



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

23.01.2018

№ 17

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта производственной деятельности по адресу: Выборгский район, 4-й Верхний пер., участок 1 (западнее дома № 7, литера А, по 4-му Верхнему пер.)

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 78:36:0005575:42, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Выборгский район, 4-й Верхний пер., участок 1 (западнее дома № 7, литера А, по 4-му Верхнему пер.), для строительства объекта производственной деятельности (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 10 900 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 2 180 000 руб.

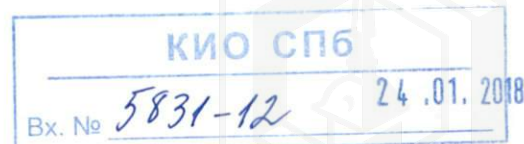
3. Установить, что организатором аукциона выступает акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

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, – 7 месяцев со дня подписания Договора;

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

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 23.01.2018 № 17

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта производственной деятельности
по адресу: Выборгский район, 4-й Верхний пер., участок 1
(западнее дома № 7, литера А, по 4-му Верхнему пер.)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:36:0005575:42, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Выборгский район, 4-й Верхний пер., участок 1 (западнее дома № 7, литера А, по 4-му Верхнему пер.) (далее – земельный участок), для строительства объекта производственной деятельности по адресу: Выборгский район, 4-й Верхний пер., участок 1 (западнее дома № 7, литера А, по 4-му Верхнему пер.) (далее – объект) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

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





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

16.08.2017 № 82522-39
На № _____ от _____

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

ВХОДЯЩИЙ 36260/17

16 АВГ 2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) 1167-02

ПРИНЯТО 16.08.2017

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 13.07.2017 №30199/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1167-02), сообщая следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 07.08.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

г.Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1, (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку),

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

г.Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1, (западнее дома 7, лит.А по 4-му Верхнему переулку),

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

с кадастровым номером 78:36:0005575:42 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: временный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: производственная деятельность,
имеет площадь 13912 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Право прохода и проезда, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи.

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

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 30236619,04 рублей, была определена 07.10.2016.

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.

В Комитете есть сведения о земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005575:1001 (статус кадастровых сведений в ГКН - ранее учтенный, дата снятия с

кадастрового учета 19.12.2006), расположенном в границах испрашиваемого земельного участка, на который зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными отношениями с Комитетом не обременен.

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

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

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

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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

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

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

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок): отсутствует. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 20.03.2008.

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.

