- - - - - линии связи
- - объекты транспортной инфраструктуры
- - объекты инженерной инфраструктуры



ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе,
Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды;
границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



Условные обозначения

-  - линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 23.09.10 № 1287

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул.Димитрова, во Фрунзенском районе (далее – территория) являются:

- с северо-запада – Южное шоссе;
- с северо-востока – Софийская ул.;
- с юго-запада – Бухарестская ул.;
- с юга – ул.Димитрова.

2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	113,61
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	5,59
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	46,59
1.3	Площадь территории общего пользования	га	61,43
2	Плотность застройки	кв.м общей площади/га	6195,00
3	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
1.1	12	Трансформаторная подстанция	0,02	-	-
1.2	13	Многоэтажный гараж	0,43	-	-
1.3	14	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.4	15	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	1,36	-	-

1	2	3	4	5	6
1.5	16	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, два пристроенных многоэтажных гаража	1,91	-	-
1.6	17	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,48	-	-
1.7	18	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.8	19	Объект начального и среднего общего образования	2,72	-	-
1.9	20	Распределительная трансформаторная подстанция	0,02	-	-
1.10	21	Объект дошкольного образования	0,84	-	-
1.11	22	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,81	-	-
1.12	23	Трансформаторная подстанция	0,02	-	-
1.13	24	Объект дошкольного образования	0,60	-	-
1.14	25	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,52	-	-
1.15	26	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,28	-	-
1.16	27	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	0,78	-	-
1.17	28	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,07	-	-
1.18	29	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.19	30	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,14	-	-
1.20	31	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.21	32	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	2,48	-	-
1.22	33	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,74	-	-
1.23	34	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.24	35	Многоэтажный гараж	0,29	-	-

1	2	3	4	5	6
1.25	36	Коммерческий объект, связанный с проживанием населения, коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, две встроенные трансформаторные подстанции, два подземных гаража	2,50	-	-
1.26	37	Промышленный объект	0,19	-	-
1.27	38	Объект транспорта	0,37	-	проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 40
1.28	39	Объект транспорта	0,35	-	-
1.29	40	Административно-управленческие и общественные объекты	0,02	-	проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 38
1.30	41	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	3,68	-	-
1.31	42	Промышленный объект	0,04	-	-
1.32	43	Опора воздушной ЛЭП	0,005	-	-
1.33	44	Опора воздушной ЛЭП	0,005	-	-
1.34	45	Опора воздушной ЛЭП	0,002	-	-
1.35	46	Водомерный узел	0,006	-	-
1.36	47	Объект транспорта	0,12	-	-
1.37	48	Складской объект, трансформаторная подстанция	1,03	-	-
1.38	49	Складской объект	0,01	-	-
1.39	50	Объект связи, трансформаторная подстанция	10,25	-	-
1.40	51	Объект транспорта	0,26	-	-
1.41	52	Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей	0,15	-	-
1.42	53	Объект связи	8,49	-	-
1.43	54	Объект транспорта	0,26	-	-
1.44	55	Объект связи	0,29	-	-

1	2	3	4	5	6
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства					
2.1	1	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж	0,54	10800	-
2.2	2	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
2.3	3	Объект розничной торговли и общественного питания	0,12	3200	-
2.4	4	Многоэтажный гараж	0,80	15000	-
2.5	5	Многоэтажный гараж	0,50	15000	-
2.6	6	Многоэтажный гараж	0,19	5100	-
2.7	7	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
2.8	8	Объект начального и среднего общего образования, встроенная трансформаторная подстанция	2,08	12500	-
2.9	9	Распределительный пункт	0,01	80	-
2.10	10	Объект бытового обслуживания со встроенными помещениями, встроенная трансформаторная подстанция	0,41	2600	-
2.11	11	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж, встроенная трансформаторная подстанция	0,92	32945	-
3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства					
3.1	1	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж	0,54	10800	-
3.2	2	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.3	3	Объект розничной торговли и общественного питания	0,12	3200	-
3.4	4	Многоэтажный гараж	0,80	15000	-
3.5	5	Многоэтажный гараж	0,50	15000	-
3.6	6	Многоэтажный гараж	0,19	5100	-
3.7	7	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.8	8	Объект начального и среднего общего образования, встроенная трансформаторная подстанция	2,08	12500	-
3.9	9	Распределительный пункт	0,01	80	-
3.10	10	Объект бытового обслуживания со встроенными помещениями, встроенная трансформаторная подстанция	0,41	2600	-

1	2	3	4	5	6
3.11	11	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж, встроенная трансформаторная подстанция	0,92	32945	-
3.12	12	Трансформаторная подстанция	0,02	60	-
3.13	13	Многоэтажный гараж	0,43	15000	-
3.14	14	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.15	15	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	1,36	46978	-
3.16	16	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, два пристроенных многоэтажных гаража	1,91	67600	-
3.17	17	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,48	17250	-
3.18	18	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.19	19	Объект начального и среднего общего образования	2,72	16000	-
3.20	20	Распределительная трансформаторная подстанция	0,02	80	-
3.21	21	Объект дошкольного образования	0,84	5200	-
3.22	22	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,81	28346	-
3.23	23	Трансформаторная подстанция	0,02	80	-
3.24	24	Объект дошкольного образования	0,60	3900	-
3.25	25	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,52	50629	-
3.26	26	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,28	43282	-
3.27	27	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	0,78	29638	-
3.28	28	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,07	35286	-
3.29	29	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.30	30	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	1,14	37144	-
3.31	31	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-

1	2	3	4	5	6
3.32	32	Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный многоэтажный гараж	2,48	80919	-
3.33	33	Многоквартирный дом, пристроенный многоэтажный гараж	0,74	29638	-
3.34	34	Трансформаторная подстанция	0,01	40	-
3.35	35	Многоэтажный гараж	0,29	9900	-
3.36	36	Коммерческий объект, связанный с проживанием населения, коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, две встроенные трансформаторные подстанции, два подземных гаража	2,50	49000	-
3.37	41	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	3,68	9390	-

4. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.

На территории предусматривается размещение объектов дошкольного образования на участке 21 не менее чем на 220 мест и на участке 24 не менее чем на 160 мест, начального и среднего образования на земельном участке 8 не менее чем на 550 мест и на земельном участке 19 не менее чем на 825 мест; встроенного амбулаторно-клинического учреждения на земельном участке 15 не менее чем на 24 посещения в смену для детей, не менее чем на 65 посещений в смену для взрослых, не менее чем на 12 посещений в смену для стоматологических целей и не менее чем на 7 посещений в смену женской консультации; встроенного амбулаторно-клинического учреждения на земельном участке 16 не менее чем на 35 посещений в смену для детей, не менее чем на 80 посещений в смену для взрослых, не менее чем на 15 посещений в смену для стоматологических целей и не менее чем на 9 посещений в смену женской консультации; встроенных магазинов продовольственных товаров на земельном участке 10 не менее чем на 618 кв.м торговой площади; встроенных магазинов непродовольственных товаров на земельном участке 10 не менее чем на 309 кв.м торговой площади; встроенных предприятий общественного питания на земельном участке 10 не менее чем на 82 места; встроенных предприятий бытового обслуживания на земельном участке 10 не менее чем на 14 рабочих мест, встроенных приемных пунктов прачечных самообслуживания на земельном участке 10 не менее чем на 515 кг белья в смену; встроенных помещений досуга и любительской деятельности на земельном участке 10 не менее чем на 515 кв.м нормируемой площади; встроенных опорных пунктов охраны порядка на земельном участке 10 не менее чем на 103 кв.м нормируемой площади, встроенных общественных туалетов на земельном участке 10 не менее чем на 10 приборов.

5. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается реконструкция существующей ул.Димитрова с доведением ее до нормативных параметров магистральной улицы городского значения; реконструкция боковых проездов вдоль ул.Димитрова и Софийской ул.; строительство сети второстепенных внутриквартальных проездов.

Вдоль территории проходят трамвайные, коммерческие и социальные автобусные маршруты.

На территории формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и застроенных земельных участков, планируемых для реконструкции и нового строительства, предусматривается строительство подземных гаражей на участках 1 (не менее чем на 62 машиноместа), 36 (не менее чем на 552 машиноместа), 11 (не менее чем на 388 машиномест), пристроенных многоэтажных гаражей на участках 15 (не менее чем на 224 машиноместа), 16 (не менее чем на 320 машиномест), 17 (не менее чем на 106 машиномест), 22 (не менее чем на 120 машиномест), 25 (не менее чем на 140 машиномест), 26 (не менее чем на 140 машиномест), 27 (не менее чем на 196 машиномест), 28 (не менее чем на 110 машиномест), 30 (не менее чем на 110 машиномест), 32 (не менее чем на 296 машиномест), 33 (не менее чем на 196 машиномест), а также отдельно стоящих многоэтажных гаражей на участках 4 (не менее чем на 499 машиномест), 5 (не менее чем на 499 машиномест), 6 (не менее чем на 170 машиномест), 13 (не менее чем на 449 машиномест), 35 (не менее чем на 330 машиномест).

6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 4113,41 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 5641,59 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованного водоотведения.

Газоснабжение – не предусматривается.

Теплоснабжение – 58,00 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

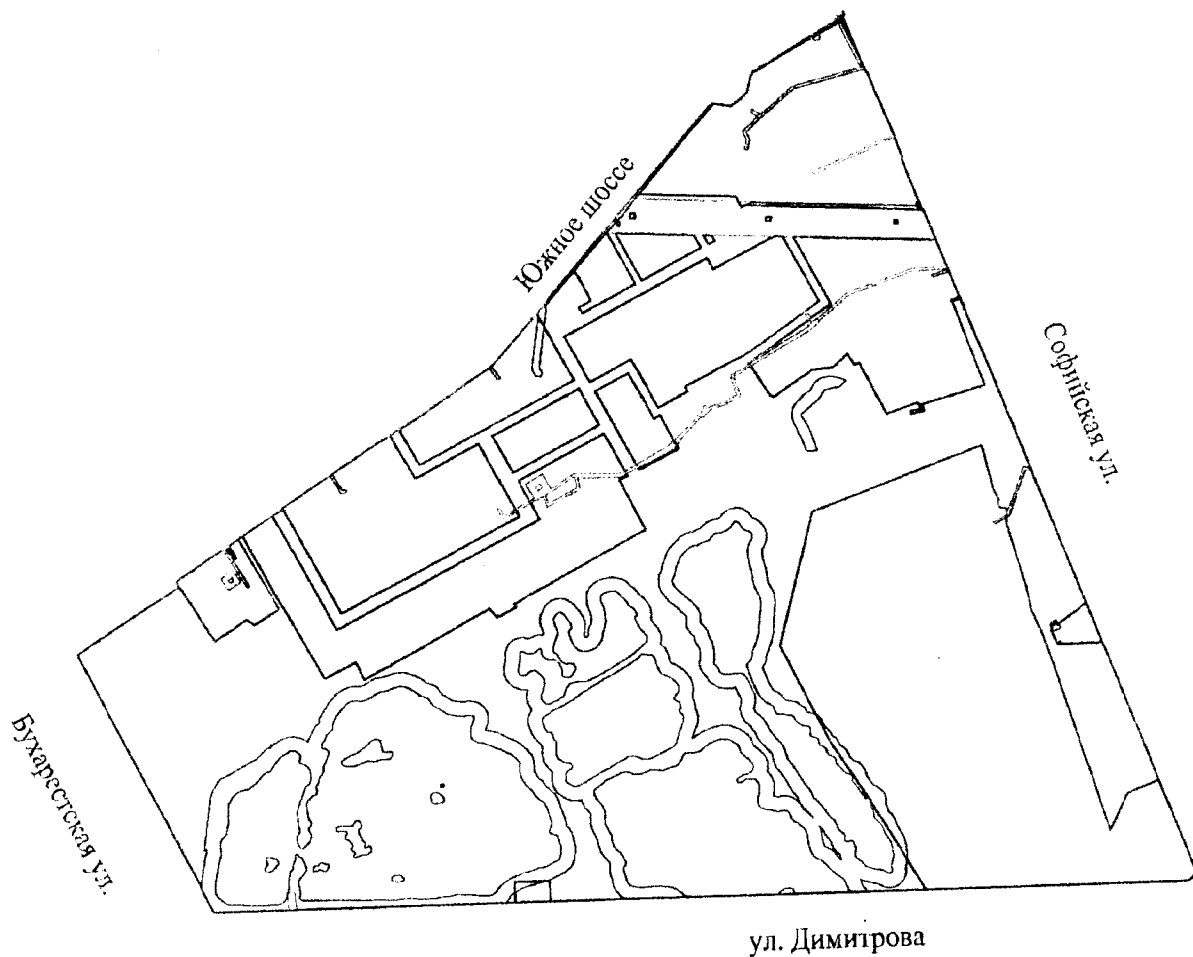
Электроснабжение – 15084,00 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Проектом предусматривается строительство одного распределительного пункта на земельном участке 9, строительство одной распределительной трансформаторной подстанции на земельном участке 20; строительство девяти трансформаторных подстанций на земельных участках 2, 7, 12, 14, 18, 23, 29, 31, 34; строительство пяти встроенных трансформаторных подстанций на земельных участках 8, 10, 11, 36 (2 штук).

Инженерное обеспечение территории – не ранее срока подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, определенного мероприятиями Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга по разделам тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 2015 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.



ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе,
Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий)



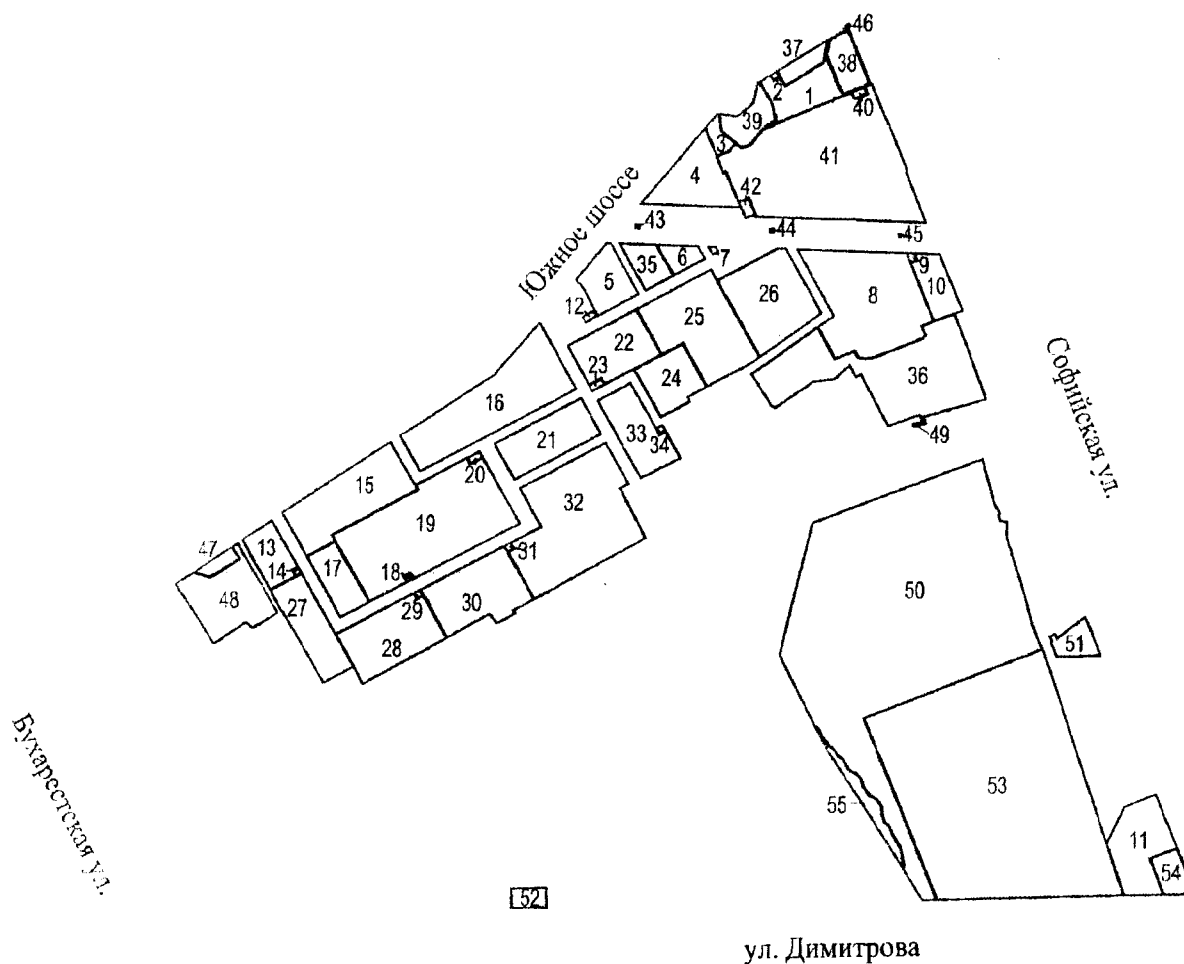
Условные обозначения

- - красные линии
- Границы зон с особыми условиями использования территорий
- - береговая полоса водного объекта
- - охрannая зона водопроводных сетей
- - охрannая зона канализационных сетей
- - охрannая зона воздушных линий электропередачи
- - охрannая зона подземных кабельных линий электропередачи
- - охрannая зона подстанций и других электротехнических сооружений
- - охрannая зона сетей связи и сооружений связи
- - охрannая зона газораспределительной сети