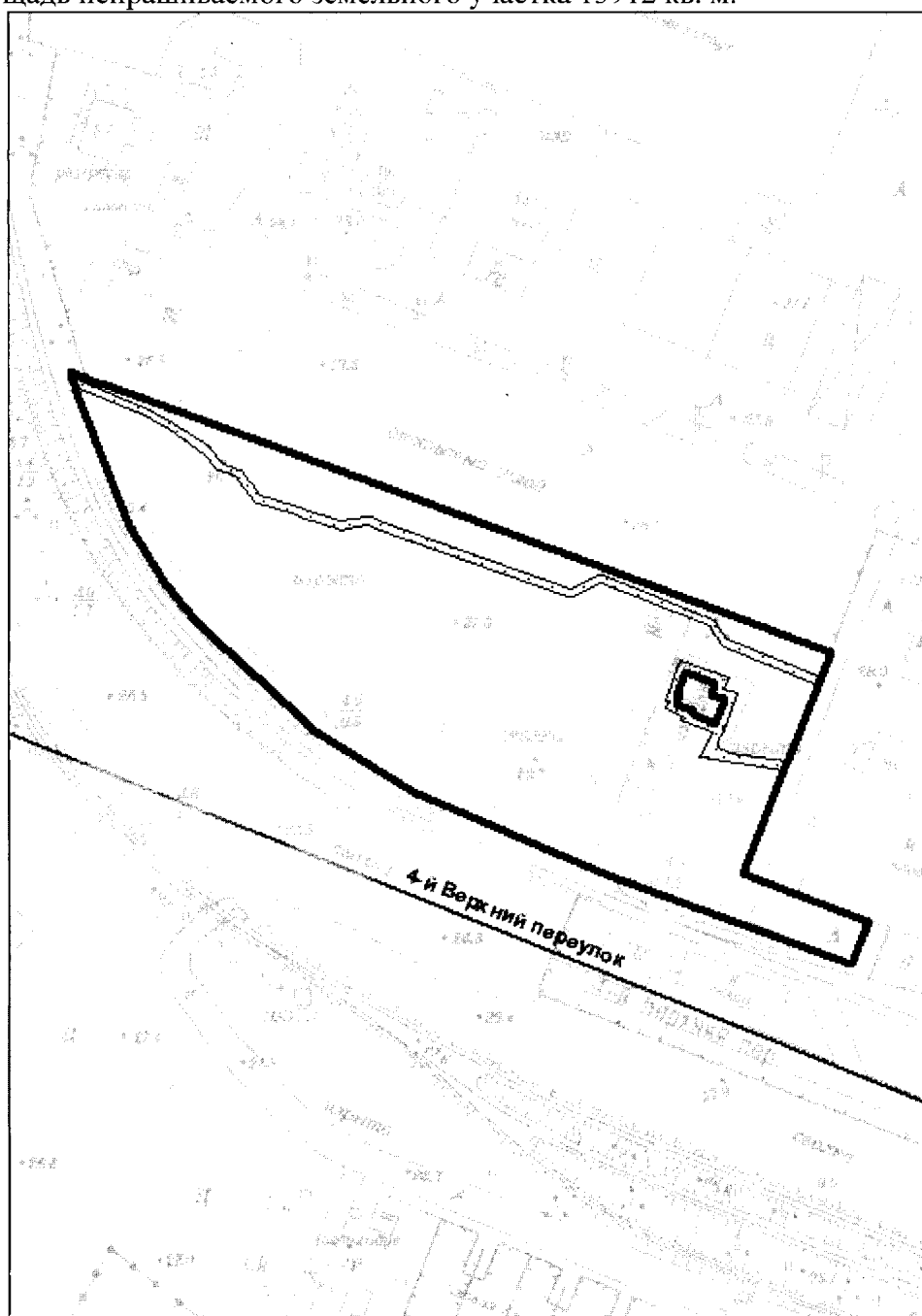
Заместитель начальника Управления



И.В.Щукина



Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1, (западнее дома 7, литера А по 4-му
Верхнему переулку) Кадастровый номер 78:36:0005575:42
Площадь испрашиваемого земельного участка 13912 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

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





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

АКТ
обследования земельного участка

г. Санкт-Петербург

«25» сентября 2017 года

Обследование начато в: «15» ч. «18» мин.

Обследование окончено в: «15» ч. «34» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга «25» сентября 2017г. № 2646-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Кофановым А.В.

ведущим специалистом Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Рябовым А.В.

(должность, ФИО)

в присутствии _____

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку) (далее – Участок)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:36:0005575:42

Вид разрешенного использования Участка: производственная деятельность

Площадь Участка (кв.м): 13912

Реестровый номер (при наличии): отсутствует

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация, контрольные замеры

В результате проведения обследования установлено: Участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью. Участок не огорожен, доступ свободный, хозяйственная деятельность не осуществляется.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Кадастр 2» Участок расположен на землях, государственная собственность в отношении которых не разграничена. Статус Участка - «временный».

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных КИО ИТС «Аренда» Участок договорными отношениями не обременен.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных КИО ИТС «Реестр» Участок в Реестре собственности Санкт-Петербурга не учтен.

Таким образом, в результате обследования признаки нарушения земельного законодательства не выявлены.

Во время проведения обследования велась фотофиксация фотоаппаратом Nikon Coolpix AW 130 заводской номер 40027266.

Расчет площади осуществлялся в соответствии с проведенными линейными промерами лазерным дальномером BOSCH GML 100 C (заводской номер 604106100). Свидетельство о поверке от 25.04.2017 202474 действительно до 24.04.2018.

Главный специалист
(должность лица проводившего обследование)

(подпись)

/ А.В. Кофанов /
(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист
(должность лица проводившего обследование)

(подпись)

/ А.В. Рябов /
(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена

(предоставляется по желанию заинтересованного лица)



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

№ 78/001/081/2017-3966

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 78:36:0005575:42, 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)





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.gov.spb.ru, kga@kga.gov.spb.ru, kga@kga.gov.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ
ИНН/КПП 78

Комитет по градостр. и арх.

№ 221-5-31877/17

от 15.11.2017



№

На № 48213/17

Индивидуальный реестровый номер: 1167-02

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

Администрация Выборгского района
Санкт-Петербурга

ВХОДЯЩИЙ 53107 117

16 НОЯ 2017

ПРИНЯТО В 17ч/7 мин

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку).

3. Функциональное назначение по запросу:

Производственная деятельность.