ЧЕРТЕЖ

межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе,
Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе
(границы застроенных земельных участков; границы формируемых земельных участков,
планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства)



Условные обозначения

- - границы застроенных земельных участков
- - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- 5 - номер земельного участка





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

28.12.2016

№ 212-367

Об установлении соответствия разрешенного
использования земельного участка
классификатору видов разрешенного
использования земельных участков

В соответствии с частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и заявлением Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»:

1. Установить, что указанное в заявлении разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007420:6053, по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе) «коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.1, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

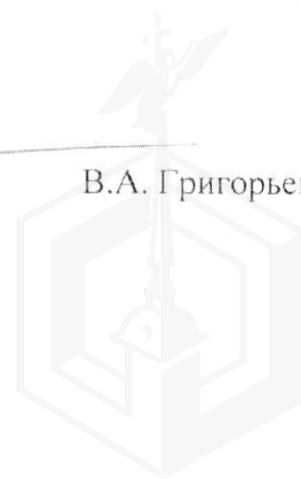
2. Решение, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3. Признать утратившим силу Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 09.09.2016 № 212-167 «Об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе) классификатору видов разрешенного использования земельных участков».

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Соколова П.С.

Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03
E-mail: kga@kga.spb.ru Сайт: <http://www.kga.info.spb.ru>
ОКПО 000869: Комитет по градостр. и арх. 24;
ИНН

№ 221-2-3319/17
от 10.02.2017



На № _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 613-08/2

Заместителю директора по
развитию территорий СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

наб. Реки Мойки, дом 76,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 12.01.2017 № 183/17 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны – ТД1-2_2 - общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры, определенного в результате установления соответствия и сообщает.

Распоряжением Комитета от 28.12.2016 № 212-367 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 02.12.2016 № 46280/16, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с указанным распоряжением Комитета вид разрешенного использования «коммерческий объект, не связанный с проживанием населения, подземный гараж» отнесен к виду разрешенного использования «деловое управление», код 4.1.

Вид разрешенного использования с кодом 4.1, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТД1-2_2.

Первый заместитель
председателя Комитета

А.В. Годун 242-31-23

ВХОДЯЩИЙ 6618 / 117

А.В. Тетерин

14 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В 4 Ч 50 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03
E-mail: kga@kga.spb.ru
ОКПО 00086958 ИНН/ Комитет по градостр. и арх.
№ 221-5-28904/17
от 18.10.2017

На № 47786/17



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

Администрация Фрунзенского района
Санкт-Петербурга

Индивидуальный реестровый номер: 613-08/2

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе).

3. Функциональное назначение по запросу:

Деловое управление.

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):

Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

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)):

ТД1-2_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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 - деловое управление.

ВХОДЯЩИЙ 48189

117

19 ОКТ 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 23 МИН

-
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:

Деловое управление. Код 4.1.

В случае, если вид разрешенного использования (функциональное назначение объекта капитального строительства) установлен в документации по планировке территории, утвержденной до вступления Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, Комитет принимает решение о соответствии разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 в порядке, установленном распоряжением Комитета от 17.08.2015 № 1341.

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

Проект планировки и межевания утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.09.2010 № 1287 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе".

В соответствии с утвержденной градостроительной документацией по планировке и межеванию территории, испрашиваемый участок учтен как формируемый (ФЗУ-1) для размещения коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, подземного гаража.

Распоряжение Комитета от 29.08.2017 № 335 «О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.09.2010 №1287».

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

Параметры предусмотренного к размещению объекта капитального строительства в соответствии с утвержденными материалами ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка – 0,54 га;
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 10800 кв.м.

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 данный земельный участок, установлена максимальная высота – 40/65 м.

Иные параметры разрешенного строительства объекта 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.

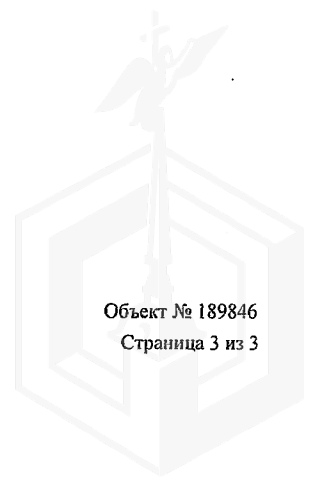
-
14. Дополнительная информация:

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

31.07.2017 № 74967-39

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 613-08/2

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

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

ВХОДЯЩИЙ 74967 / 17

31 ИЮЛ 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 51 МИН

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 11.07.2017 № 29603/17 (индивидуальный реестровый номер ИП 613-08/2), сообщая следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 21.07.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

г.Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе),

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

г.Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, лит.А по Южному шоссе),

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

с кадастровым номером 78:13:0007420:6053(статус кадастровых сведений в ЕГРН:временный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: деловое управление,
имеет площадь 5379 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Право прохода и проезда, Охранная зона сетей связи и сооружений связи, Охранная зона водопроводных сетей, Охранная зона сетей связи и сооружений связи.

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	78:13:0000000:3061 (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Фрунзенского района, литера Б	Ранее учтенный

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным шоссе, Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.09.2010 №1287 (формируемый земельный участок № 1).

На испрашиваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона канализационных сетей.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 51244173,09 рублей, была определена 30.12.2016.

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, расположенные в границах испрашиваемого земельного участка, право собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано, договорными отношениями с Комитетом не обременены.

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. Проект межевания территории утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.09.2010 № 1287. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 20.03.2013.

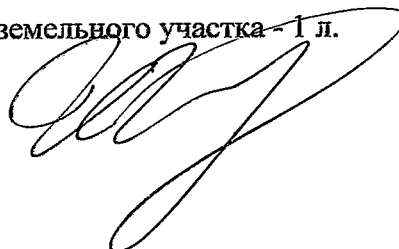
О наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, сроке действия такого решения:

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.

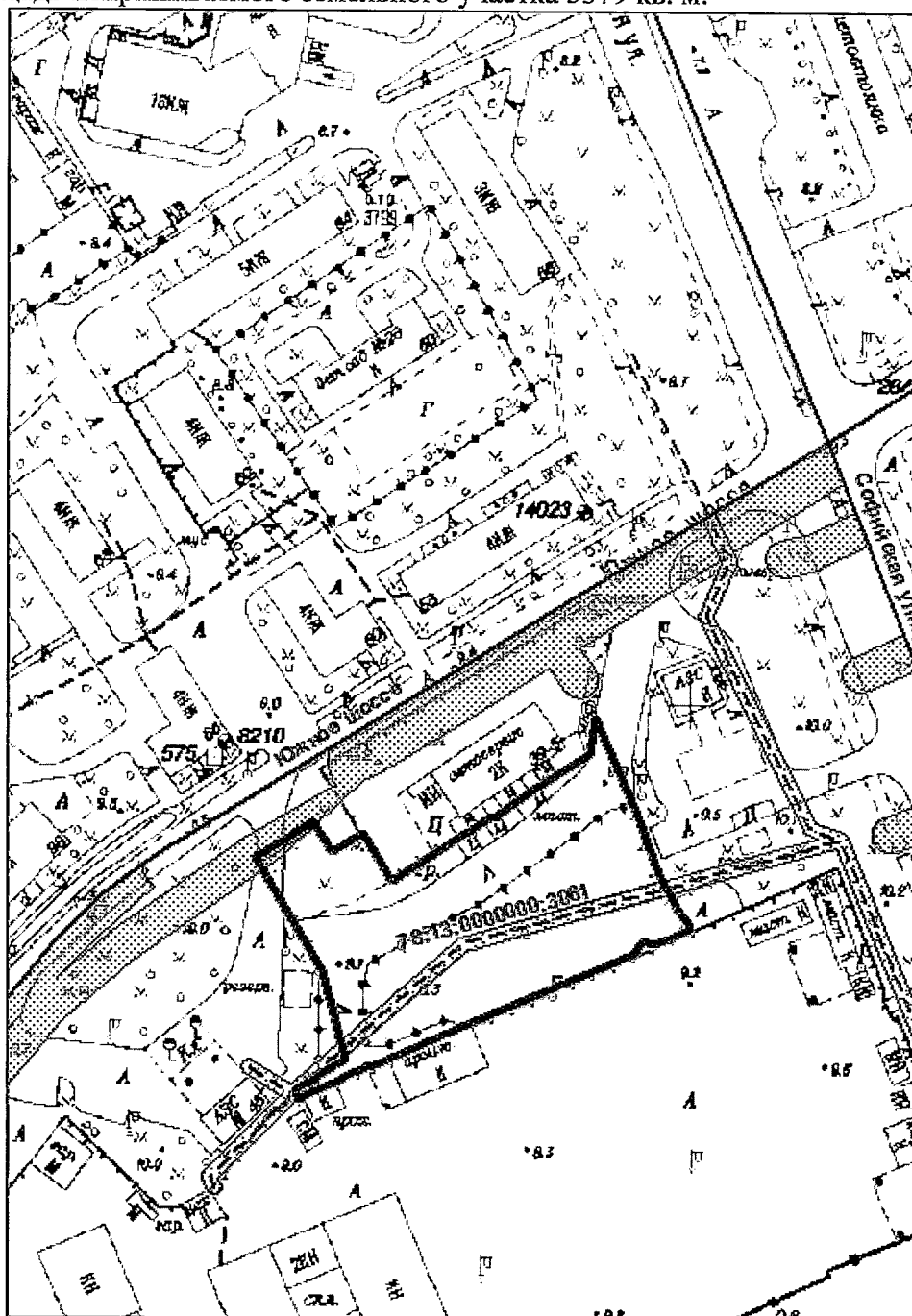
Заместитель начальника Управления



И.В.Щукина



Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по
Южному шоссе) Кадастровый номер 78:13:0007420:6053
Площадь испрашиваемого земельного участка 5379 кв. м.



М 1:2000

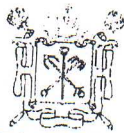
Условные обозначения

- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
- сооружения

Зоны особого режима использования

- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона сетей связи и сооружений связи





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

АКТ
обследования земельного участка

г. Санкт-Петербург

Обследование начато в «12» ч. «05» мин.

Обследование окончено в «12» ч. «20» мин.

«29» августа 2017 года

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «23» августа 2017 г. № 1603-по сотрудником(ами) Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом Отдела земельного контроля Ерофеевым И.А.
специалистом 1-й категории Отдела земельного контроля Большаковой К.А.
(должность, ФИО)

в присутствии _____

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:13:0007420:6053

Вид разрешенного использования Участка: деловое управление

Площадь Участка: 5379 кв.м

Реестровый номер (при наличии): _____

Основание пользования (при наличии): _____

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация, линейный промер.

В результате проведения обследования установлено, что земельный участок площадью 5379 кв.м с кадастровым номером 78:13:0007420:6053 сформирован и поставлен на кадастровый учет по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе) (далее – Участок), вид разрешенного использования «деловое управление». Статус Участка – временный.

Участок частично заасфальтирован, используется под стихийную стоянку автотранспорта.

В соответствии с базой данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) ИТС «Аренда» Участок договорными отношения не обременен.

Ведущий специалист

(должность лица проводившего обследование)

Специалист 1-й категории

(должность лица проводившего обследование)

(подпись)

Ерофеев И.А.

(фамилия, имя отчество)

(подпись)

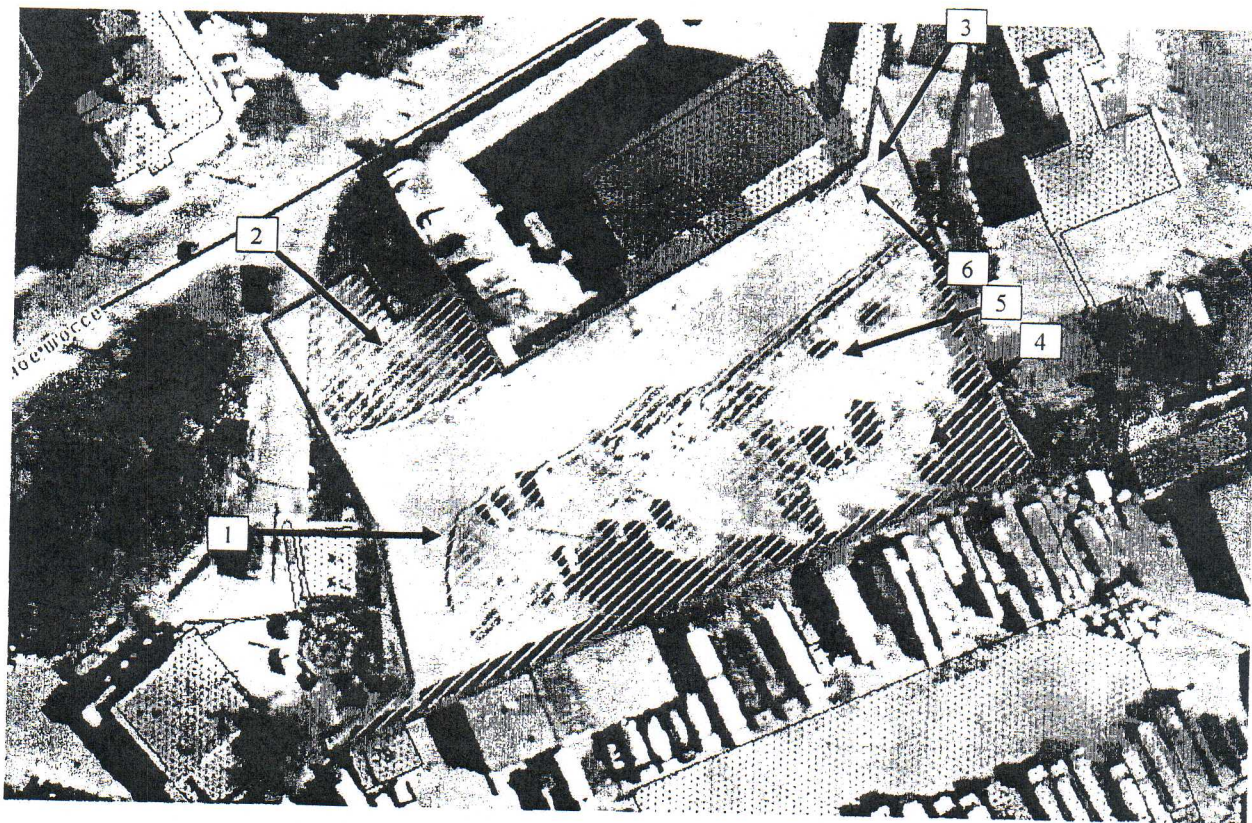
Большакова К.А.

(фамилия, имя отчество)



ФОТОТАБЛИЦА от 29.08.2017

Схема Участка:



- номер фото в фототаблице и направление съемки.



- границы земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе).

Ответственные за проведение обследования




/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

Адрес: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1,
(юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Фото № 1



Фото № 2



Ответственные за проведение обследования

/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

Адрес: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1,
(юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Фото № 3



Фото № 4



Ответственные за проведение обследования



/ И.А. Ерофеев /



/ К.А. Большакова /

Адрес: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1,
(юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Фото № 5



Фото № 6



Ответственные за проведение обследования




/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

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 15.02.2017

№ 78/001/081/2017-3911

На основании запроса от 08.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.02.2017 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 78:13:0007420:6053, 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 08.02.2017 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.