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):

ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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)):

ТПД2_3 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.

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:

Вид разрешенного использования земельного участка (согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты) - производственная деятельность, кадастровый номер 78:36:0005575:42 (площадь участка 13912 кв.м).

-
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:
Производственная деятельность. Код 6.0.**

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

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства установлены в соответствии с п. 2.17.7 Приложения 7 к Правилам.

В соответствии со Схемой границ 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 м.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением размещения объекта капитального строительства (цеха по производству мелкоразмерных сборных и железобетонных изделий), согласованным Главным архитектором Санкт-Петербурга (от 30.01.2009 № Г.С.-3.1/18145), площадь земельного участка - 13 590 кв.м, общая площадь здания - 1671 кв.м.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (с изменениями на 01.09.2015), предельный параметр планируемого к размещению объекта капитального строительства, в соответствии с заявленной максимальной общей площадью объекта капитального строительства - 1671 кв.м, отнесен к категории объектов капитального строительства - до 5 000 кв.м.

-
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:

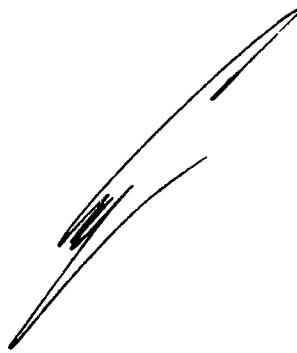
Отсутствует.

14. Дополнительная информация:

Комитет сообщает, что судебные акты, вынесенные определениями Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делам: №78 АПГ17-11 (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 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

20 июля 2017

№ 01-29-1720-1

На № 30196/17 от 13.07.2017

Вх. № 01-29-1720/17-0-0 от 14.07.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 1167-02

На Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний пер., уч. 1 (западнее дома 7, лит. А по 4-му Верхнему переулку), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», 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 «производственная деятельность», к компетенции КГИОП не относится.

Начальник отдела зон охраны
периферийных районов

И.В. Меншиков

ВХОДЯЩИЙ 31970 117

21 ИЮЛ 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 51 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Большой Сампсониевский пр., д.86, Санкт-Петербург, 194100
Тел. (812) 576-56-09 Факс (812) 596-31-51
E-mail: tvvyb@gov.spb.ru, <http://www.vyb.spb.ru>

ОКПО 04032617 ОГРН 1027801583743
ИНН Адм. Выборгского р-на ГУ 23010

№ 01-13-10041/17-0-1

От _____

от 18.10.2017

На № _____



Индивидуальный регистрационный номер
инвестиционного проекта
1167-02

Директору
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения
«Управление инвестиций»

О.А. Ивановой

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

Уважаемая Ольга Анатольевна!

Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга, рассмотрев Ваше обращение от 11.10.2017 № 46009/17, сообщает, что в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656, в пределах своей компетенции, принципиально не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-ому Верхнему переулку).

Заместитель
главы администрации

А.А. Артемова

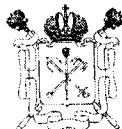
ВХОДЯЩИЙ 48080 117

19 ОКТ 2017

ПРИНЯТО В 11 Ч / МИН

Иванова Р.И. 576-56-47





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 **1167-02**

Заместителю директора СПб ГБУ
по развитию территорий
«Управление инвестиций»

Ю.А.Белоусовой

Комитет по строительству

№ 14-19684/17-0-1

от 21.12.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 19.12.2017 № 59102/17, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: 4-й Верхний переулоч, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулочу), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета

Е.П.Барановский

А.Г.Григорьева
576-3235

ВХОДЯЩИЙ 60225 /17

22 ДЕК 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 3 МИН



21 ФЕВ 2017



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

КРТИ СПБ

№ 01-10-958/17-0-1
от 07.02.2017



ru

РН 1037843037935
4101001

ПРИНЯТО В 15 Ч 46 МИН

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 20.01.2017 № 2348/17 (ИРН: 1167-02) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: 4-й Верхний переулоч, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулочу), кадастровый номер 78:36:0005575:42 (далее – Земельный участок), для размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Транспортная доступность Земельного участка обеспечена от 4-го Верхнего переулоча.

Проект планировки территории с проектом межевания на территорию размещения участка, включающий схему транспортного обслуживания территории и подъездов к Земельному участку не разрабатывался.

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 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов Законом Санкт-Петербурга от 13.12.2016 № 699-113, не предусмотрено.