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 26.10.2017

№ 78/001/088/2017-8031

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 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:	78:13:0000000:3061
	наименование объекта:	линейно-кабельное сооружение связи телефонная сеть от АТС 772
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	48604, 00 м.
	инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер Б
	этажность (этаж):	-, в том числе подземных подземный этаж
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Фрунзенского района, лит.Б
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Публичное акционерное общество междугородной и международной электрической связи "Ростелеком", ИНН: 7707049388, ОГРН: 1027700198767
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78/036-78/084/004/2016-233/2 от 06.04.2016
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 _____

Попов С. М.

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

(подпись, М.П.)

(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

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
http://www.gov.spb.ru

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

19 июля 2017 № 01-29-1677-1

На № 29596/17 от 11.07.2017

Вх. № 01-29-1677/17-0-0 от 13.07.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 613-08/2

На Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шос., уч. 1 (юго-западнее дома 39, корп. 5, лит. А по Южному шос.), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «деловое управление», 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 «деловое управление» к компетенции КГИОП не относится.

Начальник Управления зон охраны
объектов культурного наследия

Е.А. Козырева

Шумов А.В. 710 47 59

ВХОДЯЩИЙ 31568/17

19 ИЮЛ 2017

ПРИНЯТО В 14ч21 мин



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Празжская ул., д.46, Санкт-Петербург, 192241
Тел. (812) 576-8541 Факс (812) 576-8439
E-mail: frunsreg@tufruns.gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 04032801 ОКОГУ 2300001 ОГРН 1027807994224
ИНН/КПП 7816053440/781601001

**Заместителю директора
По развитию территорий
СПб ГБУ «Управление
инвестиций»
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга
Ю.А.Смирновой**

№ _____ Адм-ия Фрунзенского района
№ 01-21-7578/17-0-1
от 05.09.2017

На № _____ от _____



Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **613-08/2**

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга (далее - УИ) от 29.08.2017 № 38389/17 в связи с подготовкой документации для проведения аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе) (далее - Участок) в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «деловое управление», подтверждает ранее проведенное согласование по размещению в границах Участка объекта вышеуказанного вида разрешенного использования направленное в УИ письмом от 17.02.2017 № 01-21-1202/17-0-1.

Глава администрации

В.В.Сапожников

И.М.Максимова
576-84-67

ВХОДЯЩИЙ *39984* 117

06 СЕН 2017

ПРИНЯТО В *14 ч 59* МИН





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 613-08/2

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

Комитет по строительству
№ 14-14057/17-0-1
от 01.09.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 29.08.2017 № 38394/17 сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

Е.П.Барановский

Л.Н. Попова, 576-3219

ВХОДЯЩИЙ 39592 117

04 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 14 МИН



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

№ 01-10-15024/16-0-1

от 23.09.2016

7843037935

1



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 № 33748/16 (ИРН: 613-08/2) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе) (далее – Земельный участок), в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Испрашиваемый Земельный участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.09.2010 № 1287 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Бухарестской ул., Южным ш., Софийской ул., ул. Димитрова, во Фрунзенском районе. Транспортная доступность Земельного участка обеспечена от Южного шоссе.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры в непосредственной близости от Земельного 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

ВХОДЯЩИЙ 37480 / 16

Д.Ю. Матвеев
417-50-45

06 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 11 Ч 42 МИН

А.В. Семчанков



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@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>

Директору
Санкт-Петербургского
ГБУ «Управление инвестиций»
О.А. Ивановой

ОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931
ИНН/КПП 7825363978/784001001

07.09.2017 №01-16-15703/17-0-1

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования
(технические условия).

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «деловое управление» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе):

Теплоснабжение – 1,221 Гкал/час, срок подключения - в пределах срока строительства объекта (ТУ ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» от 06.09.2017 №01/2140). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 31.10.2014 №311-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 454,7 кВт; срок подключения - определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 07.09.2017 №ЛЭ/16-02/4976), информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017г. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 1,6 м³/час; водоотведение бытовых сточных вод – 1,6 м³/час, поверхностных сточных вод – 1,044 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 06.09.2017 №48-15-12015/16-1-2, заключение от 06.09.2017 №48-15-12015/16-1-1). 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.

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) (п. 21 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ).

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

Председатель Комитета

ВХОДЯЩИЙ

11066

117

А.С. Бондарчук

13 СЕН 2017



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ТЕПЛОЭНЕРГО

199155, Санкт-Петербург,
ул. Уральская, д. 4, лит. Б, пом. 31-Н
тел./факс: +7 (812) 363-09-36
E-mail: teploenergo@te-spb.ru

ОГРН 1147847079313
ИНН 7802853013 КПП 780101001

06.09.17 № 01/ 2140
На №01-16-1570317-8-1 от 04.09.2017

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

С.А. Мельниковой

**Технические условия
подключения объекта капитального строительства к тепловым сетям
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»**

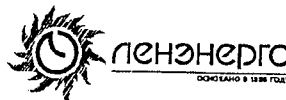
1. Наименование организации – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению.
2. Причины обращения – новое строительство.
3. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, копр. 5, лит. А по Южному шоссе).
4. Назначение – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).
5. Максимальная расчетная нагрузка объекта в соответствии с заявкой: 1,221 Гкал/час.
6. Источник теплоснабжения – Санкт-Петербург, Южное шоссе, дом 51, корпус 4, литера А (кадастровый номер земельного участка: 78:13:0007420:6051).
7. Подключение объекта – в пределах срока строительства объекта.
8. Срок действия технических условий – 37 месяцев с даты выдачи.
9. Размер платы за подключение в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 31.10.2014 г. №311-р составит 13 515 870,73 руб. с НДС.
10. Условия подключения будут выданы вместе с договором о подключении к системе теплоснабжения ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО».
11. Технические условия №02/2388 от 23.09.2016г. считать не действительными.

Генеральный директор

Е.В. Кочнев

Исп.: Алешкин Г.А.
Тел.: 8 (812) 36-309-36

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

07.09.2017 № 12/16-02/4976
На № 01-16-15703/17-8-2 от 04.09.2017

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 запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 454,7 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «деловое управление», планируемого к строительству по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, уч. 1 (юго-западнее д. 39, к. 5, лит. А по Южному шоссе), сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-145 «Невский ДСК», 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

С.В. Прокофьева

Тямина Н.О.
17-33224
595-32-50
Поплавский Д.В.

**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 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

05.09.2017 № 48-15-11015/16-11
На № 01-16-15703/17-8-1 от 04.09.2017

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: Объект с видом разрешенного использования "деловое управление", расположенному по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, лит. А по Южному шоссе), (далее - объект) сообщаю, что в Ваш адрес подготовлены технические условия (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что земельный участок находится в охранной зоне сети дождевой коммунальной канализации диаметром 800 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

НЕЗАБЕРЕННАЯ
КОПИЯ



Приложение № 1 к письму
№ 48-15-12015/16-1- / от 06.09.2017

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 капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-12015/16-1-2 от 06.09.2017

Основание	Запрос от 04.09.2017 № 01-16-15703/17-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "деловое управление" Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, лит. А по Южному шоссе)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4, лит. А

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1.600 м³/час (38.400 м³/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 1.600 м³/час (38.400 м³/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 1.044 м³/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

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.

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

Первый заместитель генерального директора
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

А.Н. Данилов

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ



Публичное акционерное общество междугородной
и международной электрической связи «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «СЕВЕРО-ЗАПАД»

ул. Гороховая, д. 14/26
г. Санкт-Петербург, Россия, 191186,
тел.: +7 (812) 595-45-56, факс: +7 (812) 710-62-77
e-mail: office@nw.rt.ru, web: www.rt.ru

06.09.2017 № 02/05/17198-17

На № от

О согласовании

Уважаемая Юлия Александровна,

На Ваше письмо исх. № 38399/17 от 29.08.2017, индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 613-08/2 сообщая, что Макрорегиональный филиал «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» согласовывает возможность размещения объекта с видом разрешенного использования «деловое управление» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе), с учетом сохранности сооружений связи Макрорегионального филиала «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» на данном участке.

До начала производства работ по строительству вышеуказанного объекта необходимо предоставить план застройки данного участка на топографической съемке ОАО «Трест ГРИИ» в масштабе 1:500, выполненной не позднее 2015 года выпуска с нанесенными инженерными коммуникациями с целью определения необходимости выноса или сохранности существующих сооружений связи.

Заместитель технического директора

Николаева Л.А.
(812) 604-09-86

С.А. Харчистов

ВХОДЯЩИЙ 48391 / 17

20 ОКТ 2017

ПРИНЯТО В 16 Ч 42 МИН

613-18/2

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 1	3	Всего листов: 11
4	Номер кадастрового квартала:	78:13:0007420				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.03.2013			
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г.Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1, (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Деловое управление					
12	Площадь: 5379+/-26 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 51244173.09 руб.					
14	Система координат: мск 64					
15	Сведения о правах: —					
16	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 21.03.2018.					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Мокеева Александра Вячеславовна, 98.05.1982 г.р., ООО "Северный Альянс", 04.03.2013 г.					

Ведущий технолог	А. В. Ульянова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



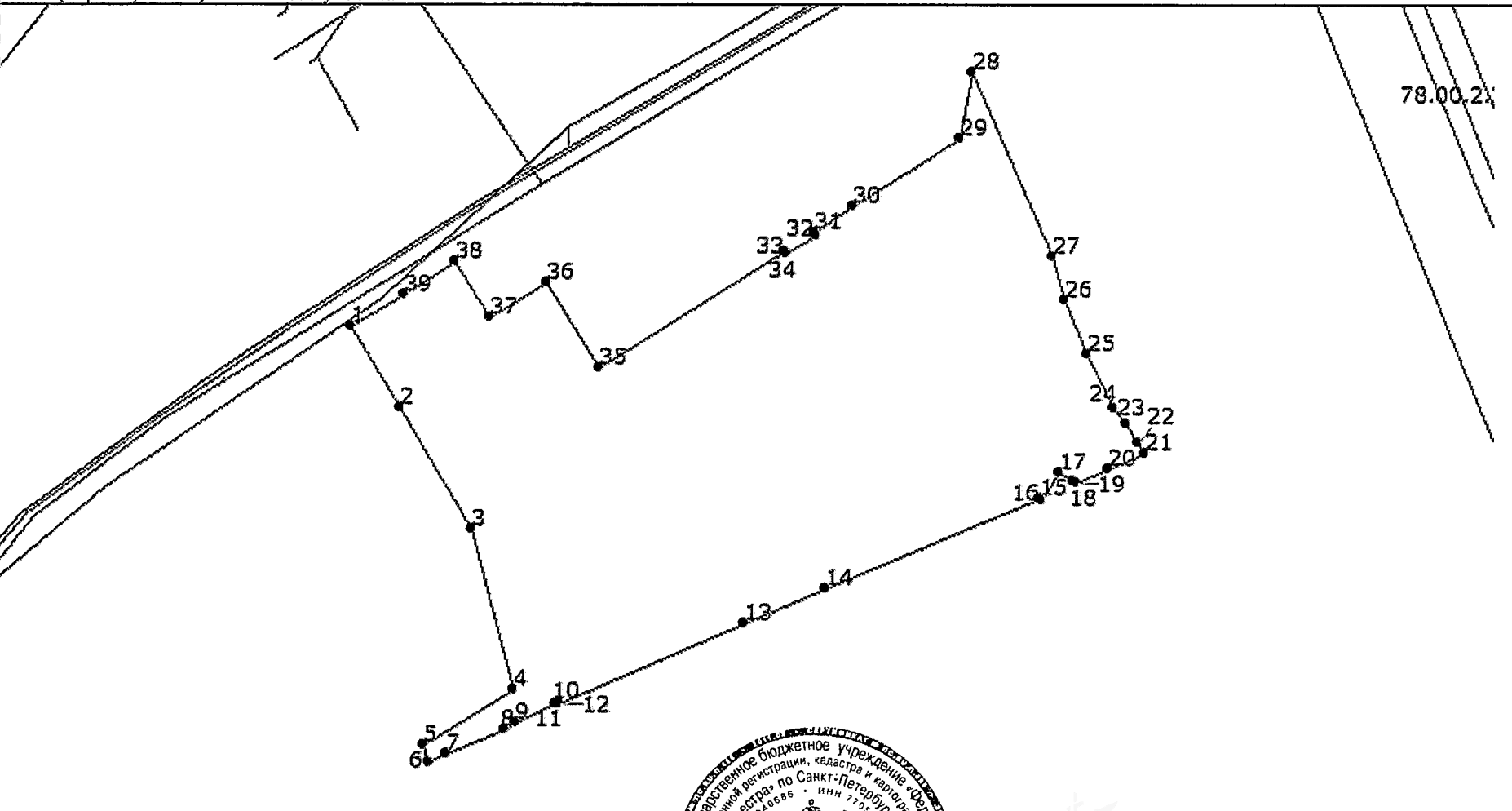
ВХОДЯЩИЙ 15322 17

10 АПР 2017

ПРИНЯТО В 15404 мин

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер: 78:13:0007420:6053	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) земельного участка 				
5	Масштаб 1:1000				

Ведущий технолог

(полное наименование должности)

А. В. Ульянова

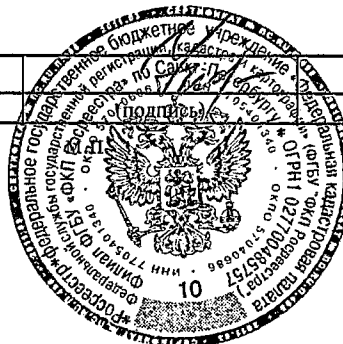
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 3	3	Всего листов: 11
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	65	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.03.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	2	2	408	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.03.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	3	3	35	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.03.2018. Иные ограничения (обременения) прав		
	4	4	14	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 21.03.2018. Иные ограничения (обременения) прав		

Ведущий технолог	А. В. Ульянова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

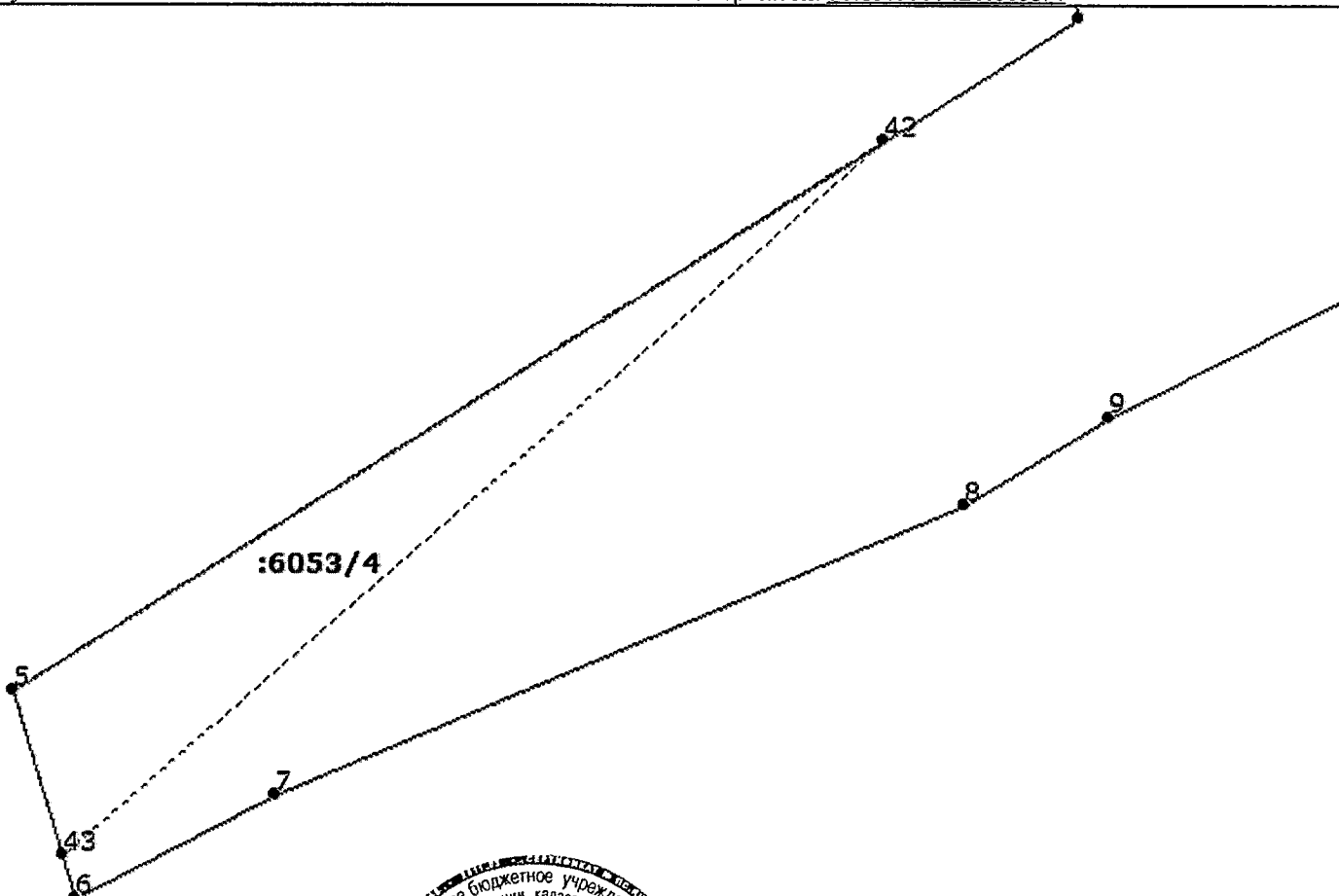
1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 4	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:13:0007420:6053/3			
5	Масштаб 1:200					