Первый заместитель
председателя Комитета

В.А. Власов



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ
И ИННОВАЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Вознесенский пр., д. 16, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-00-11, Факс (812) 576-00-12
E-mail: info@cppi.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 27410921, ОКОГУ 2300216, ОГРН 1127847621110
ИНН/КПП 7838482852/783801001

№01-21-121/17-0-1 от 12.09.2017

На № 39873/17 от 08.09.2017

**Индивидуальный реестровый номер
1167-02**

**Заместителю директора
по развитию территорий
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения
«Управление инвестиций»**

Ю.А.Смирновой

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, рассмотрев обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций», согласовывает размещение объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность» на земельном участке, расположенном по адресу: 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку).

**Заместитель
председателя Комитета**

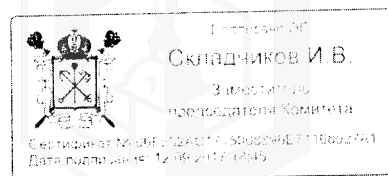
И.В.Складчиков

Широкая А.А.
576 00 76

ВХОДЯЩИЙ 41167/17

13 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 14408 мин





ВХОДЯЩИЙ 54689 17

24 НОЯ 2017

ИРН 1167-02

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИНЯТО 14/13 МИН

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

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

20 НОЯ 2017 №01-16-18916/17-1-1

на № 57755/17 от 10.11.2017

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

КЭИО
№ 01-16-18916/17-1-1
от 20.11.2017



Уважаемая Ольга Анатольевна!

Условия инженерного обеспечения объекта – строительство объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку):

Теплоснабжение – 0,82 Гкал/час. Срок подключения – в пределах срока строительства, определяется договором о подключении (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 17.11.2017 №21-10/43849-7800). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к системам теплоснабжения утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 118,6 кВт. Срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 17.11.2017 №ЛЭ/16-02/6427). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на момент заключения договора на технологическое присоединение. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,189 м³/час, водоотведение бытовых сточных вод – 0,114 м³/час и поверхностных сточных вод – 4,890 м³/час. Срок подключения – определяется договором о подключении в пределах срока строительства (ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 17.11.2017 №48-15-248/17-1-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения утвержден Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении

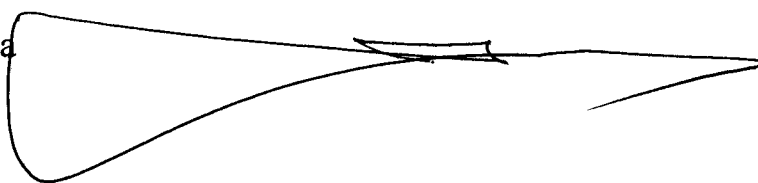
(технологическом присоединении) с соответствующими организациями и получить технические условия.

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

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

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

Председатель Комитета



А.С.Бондарчук





**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

17.11.2017 № 17/16-02/6427
На № 01-16-18916/17-7-1 от 15.11.2017

Начальнику Отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности территории
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 118,6 кВт по второй категории надежности, для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку), сообщая следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-89 «Парнас-Коммунальная», 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

Т.Ю. Иванкович



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"



Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, 12, литера А
тел.: (+7 812) 312-5822, 494-8668; факс: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
ИНН 7830001028, ОКПО 03323755
ОГРН 1027810310274

12, lit. A, Malaya Morskaya str., St. Petersburg, Russia, 190000
phone: (+7 812) 312-5822, 494-8668; fax: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
INN 7830001028, OKPO 03323755
OGRN 1027810310274

14 11 2017 № 21-10/1197-7800
01-16-10016/14 7.1 15 11 17
На № _____ от _____

Комитет по энергетике
и инженерному обеспечению

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 4-ый Верхний пер., участок 1 (западнее д.7, лит. А по 4-му Верхнему пер.) к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта - 0,82 Гкал/час (отопление - 0,61 Гкал/час; вентиляция - 0,21 Гкал/час).

Срок подключения - 18-36 месяцев, окончательно определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

Срок действия технических условий - 3 года.

Дополнительная информация:

Источник теплоснабжения - котельная «Парнас», 3-й Верхний пер., д.10.

Условия подключения будут подготовлены в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению тепловой нагрузки объекта к тепловым сетям ГУП «ТЭК СПб». Размер платы за подключение на период 2017 в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам от 19.12.2016 №251-р.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с п.16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. №83 обязательства ГУП «ТЭК СПб» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к тепловым сетям прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения данных технических условий Заказчик не обратился с заявлением о подключении объекта (заявление на выдачу условий подключения и заключение договора на оказание услуг по подключению объекта).

ТУ №21-10/1197-7800 от 17.01.2017 настоящим аннулируются.

Начальник департамента по
перспективному развитию

А.С. Денисов

Кузнецова 601-92-54

17301



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

ОКПО 000

КЭИО

**№ 01-16-23271/17-0-1
от 18.12.2017**



на №_

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта

1167-02

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 11.12.2017 №57506/17, вносит следующие изменения в заключение от 20.11.2017 №01-16-18916/17-1-1, в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №230-р, срок действия по 31.12.2018.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №236-р, срок действия по 31.12.2018.

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 20.11.2017 №01-16-18916/17-1-1.

Заместитель председателя Комитета

С.А.Мельникова

Сократилин Петр Сергеевич
576-58-72

ВХОДЯЩИЙ 238 1/18

09 ЯНВ 2018

ПРИНЯТО В 14:48 МИН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела ____ : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:	78:36:0005575:42
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005575
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1, (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку)
Площадь:	13912 +/- 41 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	30236619.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Производственная деятельность
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.03.2013
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 78:36:0005575:3319. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	
(полное наименование должности)	(подпись)
(инициалы, фамилия)	

М.П.

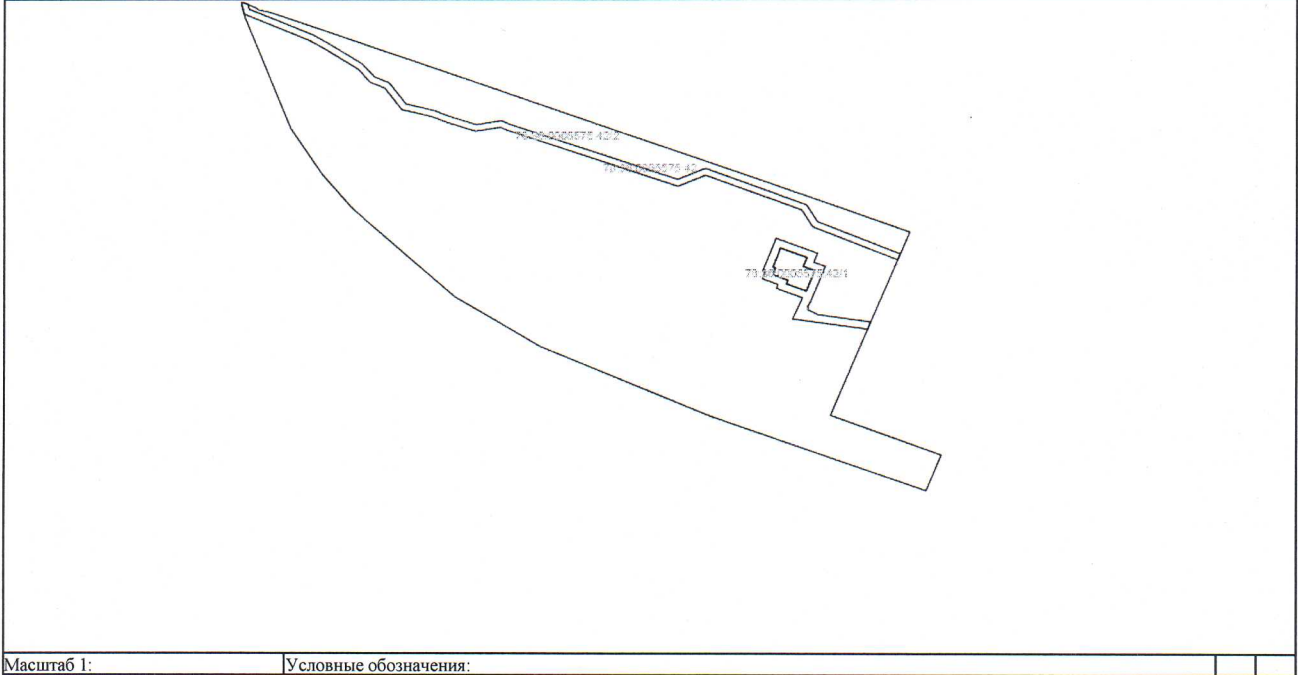


Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:36:0005575:42	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.





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

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

Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1
(западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку)



Заказчик:

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Дата проведения оценки:

24.10.2017

Дата составления отчета:

30.10.2017

Порядковый номер отчета:

№ 31-8-0104(019)-2017

Экземпляр 1 из 2

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2017**



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

Уважаемая Юлия Александровна!

В соответствии с контрактом № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(019)000) от 06.03.2017 г. Оценщиками и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок площадью 13 912 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005575:42), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку)* по состоянию на дату оценки, 24 октября 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 Оценщики пришли к заключению, что ежегодная арендная плата за объект недвижимости (земельный участок площадью 13 912 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005575:42), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку), по состоянию и в ценах на 24 октября 2017 года, без учета НДС, составляет:

10 900 000 (Десять миллионов девятьсот 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 30.04.2018 года.

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

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

С уважением,

заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН»

 Д.Г.Иванов



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	16
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	20
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	37
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВО 2 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	37
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВО 2 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	44
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	48
РЫНОК ЗЕМЕЛЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ.....	74
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	93
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	97
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	97
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	99
10.1. СОДЕРЖАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	99
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	114
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	114
12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	115
12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	116
13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	117
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	118
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	132

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку)
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	13 912
Кадастровый номер	78:36:0005575:42
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	«ПД» – зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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»	«ТПД2_3» – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.
Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют
Общая площадь планируемых улучшений согласно письму КГА №221-5-20608/17 от 31.07.2017.	1 671 кв. м
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	24.10.2017 г.
Дата оценки	24.10.2017 г.
Дата составления отчета	30.10.2017 г.
Пределы применения полученного результата	В течение шести месяцев с даты составления отчета – до 30.04.2018 г.

¹ В соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение 3 «Копии документов, предоставленных Заказчиком») и данными визуального осмотра (более подробно см. Раздел 6 «Описание объекта оценки»).



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(019)000) от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Применяемые стандарты оценочной деятельности	- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства 30 сентября 2015 года. (протокол №26).
Оцениваемые права	
на земельный участок	Право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
на будущие возводимые улучшения	Право собственности инвестора
Данные о юридическом лице, с которым Оценщики заключили 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



Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, участок 1 (западнее дома 7, литера А по 4-му Верхнему переулку)

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 Оценщиках и лицах, принимавших участие	
Оценщик	Реуц Людмила Михайловна – главный оценщик управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциации оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009 рег. № 0206
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУ ВПО «СПбГПУ» о профессиональной переподготовке серия ПП № 889605 от 25.12.2008 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-024427/17 выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах». Срок действия страхового полиса с 18.05.17. по 17.05.2018 г., страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Оценщик	Юдина Татьяна Вадимовна – руководитель управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009г. за №0310
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 785247 от 13.12.2006 г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 363 от 27.11.2009 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис № 74 к договору № 433-191-008169/16 от 08.02.2016 страхования ответственности оценщика сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2017 выдан СПАО «Ингосстрах», страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Ответственные исполнители, подписавшие отчет	Мишин П.Ю. – руководитель информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»; Кузнецова И.А. – директор департамента оценки ГУП «ГУИОН».
Лица, привлеченные к оценке	Баум М.В. (главный специалист мониторинга рынка недвижимости информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»)



Данные о Заказчике оценки объекта	
Наименование	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Юридический адрес	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76
Банковские реквизиты	ИНН 7809023950 КПП 783801001 Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0231001) т/сч 406018810200003000000в Северо-Западном ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027810269827
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Дополнительные данные об объекте оценки	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Выборгском районе в квартале, ограниченном: с севера – 5-ым Верхним переулочом; с востока – улицей Домостроительная; с юга – 4-ым Верхним переулочом; с запада – проспектом Энгельса.
Общая характеристика микрорайона	Квартал местоположения объекта оценки представлен объектами п назначения
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 удовлетворительная ² . Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как хорошая ³ . Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Парнас» расположена на расстоянии около 1,3 км. На расстоянии около 1,4 км располагается железнодорожная станция - «Парнас».

² Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от объекта, на расстоянии менее 1000 метров от станции метро.

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

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

³ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

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

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



Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Сведениями о наличии на участке официально установленных санитарно-защитных зон и о состоянии грунтов Оценщики не располагают. 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 расчете⁴

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка	для размещения объекта производственного назначения
---	---

Данные об уровне риска

Ставка рефинансирования, %	8,5
----------------------------	-----

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	10 863 893
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки		
Ежегодная арендная плата за объект оценки ⁵ , руб. в год		10 900 000

⁴ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

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