Ведущий технолог (полное наименование должности)	А. В. Ульянова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

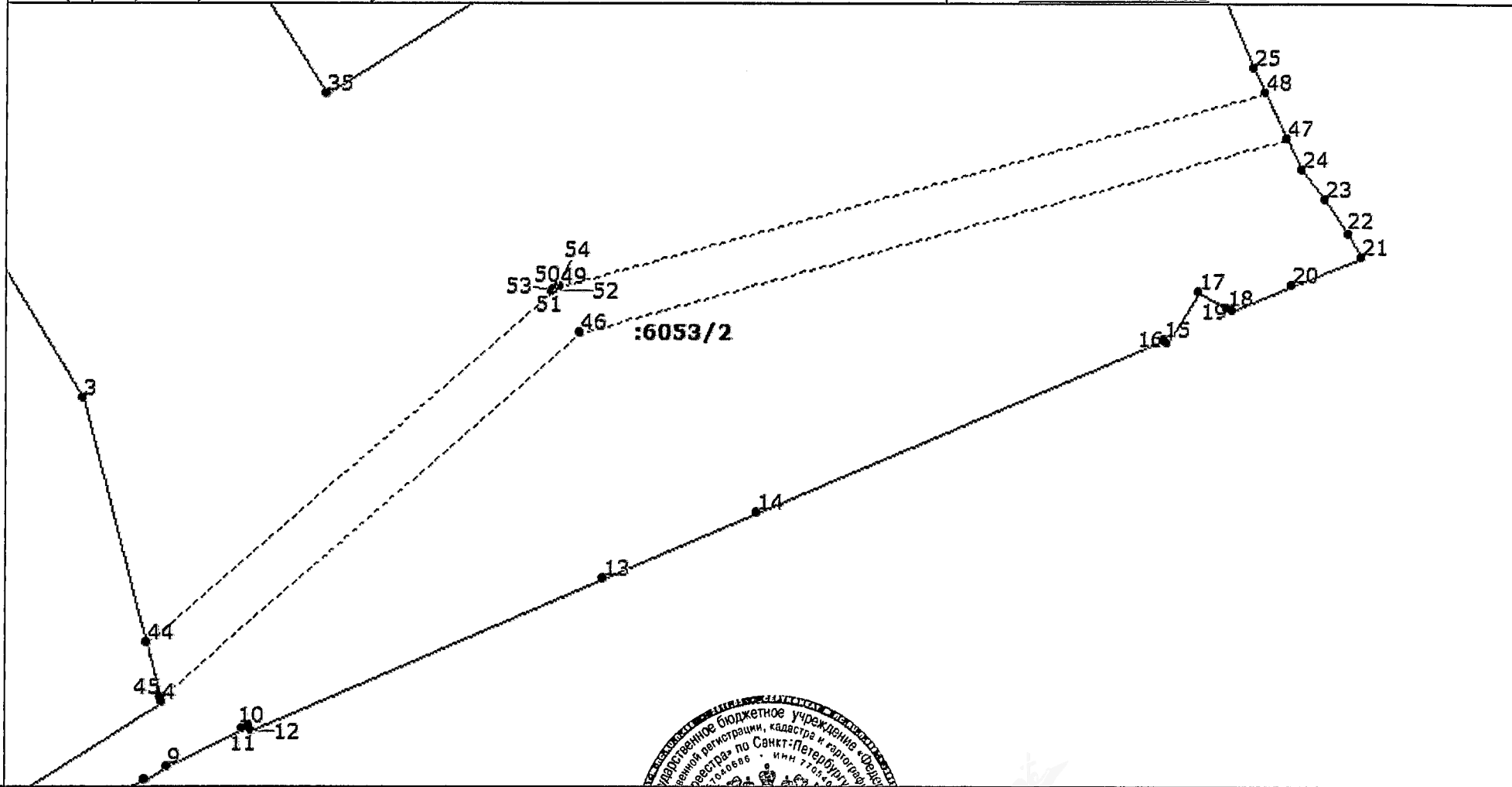
1	Кадастровый номер: 78:13:0007420:6053	2	Лист № 5	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:13:0007420:6053/4				
					
5	Масштаб 1:100				



Ведущий технолог (полное наименование должности)	А. В. Ульянова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер: 78:13:0007420:6053	2	Лист № 6	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка				
		Учетный номер части: 78:13:0007420:6053/2			
					
5	Масштаб 1:500				

Ведущий технолог (полное наименование должности)	А. В. Ульянова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 7	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:13:0007420:6053/1			
5	Масштаб 1:200					

Ведущий технолог	А. В. Ульянова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер: 78:13:0007420:6053					2	Лист № 8	3	Всего листов: 11
4	Описание местоположения границ земельного участка								
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	1	1	39	57° 40'	9.12	-	—	—	
	2	2	1	329° 20'	14.25	-	78:13:0007420:12	Адрес отсутствует	
	3	3	2	329° 18'	21.53	-	78:13:0007420:12	Адрес отсутствует	
	4	4	3	345° 45'	25.18	-	78:13:0007420:12	Адрес отсутствует	
	5	5	4	57° 17'	15.93	-	78:13:0007420:12	Адрес отсутствует	
	6	6	5	343° 8'	2.76	-	78:13:0007420:12	Адрес отсутствует	
	7	7	6	242° 5'	2.84	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	8	8	7	246° 57'	9.42	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	9	9	8	238° 18'	2.15	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	10	10	9	242° 56'	6.55	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	11	11	10	242° 37'	0.63	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	12	12	11	335° 26'	0.38	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	13	13	12	246° 29'	30.37	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	14	14	13	246° 34'	13.23	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	15	15	14	246° 34'	35.13	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	16	16	15	323° 8'	0.40	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	17	17	16	212° 5'	4.84	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	18	18	17	300° 58'	2.62	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	19	19	18	284° 50'	0.35	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	20	20	19	247° 20'	5.19	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	21	21	20	247° 21'	5.97	-	78:13:0007420:11	Адрес отсутствует	
	22	22	21	152° 34'	2.06	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	23	23	22	145° 29'	3.30	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	24	24	23	141° 31'	3.05	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	25	25	24	154° 49'	9.09	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	26	26	25	157° 24'	9.06	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	27	27	26	163° 60'	6.64	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	28	28	27	156° 32'	30.78	-	78:13:0007420:32	Адрес отсутствует	
	29	29	28	10° 29'	10.33	-	78:13:0007420:41	Адрес отсутствует	
	30	30	29	56° 57'	18.99	-	78:13:0007420:41	Адрес отсутствует	
	31	31	30	56° 19'	7.03	-	78:13:0007420:41	Адрес отсутствует	

Ведущий технолог (полное наименование должности)	А. В. Ульянова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер: 78:13:0007420:6053					2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
Описание местоположения границ земельного участка									
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7		8	
32	32	31	326° 1'	0.55	-	78:13:0007420:41		Адрес отсутствует	
33	33	32	58° 9'	5.34	-	78:13:0007420:41		Адрес отсутствует	
34	34	33	148° 38'	0.48	-	78:13:0007420:41		Адрес отсутствует	
35	35	34	57° 18'	33.04	-	78:13:0007420:41		Адрес отсутствует	
36	36	35	148° 25'	15.30	-	78:13:0007420:41		Адрес отсутствует	
37	37	36	57° 30'	10	-	78:13:0007420:1056		Адрес отсутствует	
38	38	37	148° 25'	10.02	-	78:13:0007420:1056		Адрес отсутствует	
39	39	38	57° 43'	9.29	-	—		—	

Ведущий технолог		А. В. Ульянова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 10	3	Всего листов: 11
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
1	86157.77	119280.54	Закрепление отсутствует	—		
2	86145.51	119287.81	Закрепление отсутствует	0.10		
3	86127	119298.80	Закрепление отсутствует	—		
4	86102.60	119305	Закрепление отсутствует	—		
5	86093.99	119291.60	Закрепление отсутствует	—		
6	86091.35	119292.40	Закрепление отсутствует	—		
7	86092.68	119294.91	Закрепление отсутствует	—		
8	86096.37	119303.58	Закрепление отсутствует	—		
9	86097.50	119305.41	Закрепление отсутствует	—		
10	86100.48	119311.24	Закрепление отсутствует	—		
11	86100.77	119311.80	Закрепление отсутствует	—		
12	86100.42	119311.96	Закрепление отсутствует	—		
13	86112.54	119339.81	Закрепление отсутствует	—		
14	86117.80	119351.95	Закрепление отсутствует	—		
15	86131.77	119384.18	Закрепление отсутствует	—		
16	86131.45	119384.42	Закрепление отсутствует	—		
17	86135.55	119386.99	Закрепление отсутствует	—		
18	86134.20	119389.24	Закрепление отсутствует	—		
19	86134.11	119389.58	Закрепление отсутствует	—		
20	86136.11	119394.37	Закрепление отсутствует	—		
21	86138.41	119399.88	Закрепление отсутствует	—		
22	86140.24	119398.93	Закрепление отсутствует	—		
23	86142.96	119397.06	Закрепление отсутствует	—		
24	86145.35	119395.16	Закрепление отсутствует	—		
25	86153.58	119391.29	Закрепление отсутствует	—		
26	86161.94	119387.81	Закрепление отсутствует	—		

Ведущий технолог	А. В. Ульянова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" декабря 2016 г. № 78/201/16-382291

1	Кадастровый номер:	78:13:0007420:6053	2	Лист № 11	3	Всего листов: 11
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
27	86168.32	119385.98	Закрепление отсутствует	—		
28	86196.55	119373.72	Закрепление отсутствует	—		
29	86186.39	119371.84	Закрепление отсутствует	—		
30	86176.03	119355.92	Закрепление отсутствует	—		
31	86172.13	119350.07	Закрепление отсутствует	—		
32	86171.67	119350.38	Закрепление отсутствует	—		
33	86168.85	119345.84	Закрепление отсутствует	—		
34	86169.26	119345.59	Закрепление отсутствует	—		
35	86151.41	119317.79	Закрепление отсутствует	—		
36	86164.44	119309.78	Закрепление отсутствует	—		
37	86159.07	119301.35	Закрепление отсутствует	—		
38	86167.61	119296.10	Закрепление отсутствует	—		
39	86162.65	119288.25	Закрепление отсутствует	0.10		
40	86165.99	119297.10	Закрепление отсутствует	0		
41	86156.15	119281.50	Закрепление отсутствует	0		
42	86101.03	119302.55	Закрепление отсутствует	0		
43	86091.91	119292.23	Закрепление отсутствует	0		
44	86107.44	119303.77	Закрепление отсутствует	0		
45	86103.08	119304.88	Закрепление отсутствует	0		
46	86132.25	119337.91	Закрепление отсутствует	0		
47	86147.86	119393.98	Закрепление отсутствует	0		
48	86151.54	119392.25	Закрепление отсутствует	0		
49	86135.96	119336.32	Закрепление отсутствует	0		
50	86135.91	119336.16	Закрепление отсутствует	0		
51	86135.84	119336.01	Закрепление отсутствует	0		
52	86135.75	119335.87	Закрепление отсутствует	0		
53	86135.66	119335.73	Закрепление отсутствует	0		
54	86135.56	119335.61	Закрепление отсутствует	0		

Ведущий технолог	А. В. Ульянова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





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, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее
дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Заказчик:	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Дата проведения оценки:	24.05.2017
Дата составления отчета:	26.05.2017
Порядковый номер отчета:	№ 31-8-0104(016)-2017
	Экземпляр 2 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 (31-8-0104(016)/000) от 06.03.2017 г. Оценщиками и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)* по состоянию на дату оценки, 24 мая 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: Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе), по состоянию и в ценах на 24 мая 2017 года, без учета НДС, составляет:

9 300 000 (Девять миллионов триста 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 26.11.2017 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.

Директор департамента оценки



И.А. Кузнецова

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	17
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	39
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	45
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	49
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	92
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	96
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	96
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	98
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	98
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	123
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	124
12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	124
12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	124
13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	126
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	127
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	128
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ	185



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<u>I. Исходные данные для расчета</u>	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)
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	многоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	5 379 кв. м
Кадастровый номер	78:13:0007420:6053
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	«Д» – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №534 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТД1-2_2» – общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Ограничения в использовании земельного участка	Право прохода и проезда – 65 кв. м Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 408 кв. м Охранная зона водопроводных сетей – 35 кв. м Охранная зона сетей связи и сооружений связи – 14 кв. м
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	22.05.2017 г.

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, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Дата оценки	24.05.2017 г.
Дата составления отчета	26.05.2017 г.
Пределы применения полученного результата	в течение шести месяцев с даты составления отчета – до 26.11.2017 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 результата оценки	для установления начальной цены предмета аукциона
Вид оцениваемой стоимости	рыночная
Основание для проведения оценки	контракт № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(016)/000) 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 Некоммерческого партнерства СРОО «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства от 28.01.2014 г. (протокол №3) (далее Стандарты и правила НП СРОО «СПО»).

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 – заместитель начальника отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРОО «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	Кузнецова И.А. (директор департамента оценки).
Лица, привлеченные к оценке	Харченко А.О. (главный специалист группы анализа рынка недвижимости информационно-аналитического отдела)
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 406018810200003000000 в 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 Московском районе в квартале, ограниченном: с севера – Южное шоссе, с юга – улицей Димитрова, с запада – Бухарестской улицей, с востока – Софийской улицей
Общая характеристика микрорайона	квартал местоположения объекта оценки представлен объектами торгового и промышленного назначения. Ближайшее окружение представлено также объектами жилой застройки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением. Возможно подключение ко всем городским инженерным сетям.



Транспортная доступность	Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как удовлетворительная¹. Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная². Ближайшие станции метрополитена – ст. метро «Ломоносовская» и ст. метро «Международная» расположены на расстоянии около 2 км. На расстоянии около 720 м располагается железнодорожная станция - «Сортировочная».
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.
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 расчете³

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта	
Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка	деловое управление
Основные показатели проекта	
Общая площадь, кв.м	10 800

¹ 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.

² 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.

³ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

Санкт-Петербург, Южное шоссе, участок 1 (юго-западнее дома 39, корпус 5, литера А по Южному шоссе)

Этажность, эт.				5, подвал			
Площадь застройки, кв.м				1 987			
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. измерения	Стоимость аренды, без НДС и без к/у	Ед. изм.	Стоимость продажи	Полезная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м
1-5	Офис	руб./м ² в год	747	-	-	7 241,4	8 940
подвал	Паркинг	руб./м/м в год	3 731	-	-	1 860	1 860
Данные об условиях строительства							
Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.					450 520 253		
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					41 714,84		
Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), месяцев					27		
Количество очередей строительства					1		
Данные об уровне риска							
Ставка дисконтирования, %					9,1		
Реальная безрисковая ставка, %					4,68		
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			36 329 994		
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки							
Ежегодная арендная плата за объект оценки ¹ , руб. в год					9 300 000		

¹ Исходя из срока договора аренды – 54 месяца, определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации