



## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

09.06.2017№ 438

**О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта придорожного сервиса по адресу: Приморский район, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А, по Ново-Никитинской ул.)**

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 78:34:0412005:10, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Приморский район, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А, по Ново-Никитинской ул.), для строительства объекта придорожного сервиса (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 7 700 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 1 540 000 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, - 19 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 Мокрецова М.П. по принадлежности вопросов.

Губернатор  
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 09.06.2017 № 438

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**  
**при строительстве объекта придорожного сервиса по адресу:**  
**Приморский район, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее дома 12,**  
**литера А, по Ново-Никитинской ул.)**

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:34:0412005:10, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский район, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А, по Ново-Никитинской ул.) (далее – земельный участок), для строительства объекта придорожного сервиса по адресу: Приморский район, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А, по Ново-Никитинской ул.) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 38 месяцев.



0-00

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

22.03.2011№ 339

**Об утверждении проекта планировки  
с проектом межевания территории  
производственной зоны «Коломяги»,  
ограниченной Шуваловским пр.,  
проектным продолжением  
Шуваловского пр., Долгоозёрной ул.,  
Ново-Никитинской ул.,  
Автобусным пер., Автобусной ул.,  
ул.Маршала Новикова, Вербной ул.,  
Парашютной ул., Репищевой ул.,  
в Приморском районе**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском 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 транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Коломаги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории производственной зоны «Коломаги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории производственной зоны «Коломаги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории производственной зоны «Коломаги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском 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

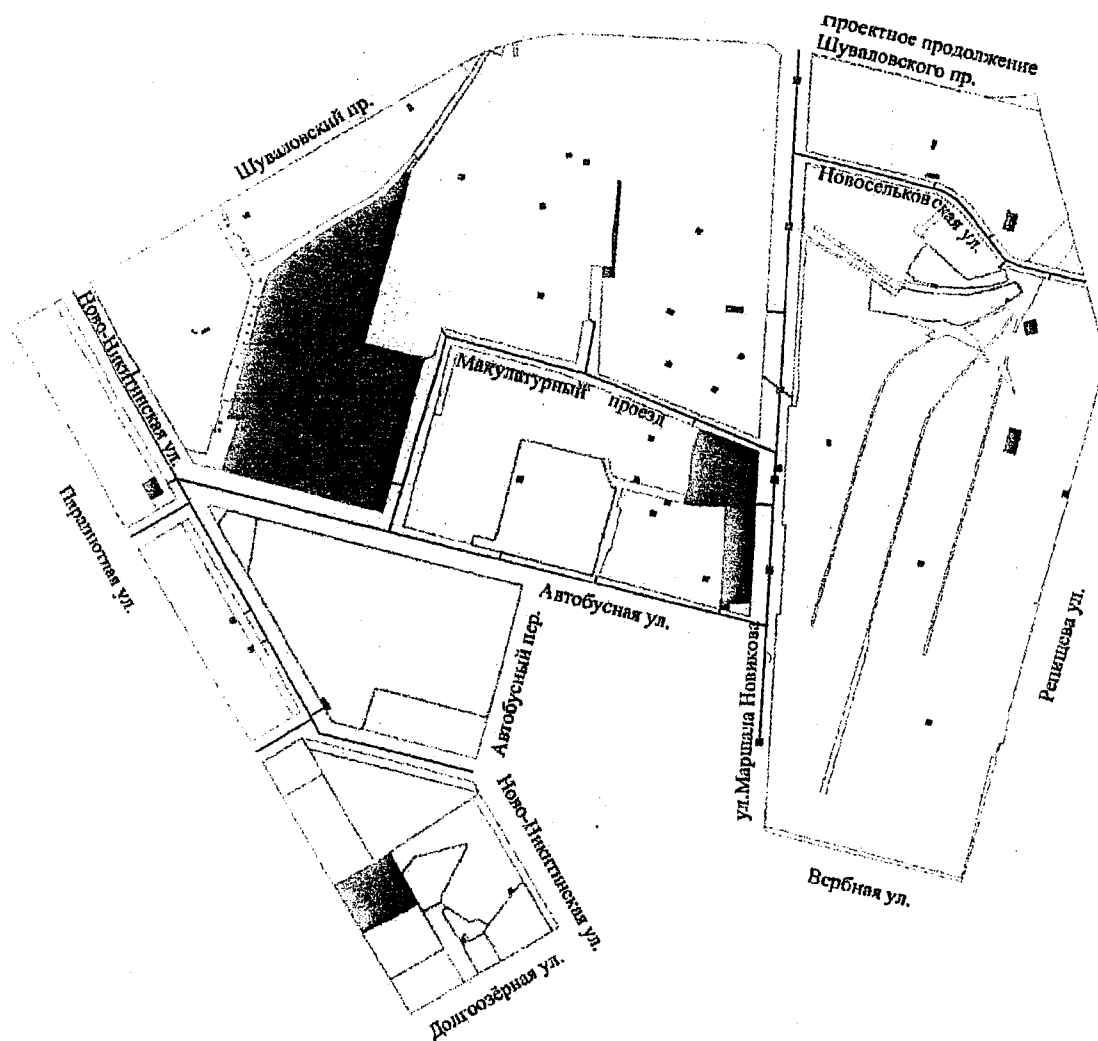


В.И.Матвиенко



### ЧЕРТЕЖ

планировки производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,  
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,  
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,  
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе  
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



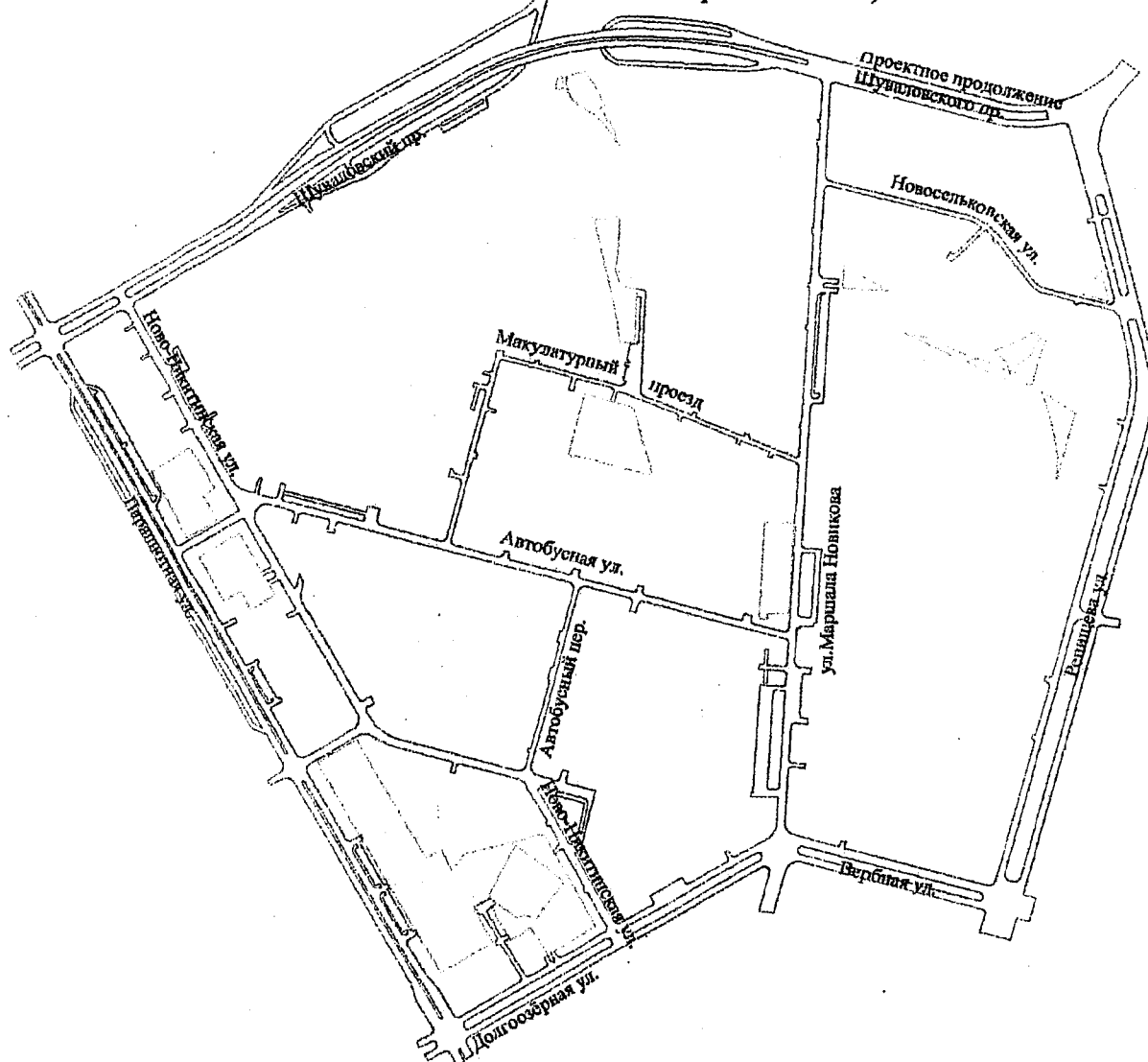
#### Условные обозначения

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

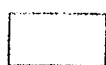


### ЧЕРТЕЖ

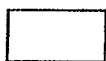
планировки производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,  
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,  
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,  
Паращютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе  
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения  
объектов капитального строительства)



#### Условные обозначения



-границы зон планируемого размещения объектов  
капитального строительства



-линии, обозначающие дороги, улицы, проезды



Приложение № 3  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 22.03.2011 № 339

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (далее – территория) являются:

с севера – Шуваловский пр., проектное продолжение Шуваловского пр.;

с юга – Долгоозёрная ул., Ново-Никитинская ул., Автобусный пер., Автобусная ул., ул.Маршала Новикова, Вербная ул.;

с запада – Парашютная ул.;

с востока – Репищева ул.

2. Параметры застройки.

| № п/п | Параметры                                                                     | Единицы измерения      | Количество |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| 1     | Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе: | га                     | 167,32     |
| 1.1   | Площадь формируемых земельных участков                                        | га                     | 12,63      |
| 1.2   | Площадь застроенных земельных участков                                        | га                     | 146,45     |
| 1.3   | Площадь территории общего пользования                                         | га                     | 8,24       |
| 2     | Плотность застройки                                                           | кв.м общей площади/ га | 3568       |
| 3     | Величина отступа от красных линий                                             | м                      | 0          |

3. Характеристики 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                              | 1                    | Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; трансформаторная подстанция | 3,84                           | -                                                                   | -          |

| 1    | 2  | 3                                                                                                   | 4     | 5 | 6                                                                            |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2  | 2  | Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция | 4,02  | - | -                                                                            |
| 1.3  | 4  | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,06  | - | -                                                                            |
| 1.4  | 5  | Складской объект                                                                                    | 1,97  | - | -                                                                            |
| 1.5  | 6  | Складской объект; трансформаторная подстанция                                                       | 0,86  | - | -                                                                            |
| 1.6  | 7  | Авторемонтная мастерская                                                                            | 0,56  | - | -                                                                            |
| 1.7  | 8  | Складской объект                                                                                    | 0,005 | - | -                                                                            |
| 1.8  | 9  | Авторемонтная мастерская                                                                            | 1,11  | - | -                                                                            |
| 1.9  | 11 | Складской объект, встроенная трансформаторная подстанция                                            | 2,91  | - | Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 20 |
| 1.10 | 15 | Промышленный объект                                                                                 | 2,68  | - | Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 33 |
| 1.11 | 16 | Промышленный объект; котельная                                                                      | 3,36  | - | Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 17 |
| 1.12 | 18 | Складской объект                                                                                    | 0,01  | - | -                                                                            |
| 1.13 | 19 | Складской объект                                                                                    | 0,21  | - | -                                                                            |
| 1.14 | 20 | Складской объект                                                                                    | 0,01  | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 11 |
| 1.15 | 21 | Складской объект                                                                                    | 0,22  | - | -                                                                            |
| 1.16 | 22 | Складской объект                                                                                    | 0,21  | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 35 |
| 1.17 | 23 | Складской объект                                                                                    | 0,34  | - | -                                                                            |
| 1.18 | 24 | Складской объект                                                                                    | 0,27  | - | -                                                                            |
| 1.19 | 25 | Складской объект                                                                                    | 0,65  | - | -                                                                            |
| 1.20 | 26 | Складской объект                                                                                    | 0,40  | - | -                                                                            |
| 1.21 | 27 | Складской объект                                                                                    | 0,34  | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 39 |

| 1    | 2  | 3                                                                                          | 4     | 5 | 6                                                                                                                                                                                          |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.22 | 28 | Складской объект                                                                           | 0,19  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.23 | 29 | Складской объект                                                                           | 0,13  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.24 | 30 | Складской объект                                                                           | 0,45  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.25 | 31 | Складской объект;<br>трансформаторная подстанция                                           | 0,52  | - |                                                                                                                                                                                            |
| 1.26 | 32 | Складской объект                                                                           | 0,50  | - | Проход (проезд)<br>к земельному<br>участку<br>осуществляется<br>по земельному<br>участку 33                                                                                                |
| 1.27 | 33 | Складской объект; котельная                                                                | 1,11  | - | Проход (проезд)<br>к земельному<br>участку<br>осуществляется<br>по земельному<br>участку 15<br>Проход (проезд)<br>по земельному<br>участку<br>осуществляется<br>к земельному<br>участку 32 |
| 1.28 | 34 | Складской объект; котельная,<br>встроенная трансформаторная<br>подстанция, водомерный узел | 1,84  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.29 | 35 | Складской объект                                                                           | 1,69  | - | Проход (проезд)<br>по земельному<br>участку<br>осуществляется<br>к земельному<br>участку 22, 36                                                                                            |
| 1.30 | 36 | Трансформаторная подстанция                                                                | 0,007 | - | Проход (проезд)<br>к земельному<br>участку<br>осуществляется<br>по земельному<br>участку 35                                                                                                |
| 1.31 | 37 | Объект производства<br>электронного и оптического<br>оборудования                          | 0,56  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.32 | 38 | Складской объект                                                                           | 0,51  | - | -                                                                                                                                                                                          |
| 1.33 | 39 | Складской объект                                                                           | 2,23  | - | Проход (проезд)<br>по земельному<br>участку<br>осуществляется<br>к земельному<br>участку 27                                                                                                |
| 1.34 | 40 | Складской объект; две<br>трансформаторные подстанции                                       | 10,80 | - | Проход (проезд)<br>по земельному<br>участку<br>осуществляется<br>к земельным<br>участкам<br>41,42,43,44                                                                                    |

| 1    | 2  | 3                                                               | 4    | 5 | 6                                                                            |
|------|----|-----------------------------------------------------------------|------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.35 | 41 | Промышленный объект                                             | 0,04 | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40 |
| 1.36 | 42 | Складской объект                                                | 0,71 | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40 |
| 1.37 | 43 | Складской объект                                                | 0,81 | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40 |
| 1.38 | 44 | Складской объект                                                | 0,13 | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40 |
| 1.39 | 45 | Складской объект                                                | 0,93 | - | -                                                                            |
| 1.40 | 46 | Складской объект                                                | 0,23 | - | -                                                                            |
| 1.41 | 47 | Складской объект                                                | 0,45 | - | -                                                                            |
| 1.42 | 48 | Складской объект                                                | 1,48 | - | -                                                                            |
| 1.43 | 49 | Складской объект                                                | 0,91 | - | -                                                                            |
| 1.44 | 50 | Складской объект                                                | 0,81 | - | -                                                                            |
| 1.45 | 51 | Складской объект                                                | 0,52 | - | -                                                                            |
| 1.46 | 52 | Складской объект                                                | 0,06 | - | -                                                                            |
| 1.47 | 53 | Автотранспортное предприятие                                    | 2,36 | - | -                                                                            |
| 1.48 | 54 | Объект коммунального хозяйства (снегоприемный пункт)            | 0,84 | - | -                                                                            |
| 1.49 | 55 | Складской объект, трансформаторная подстанция                   | 0,98 | - | -                                                                            |
| 1.50 | 56 | Автозаправочная станция                                         | 0,24 | - | -                                                                            |
| 1.51 | 57 | Складской объект                                                | 0,27 | - | -                                                                            |
| 1.52 | 58 | Складской объект                                                | 0,76 | - | -                                                                            |
| 1.53 | 59 | Складской объект                                                | 0,30 | - | -                                                                            |
| 1.54 | 61 | Промышленный объект, две трансформаторные подстанции            | 2,74 | - | -                                                                            |
| 1.55 | 62 | Складской объект; трансформаторная подстанция, насосная станция | 4,60 | - | -                                                                            |
| 1.56 | 63 | Промышленный объект; три трансформаторных подстанции            | 5,60 | - | -                                                                            |
| 1.57 | 64 | Складской объект                                                | 0,81 | - | -                                                                            |

| 1    | 2  | 3                                                                                     | 4     | 5 | 6                                                                            |
|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.58 | 65 | Пожарное депо                                                                         | 0,72  | - | -                                                                            |
| 1.59 | 67 | Котельная, трансформаторная подстанция, насосная станция                              | 11,61 | - | -                                                                            |
| 1.60 | 68 | Промышленный объект, трансформаторная подстанция                                      | 5,26  | - | -                                                                            |
| 1.61 | 70 | Объект коммунального хозяйства                                                        | 2,81  | - | -                                                                            |
| 1.62 | 71 | Промышленный объект                                                                   | 2,15  | - | Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 72 |
| 1.63 | 72 | Трансформаторная подстанция                                                           | 0,01  | - | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 71 |
| 1.64 | 74 | Складской объект, трансформаторная подстанция                                         | 1,90  | - | -                                                                            |
| 1.65 | 75 | Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция                           | 5,18  | - | -                                                                            |
| 1.66 | 76 | Складской объект                                                                      | 0,50  | - | -                                                                            |
| 1.67 | 77 | Складской объект                                                                      | 2,15  | - | -                                                                            |
| 1.68 | 78 | Складской объект, трансформаторная подстанция                                         | 2,52  | - | -                                                                            |
| 1.69 | 79 | Складской объект, котельная, две трансформаторных подстанции                          | 4,26  | - | -                                                                            |
| 1.70 | 81 | Складской объект                                                                      | 1,66  | - | -                                                                            |
| 1.71 | 82 | Складской объект, трансформаторная подстанция                                         | 1,26  | - | -                                                                            |
| 1.72 | 83 | Складской объект                                                                      | 0,003 | - | -                                                                            |
| 1.73 | 84 | Складской объект, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция | 0,98  | - | -                                                                            |
| 1.74 | 86 | Складской объект                                                                      | 1,55  | - | -                                                                            |
| 1.75 | 87 | Промышленный объект                                                                   | 3,06  | - | -                                                                            |
| 1.76 | 89 | Предприятие спецтранспорта, трансформаторная подстанция                               | 3,46  | - | -                                                                            |
| 1.77 | 90 | Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция                           | 2,06  | - | -                                                                            |
| 1.78 | 91 | Промышленный объект                                                                   | 0,03  | - | -                                                                            |
| 1.79 | 92 | Промышленный объект, три трансформаторные подстанции                                  | 3,08  | - | -                                                                            |
| 1.80 | 93 | Электроподстанция                                                                     | 1,34  | - | -                                                                            |

| 1     | 2   | 3                                                           | 4     | 5 | 6 |
|-------|-----|-------------------------------------------------------------|-------|---|---|
| 1.81  | 94  | Складской объект                                            | 1,03  | - | - |
| 1.82  | 105 | Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция | 1,22  | - | - |
| 1.83  | 106 | Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция | 1,09  | - | - |
| 1.84  | 107 | Промышленный объект; встроенная трансформаторная подстанция | 1,21  | - | - |
| 1.85  | 109 | Газораспределительная станция                               | 0,08  | - | - |
| 1.86  | 110 | Подъездные железнодорожные пути                             | 0,28  | - | - |
| 1.87  | 111 | Предприятие коммунального хозяйства                         | 1,46  | - | - |
| 1.88  | 112 | Объект внутригородского транспорта                          | 10,40 | - | - |
| 1.89  | 113 | Трансформаторная подстанция                                 | 0,02  | - | - |
| 1.90  | 114 | Автозаправочная станция                                     | 0,39  | - | - |
| 1.91  | 115 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.92  | 116 | Объекты инженерной инфраструктуры                           | 0,14  | - | - |
| 1.93  | 117 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.94  | 118 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.95  | 119 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.96  | 120 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.97  | 121 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.98  | 122 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.99  | 123 | Опора ЛЭП                                                   | 0,01  | - | - |
| 1.100 | 124 | Опора трубопровода                                          | 0,002 | - | - |
| 1.101 | 125 | Опора трубопровода                                          | 0,002 | - | - |
| 1.102 | 126 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.103 | 127 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.104 | 128 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.105 | 129 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.106 | 130 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.107 | 131 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.108 | 132 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.109 | 133 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.110 | 134 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.111 | 135 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.112 | 136 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.113 | 137 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |
| 1.114 | 138 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | - | - |

| 1                                                                                                                        | 2   | 3                                                           | 4     | 5    | 6                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1.115                                                                                                                    | 139 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.116                                                                                                                    | 140 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.117                                                                                                                    | 141 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.118                                                                                                                    | 142 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.119                                                                                                                    | 143 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.120                                                                                                                    | 144 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.121                                                                                                                    | 145 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.122                                                                                                                    | 146 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.123                                                                                                                    | 147 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.124                                                                                                                    | 148 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.125                                                                                                                    | 149 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.126                                                                                                                    | 150 | Опора трубопровода                                          | 0,001 | -    | -                                                                            |
| 1.127                                                                                                                    | 151 | Складской объект                                            | 0,32  | -    | -                                                                            |
| <b>2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства</b> |     |                                                             |       |      |                                                                              |
| 2.1                                                                                                                      | 3   | Объект производства электронного и оптического оборудования | 0,12  | 1200 | -                                                                            |
| 2.2                                                                                                                      | 10  | Объект производства электронного и оптического оборудования | 0,10  | 1200 | -                                                                            |
| 2.3                                                                                                                      | 12  | Объект производства электронного и оптического оборудования | 0,10  | 1200 | -                                                                            |
| 2.4                                                                                                                      | 13  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,25  | 3700 | -                                                                            |
| 2.5                                                                                                                      | 14  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,19  | 2800 | -                                                                            |
| 2.6                                                                                                                      | 17  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,34  | 5100 | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 16 |
| 2.7                                                                                                                      | 60  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,17  | 2400 | -                                                                            |
| 2.8                                                                                                                      | 66  | Объект транспорта (под предприятия автосервиса)             | 0,57  | 7000 | -                                                                            |
| 2.9                                                                                                                      | 69  | Предприятие информационно-телекоммуникационного сектора     | 0,03  | 350  | -                                                                            |
| 2.10                                                                                                                     | 73  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,37  | 6000 | -                                                                            |
| 2.11                                                                                                                     | 80  | Объект производства машин и оборудования                    | 0,28  | 4200 | Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 85 |

| 1    | 2   | 3                                                                                                                                                                                                                                                     | 4    | 5     | 6                                                                            |
|------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2.12 | 85  | Объект производства машин и оборудования                                                                                                                                                                                                              | 0,43 | 6300  | Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 80 |
| 2.13 | 88  | Объект производства машин и оборудования                                                                                                                                                                                                              | 1,36 | 30000 | -                                                                            |
| 2.14 | 95  | Объекты производства электронного и оптического оборудования                                                                                                                                                                                          | 0,96 | 20000 | -                                                                            |
| 2.15 | 96  | Электростанция закрытого типа                                                                                                                                                                                                                         | 0,84 | 6000  | -                                                                            |
| 2.16 | 97  | Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов), склад противогололедных материалов, мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция | 1,41 | 16900 | -                                                                            |
| 2.17 | 98  | Электростанция закрытого типа                                                                                                                                                                                                                         | 1,07 | 6000  | -                                                                            |
| 2.18 | 99  | Объект транспорта (под предприятия автосервиса)                                                                                                                                                                                                       | 0,69 | 8000  | -                                                                            |
| 2.19 | 100 | Объект коммунального хозяйства (мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция)                                                                                                                                                            | 0,30 | 4000  | -                                                                            |
| 2.20 | 101 | Объект транспорта (под предприятия автосервиса)                                                                                                                                                                                                       | 0,82 | 10000 | -                                                                            |
| 2.21 | 102 | Объект транспорта (под предприятия автосервиса)                                                                                                                                                                                                       | 0,20 | 2500  | -                                                                            |
| 2.22 | 103 | Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов)                                                                                                | 0,97 | 11650 | -                                                                            |
| 2.23 | 104 | Трансформаторная подстанция                                                                                                                                                                                                                           | 0,02 | 150   | -                                                                            |
| 2.24 | 108 | Объект производства машин и оборудования                                                                                                                                                                                                              | 1,04 | 780   | -                                                                            |

#### 4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети.

На территории предусматривается размещение объектов транспорта на земельных участках 66, 99, 101 и 102, объектов внутригородского транспорта на земельных участках 97 и 103.

На территории предусматривается размещение открытых автостоянок для хранения индивидуальных автотранспортных средств не менее 1788 машиномест, а также погрузочно-разгрузочных площадок крупногабаритного автотранспорта не менее 1277 машиномест.

5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение — 206,2 куб.м /сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение — 68,4 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение — 6,4 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение — 2239 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

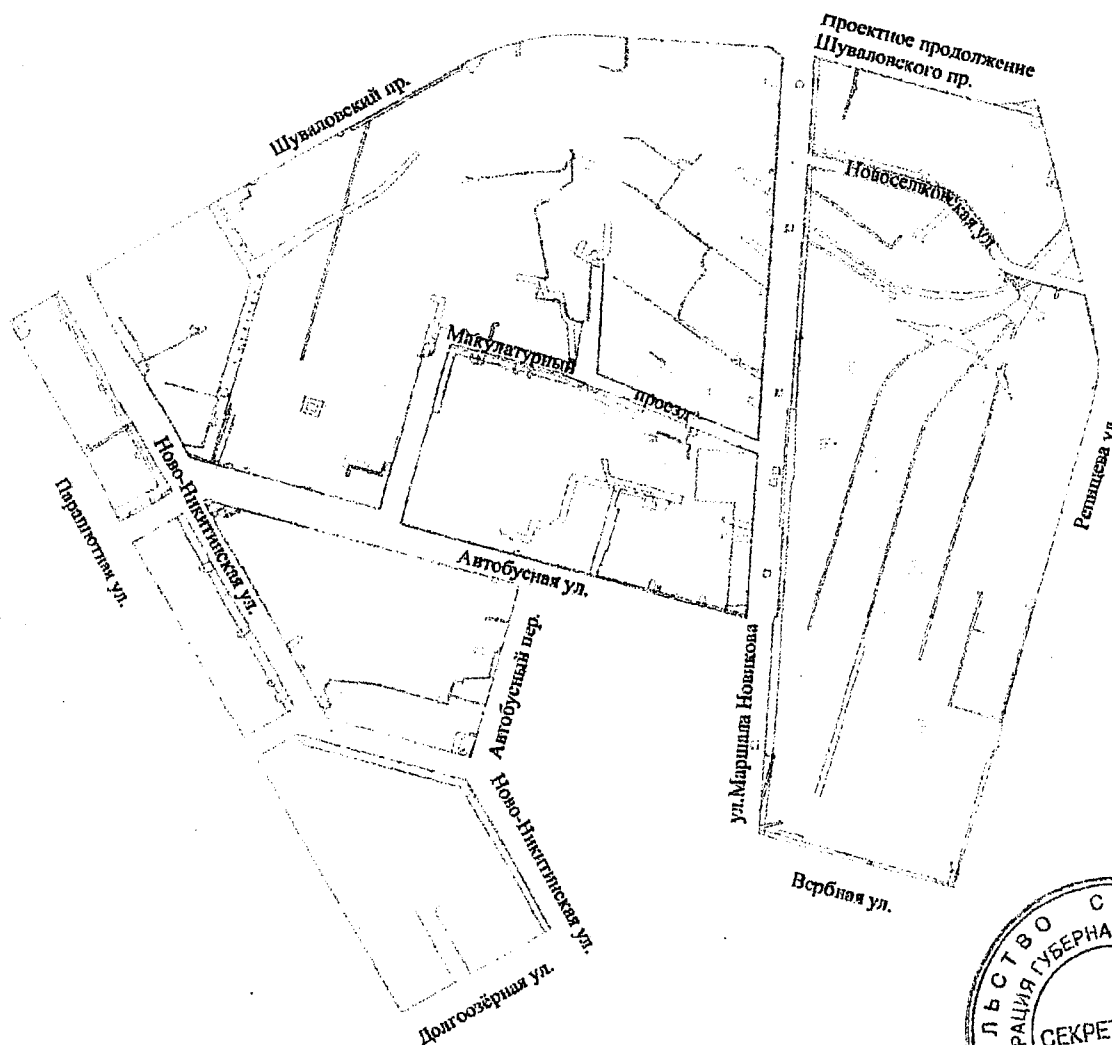
Предусматривается строительство двух электроподстанций закрытого типа на земельных участках 96, 98 и трансформаторной подстанции на земельном участке 104.

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 2015года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.



# ЧЕРТЕЖ

межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе  
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



## Условные обозначения

— красные линии

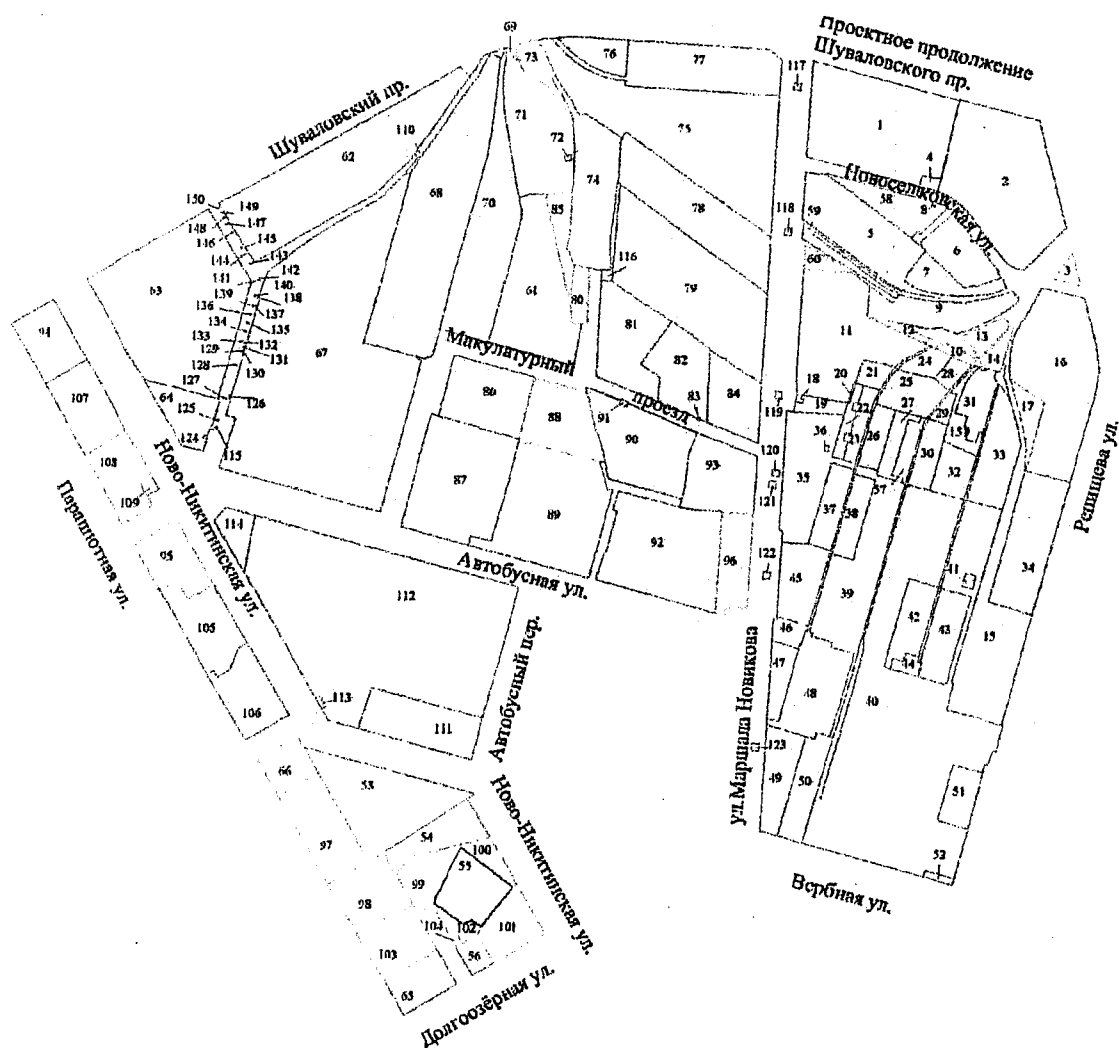
Границы зон с особыми условиями использования территории

- |  |                                            |  |                                                                   |
|--|--------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|
|  | - охрannая зона газораспределительной сети |  | - охрannая зона сетей связи и сооружений связи                    |
|  | - охрannая зона водопроводных сетей        |  | - охрannая зона воздушных линий электропередачи                   |
|  | - охрannая зона тепловых сетей             |  | - охрannая зона подземных кабельных линий электропередачи         |
|  | - охрannая зона канализационных сетей      |  | - охрannая зона подстанций и других электротехнических сооружений |



### ЧЕРТЕЖ

межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском 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 -номера участков





## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

10.04.2014№ 255

О внесении изменений в постановление  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 22.03.2011 № 339

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе» следующие изменения:

1.1. Пункт 2.1 после слов «красные линии,» дополнить словами «линии отступа от красных линий,».

1.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Оганесяна М.М.».

1.3. Приложения № 1, 2, 4 и 5 к постановлению в части, касающейся территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе, изложить в редакции согласно приложениям № 1 - 4 к настоящему постановлению.

1.4. В приложении № 3 к постановлению:

1.4.1. В пункте 1 таблицы пункта 2 число «167,32» заменить числом «169,93».

1.4.2. В пункте 1.1 таблицы пункта 2 число «12,63» заменить числом «13,73».

1.4.3. В пункте 1.2 таблицы пункта 2 число «146,45» заменить числом «146,44».

1.4.4. В пункте 1.3 таблицы пункта 2 число «8,24» заменить числом «9,76».

1.4.5. В пункте 3 таблицы пункта 2 число «0» заменить числами «0-10».

1.4.6. Графу 3 пункта 1.1 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции: «Объект производства электронного и оптического оборудования, блок-модульная котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция».

1.4.7. Графу 3 пункта 1.2 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции: «Военный объект, насосная станция перекачки, встроенная блок-модульная котельная».

1.4.8. В пункте 1.93 таблицы пункта 3 число «0,01» заменить числом «0,004».

1.4.9. В пункте 2.1 таблицы пункта 3 число «1200» заменить числом «900»

ВХОДЯЩИЙ 10377/14

16 АПР 2014

ПРИНЯТО В 14/ МИН

1.4.10. Таблицу пункта 3 дополнить пунктами следующего содержания:

«

|      |     |                                                              |      |       |   |
|------|-----|--------------------------------------------------------------|------|-------|---|
| 2.25 | 152 | Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж | 1,08 | 25500 | - |
| 2.26 | 153 | Трансформаторная подстанция                                  | 0,01 | 36    | - |
| 2.27 | 154 | Трансформаторная подстанция                                  | 0,01 | 36    | - |

».

1.4.11. Считать таблицу пункта 3 таблицей 1.

1.4.12. Дополнить пункт 3 таблицей 2 следующего содержания:

Таблица 2

«

| 3.Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства |                      |                                                                                                                                  |                                |                                                                       |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| № п/п                                                                               | № земельного участка | Функциональное назначение объектов капитального строительства                                                                    | Площадь земельного участка, га | Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м | Максимальная высота объектов капитального строительства, м |
| 1                                                                                   | 2                    | Объект производства электронного и оптического оборудования, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция | 4,02                           | 8060                                                                  | 12                                                         |
| 2                                                                                   | 3                    | Объект производства электронного и оптического оборудования                                                                      | 0,12                           | 900                                                                   | 10,8                                                       |
| 3                                                                                   | 152                  | Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж                                                                     | 1,08                           | 25500                                                                 | 40                                                         |
| 4                                                                                   | 153                  | Трансформаторная подстанция                                                                                                      | 0,01                           | 36                                                                    | 6                                                          |
| 5                                                                                   | 154                  | Трансформаторная подстанция                                                                                                      | 0,01                           | 36                                                                    | 6                                                          |

».

1.4.13. Пункт 4 дополнить абзацами следующего содержания:

«На территории предусматривается размещение встроенного подземного гаража не менее чем на 50 машиномест и многоэтажного гаража не менее чем на 300 машиномест на земельном участке 152, организация открытых автостоянок не менее чем на 14 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 5 машиномест на земельном участке 3, не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 152, не менее чем на 127 машиномест на территории общего пользования.

Предусматривается размещение мест на погрузочно-разгрузочных площадках не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 1 машиноместо на земельном участке 3».

1.4.14. Пункт 5 дополнить абзацами следующего содержания:

«Для территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе:

Водоснабжение – 256,27 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 142,99 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованного водоотведения.

Теплоснабжение – 6,416 Гкал/час, в том числе 3,016 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения, 3,400 Гкал/час – от существующего источника теплоснабжения после его реконструкции.

Электроснабжение – 2433,34 кВА предусматривается от системы централизованного энергоснабжения.

Газоснабжение – 489,60 куб.м/час предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

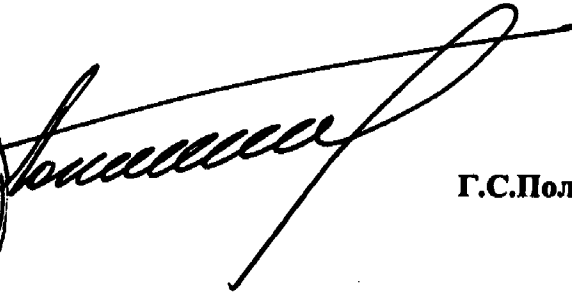
Предусматривается размещение трех трансформаторных подстанций на земельных участках 2, 153 и 154, встроенной трансформаторной подстанции на земельном участке 2».

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

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Оганесяна М.М.

Губернатор  
Санкт-Петербурга

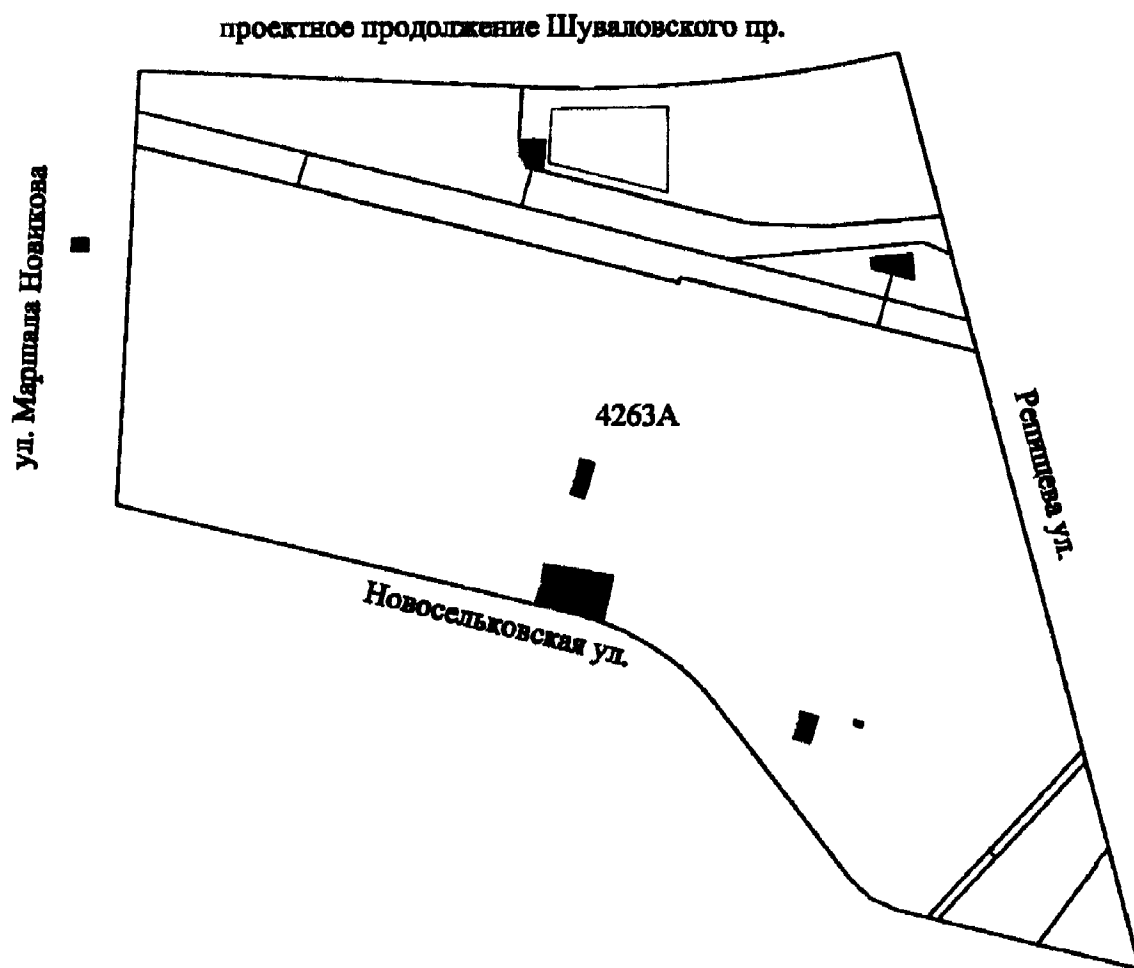


  
Г.С.Полтавченко



## ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным  
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,  
в Приморском районе  
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



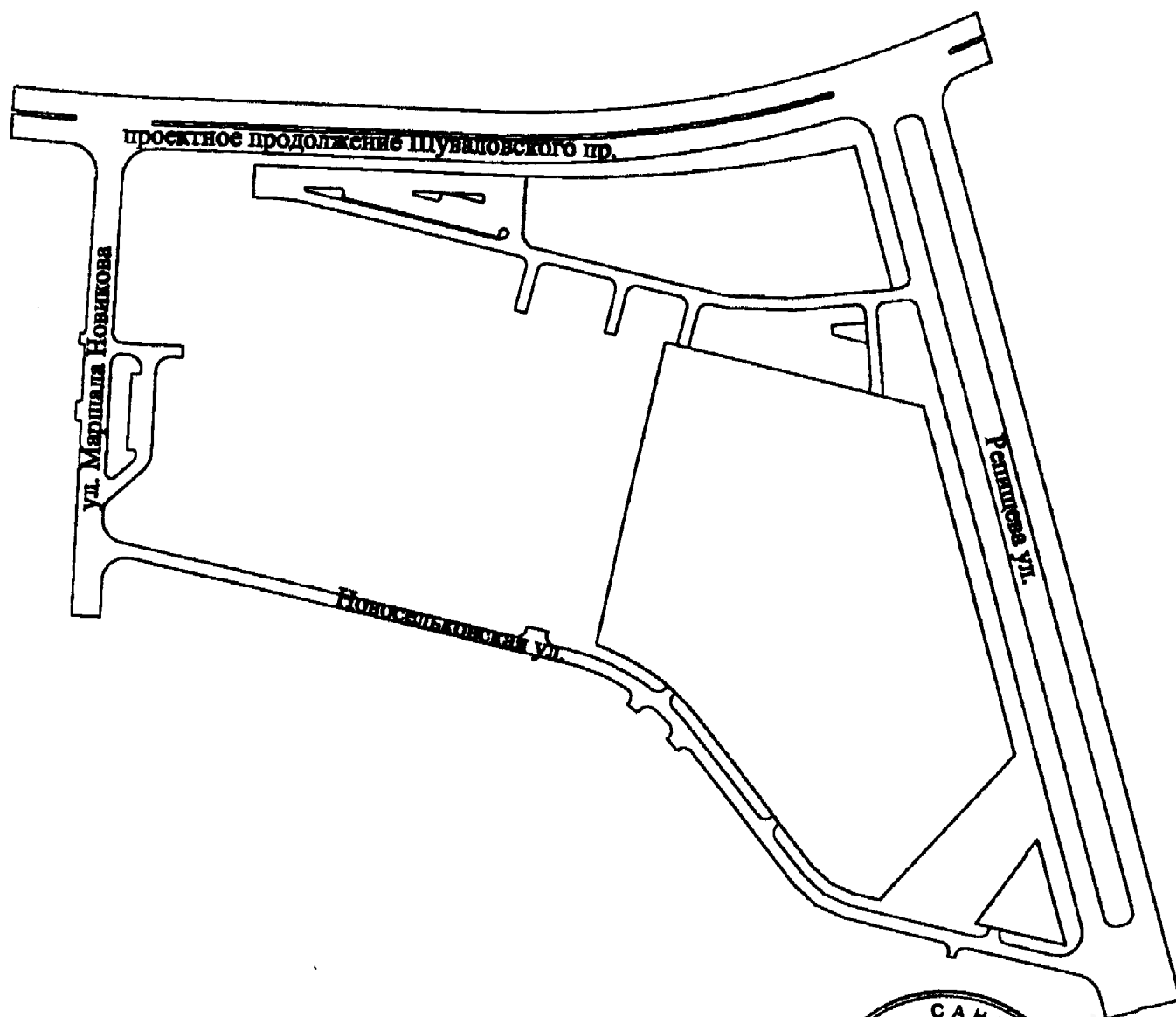
### Условные обозначения

- - красные линии
- - линии связи
- - объекты инженерной инфраструктуры
- - объекты транспортной инфраструктуры
- 4263A - номер квартала



**ЧЕРТЕЖ**

**планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным  
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,  
в Приморском 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

**межевания территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе**  
**(красные линии, линии отступа от красных линий; границы зон с особыми условиями использования территории)**

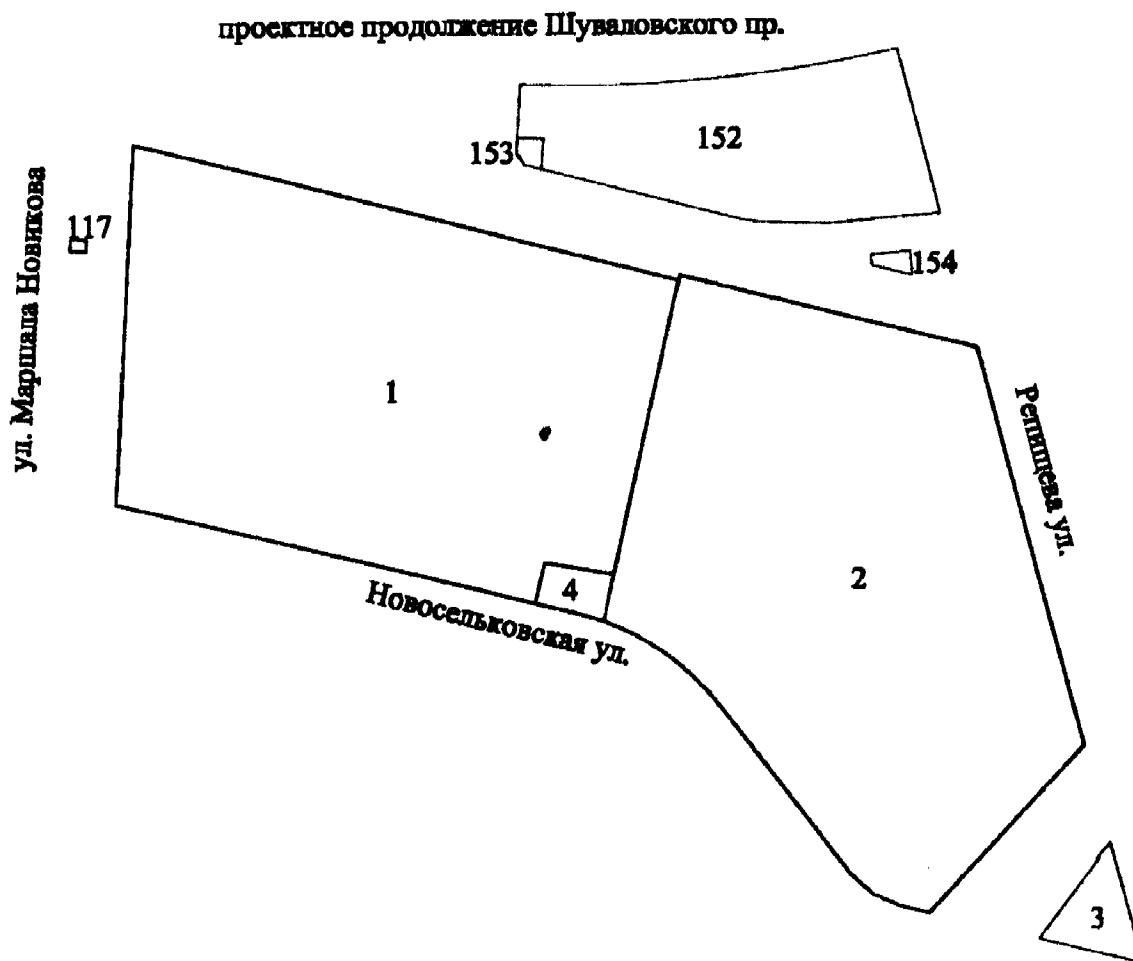


———— - красные линии  
----- - линии отступа от красных линий

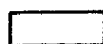
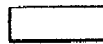
|                          |                                                 |                          |                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | - охранная зона водопроводных сетей             | <input type="checkbox"/> | - охранная зона тепловых сетей                                    |
| <input type="checkbox"/> | - охранная зона воздушных линий электропередачи | <input type="checkbox"/> | - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |
| <input type="checkbox"/> | - охранная зона канализационных сетей           | <input type="checkbox"/> | - охранная зона сетей связи и сооружений связи                    |
| <input type="checkbox"/> | - охранная зона газораспределительной сети      | <input type="checkbox"/> | - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи         |

**ЧЕРТЕЖ**

**межевания территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным  
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,  
в Приморском 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
- 3 - номер земельного участка





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023  
Тел.: (812) 576-16-0  
E-mail: kga@kga.gov.spb.  
ОКПО 00086958; ОКОГ  
ИНН/КПП 71

№ 221-5-2191/17  
от 30.01.2017



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

Администрация Приморского района  
Санкт-Петербурга

№ \_\_\_\_\_  
На № 1247/17 от 17.01.2017

Индивидуальный реестровый номер: 118-15/2

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице).

3. Функциональное назначение по запросу:

Объект придорожного сервиса.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (с изменениями на 13.07.2015):

И1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.

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

ТИ1-1 - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.

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.

ВХОДЯЩИЙ 4494/17

31 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО В 14 Ч 57 МИН



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

Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса), согласно сведениям Федеральной государственной кадастровой палаты.

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:

Условно разрешенные виды использования:

Объекты придорожного сервиса. Код 4.9.1.

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):

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (с изменениями на 10 апреля 2014 года).

Согласно утвержденной документации по планировке территории, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-66) предусмотрен для размещения объекта транспорта (под предприятия автосервиса).

Распоряжение Комитета от 29.02.2016 № 211-49 о подготовке изменений в ППТ и ПМ, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 (заказчик ООО "Газпром газомоторное топливо").

Материалы I этапа ППТ и ПМ возвращены на доработку заключением Комитета от 03.10.2016 № 221-2-46926/16.

Согласно ст. 4 п. 4.6 Приложения 1 Общей части Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – Правила) ППТ и ПМ, утвержденные до вступления в силу Правил, подлежат приведению в соответствие с Правилами до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга.

До приведения указанных ППТ и ПМ в соответствие с Правилами, в случае противоречия между указанными ППТ и ПМ и Правилами, применяются ППТ и ПМ.

При этом в градостроительных планах земельных участков указываются параметры застройки территории, включая коэффициент использования территории, максимальную площадь объектов капитального строительства и максимальную высоту объектов капитального строительства в соответствии с утвержденными до вступления в силу Правил ППТ и ПМ.



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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства согласно материалам утвержденного ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка – 0,57 га;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 7000 кв.м.

Согласно обосновывающей части утвержденного ППТ и ПМ, предельная высота объекта – 40 м.

Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства отсутствуют.

11. Предназначенные к размещению на земельном участке объекты федерального значения, регионального значения или объекты местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории:

Отсутствуют.

12. Предназначенные к размещению на земельном участке здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

14. Дополнительная информация:

Распоряжением Комитета от 27.08.2012 № 1766 утвержден градостроительный план № RU78169000-15478 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице), кадастровый номер 78:34:4120Д:10, для строительства объекта транспорта (под предприятия автосервиса).

Учитывая, что указанный градостроительный план утвержден до вступления в действие Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и содержит неактуальную информацию, необходимо обратиться в Комитет за получением градостроительного плана земельного участка по указанному адресу.

Первый заместитель председателя Комитета



П.С. Соколов



**Карточка учета входящих документов****Вид документа:** Распоряжение**Контроль:** НЕТ**Регистрационный номер:** 01-09-1154/17-0-0**Дата регистрации:** 14.02.2017**Оригинал:** НЕТ**Кол-во страниц:** 0**Приложения:** НЕТ**Откуда:** Комитет по градостроительству и архитектуре**От кого:** Григорьев Владимир  
Анатольевич , Председатель  
Комитета – главный архитектор  
Санкт-Петербурга**Куда:** Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга**Кому:** Бабюк И.А., Председатель Комитета  
по инвестициям Санкт-Петербурга**Исходящий номер:** 212-2-33/17**Дата исходящего:** 13.02.2017**Номер для поиска:** 01-09-1154/17-0-0**Исходящий номер для  
поиска:** 212-2-33/17**Содержание:** Распоряжение от 13.02.2017 № 212-33 О предоставлении разрешения на условно  
разрешенный вид использования зем уч - Ново-Никитинская уч 1 (юго-восточнее д 12  
лит А по Ново-Никитинской ул)**Примечание:** 031636 Выдано 14.02.2017**Срок по документу:****Дата снятия с контроля:**

| № п/п | Дата передачи | Отв | Исполнитель                                                                     | Резолюция / Отчет по резолюции                                                                                       | Срок исполнения резолюции | Дата исполнения резолюции |
|-------|---------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1     | 14.02.2017    |     | Бабюк И. А.,<br>Председатель<br>Комитета по<br>инвестициям Санкт-<br>Петербурга |                                                                                                                      |                           | 14.02.2017                |
| 1.1   | 14.02.2017    | О   | Иванова О. А.,<br>Директор СПб ГБУ<br>"Управление<br>инвестиций"                | ДЛЯ УЧЕТА В<br>РАБОТЕ<br>(Подписал: Бабюк И.<br>А., Председатель<br>Комитета по<br>инвестициям Санкт-<br>Петербурга) |                           |                           |





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

13.02.2017№ 212 - 33

«О предоставлении разрешения на условно  
разрешенный вид использования земельного  
участка»

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом обращения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» и на основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга в соответствии с протоколом от 17.01.2017 № 1:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «Объекты придорожного сервиса» код 4.9.1, земельного участка площадью 5726 кв.м, с кадастровым номером 78:34:0412005:10, по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской).

2. Организационно-контрольному отделу Комитета довести настоящее распоряжение до сведения управления автоматизации и информатизации.

3. Управлению автоматизации и информатизации, в десятидневный срок в установленном порядке, передать сведения о предоставлении разрешения, указанного в пункте 1 распоряжения, в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.10.2016№ 212-250

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 78:34:0412005:10 по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1, (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице) «для размещения объекта транспорта (под предприятия автосервиса)» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.9.1, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

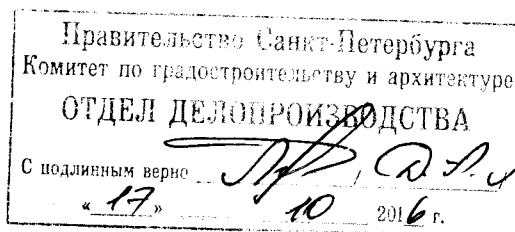
2. Решение, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Гордеева Б.А.

Председатель Комитета –  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга

  
В.А. ГригорьевВХОДЯЩИЙ 40420 / 16

25 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 15 Ч 14 МИН



188-15/2

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 Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru  
ОКПО 00086958; ОКОН № 221-2-6403/17  
ИНН/КПП от 15.03.2017

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_



СПб ГБУ  
«Управление инвестиций»

Наб. реки Мойки, дом 76,  
Санкт-Петербург, 1900000

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет), рассмотрев обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее - СПб ГБУ «УИ») от 03.02.2017 № 4886/17 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны - ТИ1-1 - зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности, определенного в результате установления соответствия, взамен предоставленного ранее заключения от 02.03.2017 № 221-2-5072/17 направляет следующую информацию.

Распоряжением Комитета от 13.10.2016 № 212-250 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 13.09.2016 № 33914/16 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 «для размещения объекта транспорта (под предприятия автосервиса)» отнесен к виду разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» код 4.9.1.

Вид разрешенного использования с кодом 4.9.1, определенный в результате установления соответствия, относится к условно разрешенному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТИ1-1.

В связи с выходом данного письма письмо Комитета от 02.03.2017 № 221-2-5072/17 считать утратившим силу.

Исполняющий обязанности  
председателя Комитета –  
главного архитектора Санкт-Петербурга

П.С.Соколов

10 АПР 2017

ПРИНЯТО *ВЛ 440* МИН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
Управление  
инвестиционных проектов

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,  
Санкт-Петербург, 191060  
Тел. 576-23-02\ Факс 233-17-79  
E-mail: in@commim.spb.ru  
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160  
ОГРН 1027809244561  
ИНН 7832000076/КПП 784201001

Заместителю директора по правовым вопросам  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

28 МАР 2017

№ *78312-13*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта (ИРН) *118-15/2*

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 22.03.2017 № 12058/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 118-15/2) сообщая следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 28.03.2017 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1, (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице),

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

г. Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1, (юго-восточнее д.12, лит.А по Ново-Никитинской ул.),

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

с кадастровым номером 78:34:0412005:10 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: временный),  
относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса),

имеет площадь 5726 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка:

отсутствуют.

(ограничения (обременения) в использовании)

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

отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории производственной зоны "Коломаги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр.,

Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №339 (формируемый земельный участок № 66).

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: *часть бетонного забора, пустырь, поросший древесно-кустарниковой растительностью, перекопанный грунт.*

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 24008717.18 рублей.

Государственная собственность на испрашиваемый земельный участок не разграничена. Участок договорными отношениями с Комитетом не обременен.

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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.

Решений о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, не имеется.

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.

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.

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

Информация о необходимости уточнения границ земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», возможности 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), о лице, обеспечившем выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка, будет направлена в адрес СПб ГБУ «Управление инвестиций» дополнительно.

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л

Начальник Управления

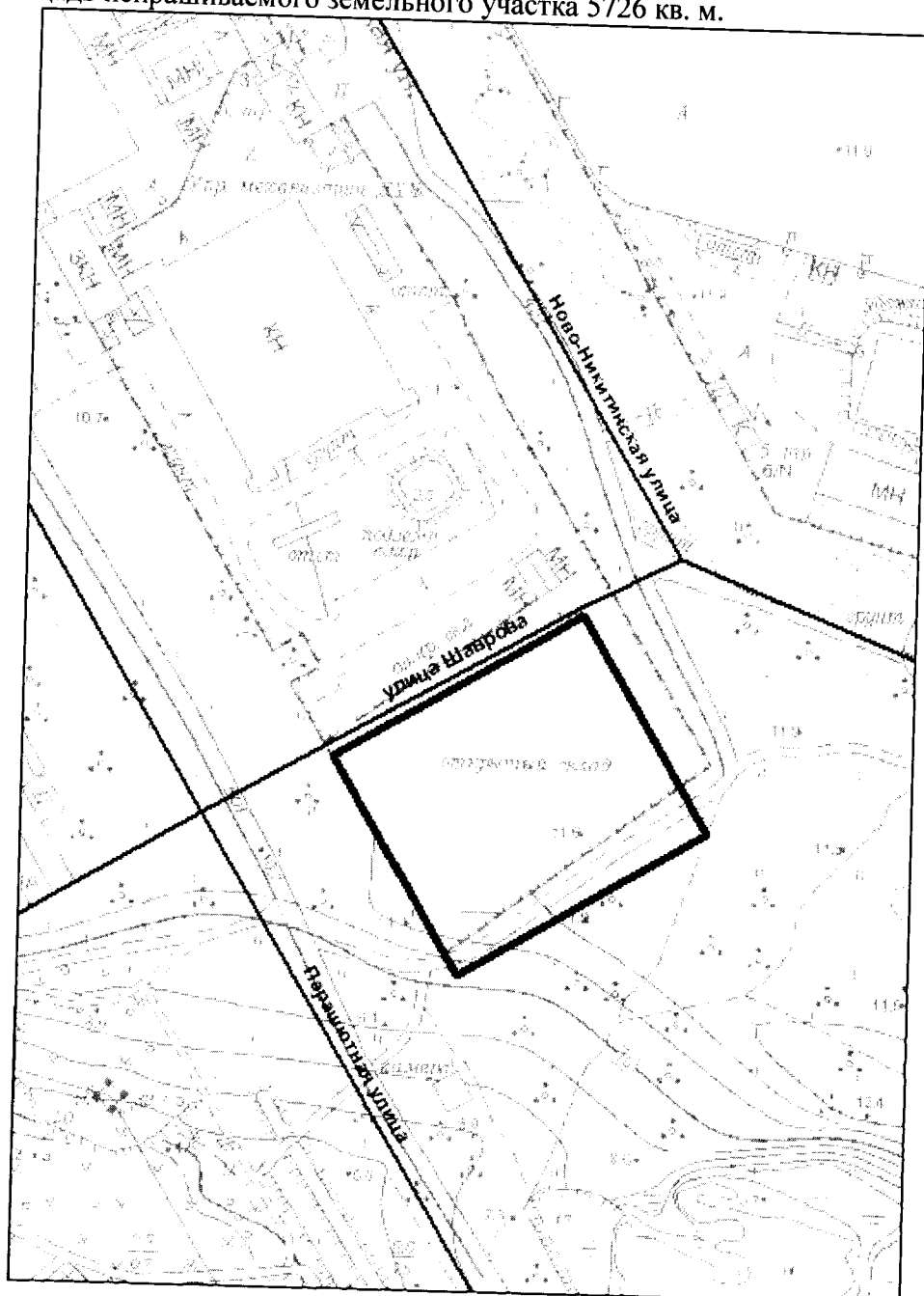


Н.А. Калинина



Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:  
г.Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1,  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)  
Кадастровый номер 78:34:0412005:10

Площадь испрашиваемого земельного участка 5726 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

 границы испрашиваемого земельного участка/территории



118-15/2

ВХОДЯЩИЙ 13204 / 17



28 MAR 2017

ПРИНЯТО В 15:49 МИН

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

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

27 MAR 2017

№

27688-18

Заместителю главы администрации  
Приморского района  
Санкт-Петербурга

О.О.Акацевич

✓ СПб ГБУ «Управление инвестиций»  
наб. реки Мойки, д. 76,  
Санкт-Петербург, 190000

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемая Ольга Олеговна!

Рассмотрев Ваше обращение от 22.03.2017 № 10-436/17-0-1 по вопросу демонтажа бетонного ограждения, частично попадающего в границы земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д. 12, лит. А по Ново-Никитинской ул.), предполагаемого к вовлечению в инвестиционный процесс посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, сообщая следующее.

В соответствии с действующим законодательством земельный участок может быть предоставлен для реализации инвестиционного проекта исключительно свободным от прав и имущества третьих лиц.

Вместе с тем, учитывая что данный забор необходим администрации Приморского района Санкт-Петербурга в целях недопущения проезда грузовых машин и специализированной техники на данную территорию в связи с возможной организацией несанкционированной свалки в границах участка, полагаю возможным осуществить мероприятия по освобождению участка силами администрации Приморского района Санкт-Петербурга после проведения аукциона и определения победителя торгов, но до направления победителю торгов проекта соответствующего договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (10дневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона).

Дополнительно полагаю целесообразным указать данные сведения в информационном сообщении о проведении аукциона, публикуемого АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Заместитель председателя Комитета

В.А.Филановский

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 21.03.2017

№ 78/001/082/2017-7058

На основании запроса от 16.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2017 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 78:34:0412005:10, 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 16.03.2017 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 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 ЯНВ 2017 № 01-19-156/17-0-1

На № 1244/17 от 17.01.2017

Вх. № 01-29-156/17-0-0 от 17.01.2017

Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта: 118-15/2

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д.12, лит. А по Ново-Никитинской ул.), в целях строительства объекта придорожного сервиса, сообщает следующее.

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для строительства объекта придорожного сервиса к компетенции КГИОП не относится.

Заместитель начальника Управления зон  
охраны объектов культурного наследия

Е.А. Козырева

ВХОДЯЩАЯ 2786 /16

23 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО 1434



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ПРИМОРСКОГО РАЙОНА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Савушкина, д. 83, Санкт-Петербург, 197374

Тел. (812) 576-8282 Факс (812) 430-0814

E-mail: [tuprim@gov.spb.ru](mailto:tuprim@gov.spb.ru)

<http://www.rprim.spb.ru>

ОКПО 04032824 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027807593318

ИНН/КПП 7814002313/781401001

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта  
118-15/2**

**Заместителю директора  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»**

**Ю.А. Смирновой**

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

Адм. Приморского р-на

№ вх-10-359/17-0-1

от 02.03.2017



**Уважаемая Юлия Александровна!**

Администрация Приморского района, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 16.02.2017 №6745/17, не возражает против размещения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице) объекта с видом разрешенного использования «объекты придорожного сервиса».

**Заместитель главы администрации**

**Г.А. Згибай**

М.В. Красникова  
576-82-41

**ВХОДЯЩИЙ 9832 / 17**

**09 МАР 2017**

**ПРИНЯТО В 13:46**



**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 118-15/2

Заместителю директора  
по развитию территорий  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

Комитет по строительству

№ 07-1918/17-0-1

от 07.02.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 03.02.2017 № 4879/17, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

Е.П.Барановский

А.Г.Григорьева  
576-3235

ВХОДЯЩИЕ 5694 / 117

08 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В 10:50 мин



**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

№01-21-11/17-0-1 от 10.02.2017

На № 4874/17 от 03.02.2017

**Индивидуальный реестровый номер  
118-15/2**

**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 придорожного сервиса на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д. 12, литера А по Ново-Никитинской ул.), (ИРН: 118-15/2).

**Первый заместитель  
председателя Комитета**

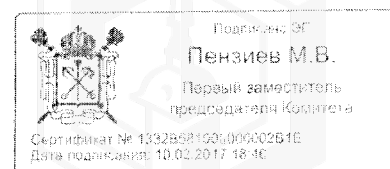
**М.В.Пензиев**

Мацовкина Е.С.,  
576 00 76

**ВХОДЯЩИЙ 6495117**

**13 ФЕВ 2017**

**ПРИНЯТО В 17:45 МИН**







ИРН 118-15/2

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

10 ФЕВ 2017

№01-16-2370/17-0-1

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата  
инвестирования (технические условия)**

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта придорожного сервиса на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице):

Теплоснабжение – 0,86 Гкал/час, срок подключения – от 18 до 36 месяцев (определяется договором о подключении) (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 08.02.2017 №21-10/3973-8387). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб 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 – 254 кВт; срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 10.02.2017 №ЛЭ/16-02/830). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 1,7 м³/час, водоотведение бытовых сточных вод – 1,7 м³/час и поверхностных сточных вод – 1,853 м³/час, срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договоров о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 08.02.2017 №48-15-3620/16-1-1). 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. 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

П.С. Сократилин ☎ 576-58-72

Директору  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

КЭИО

№ 01-16-2370/17-0-1  
от 10.02.2017

ВХОДЯЩИЙ 7552/117

А.С.Бондарчук

20 ФЕВ 2017

ПРИНТО В 14.08.17



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

№ 48-15-3620/16-1.1

от 08.02.2017

|                   |                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание         | Запрос от 07.02.2017 № 01-16-2370/17-7-1                                                                                                     |
| Причина обращения | Новое строительство                                                                                                                          |
| Объект            | Объект придорожного сервиса<br>Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литер А по Ново-Никитинской улице) |
| Заказчик          | Комитет по энергетике и инженерному обеспечению<br>пер. Антоненко, дом 4, Санкт-Петербург, 190000                                            |

### Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 1,700 м<sup>3</sup>/час (40,80 м<sup>3</sup>/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) расходом 1,700 м<sup>3</sup>/час (40,80 м<sup>3</sup>/сут), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 1,853 м<sup>3</sup>/час, в сети общесплавной 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.

Ранее выданные технические условия от 29.03.2016 № 48-15-3620/16-0-1 аннулируются.

Срок действия настоящих технических условий три года.

### Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов, установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 254-р «Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт-Петербурга» на территории Санкт-Петербурга на 2017 год».

Директор департамента по реализации подключений  
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

А.Н. Леушкин





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



Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. М. Морская, 12  
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, 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

08.02.2017 № 21-10/3943-8387

На № 01-16-2340 от 07.02.2017  
14-1-1

Комитет по энергетике и  
инженерному обеспечению

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта придорожного сервиса на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д.12 лит.А по Ново-Никитинской ул.) к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта – 0,86 Гкал/час (отопление – 0,45 Гкал/час, вентиляция – 0,23 Гкал/час, ГВС<sub>мах.ч.</sub> – 0,18 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 – Коломяжская котельная, Автобусная ул., д.9

Условия подключения будут подготовлены по отдельному запросу в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению объекта к системе теплоснабжения нашего предприятия. Размер платы за подключение на период 2017г.- в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016г. №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 обратился с заявлением о подключении объекта (заявление на выдачу условий подключения и заключение договора на оказание услуг по подключению объекта).

ТУ №21-10/8022-8387 от 28.03.2016г. настоящим аннулируются.

Начальник департамента по  
перспективному развитию

А.С.Денисов

Бесплатно 334 70 68

НЕЗАВЕРЕННАЯ  
КОПИЯ

19343

**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

10.02.2017 № 17/16-02/830  
На № 01-16-2370/17-7-1 от 07.02.2017

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 254 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта придорожного сервиса, планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Никитинская ул., участок 1 (юго-восточнее д.12, лит. А по Ново-Никитинской ул.), сообщая следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС Комендантская, с возможностью технологического присоединения с учетом сроков реализации инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго».

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

Гришин С.Ю.  
17-4264  
595-33-52, 595 86 50  
ЛЭ/01-02/2052 от 07.02.2017

**НЕЗАВЕРЕННАЯ  
КОПИЯ**



(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

|                              |                                      |                         |                            |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>     |                                      |                         |                            |
| (вид объекта недвижимости)   |                                      |                         |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b> | Всего листов раздела <b>1</b> : ____ | Всего разделов: ____    | Всего листов выписки: ____ |
| Кадастровый номер:           |                                      | <b>78:34:0412005:10</b> |                            |

|                                                                                       |                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 78:34:0412005                                                                                                              |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 24.07.2012                                                                                                                 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | Кадастровый номер: 78:34:4120Д:10                                                                                          |
| Адрес:                                                                                | г.Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1, (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)          |
| Площадь:                                                                              | 5726 +/- 26 кв. м                                                                                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 25624479.86                                                                                                                |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                         |
| Категория земель:                                                                     | Земли населённых пунктов                                                                                                   |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Объекты придорожного сервиса                                                                                               |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 25.07.2017 |
| Особые отметки:                                                                       | Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.                                                                 |
| Получатель выписки:                                                                   |                                                                                                                            |

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
|                                 |           |                     |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

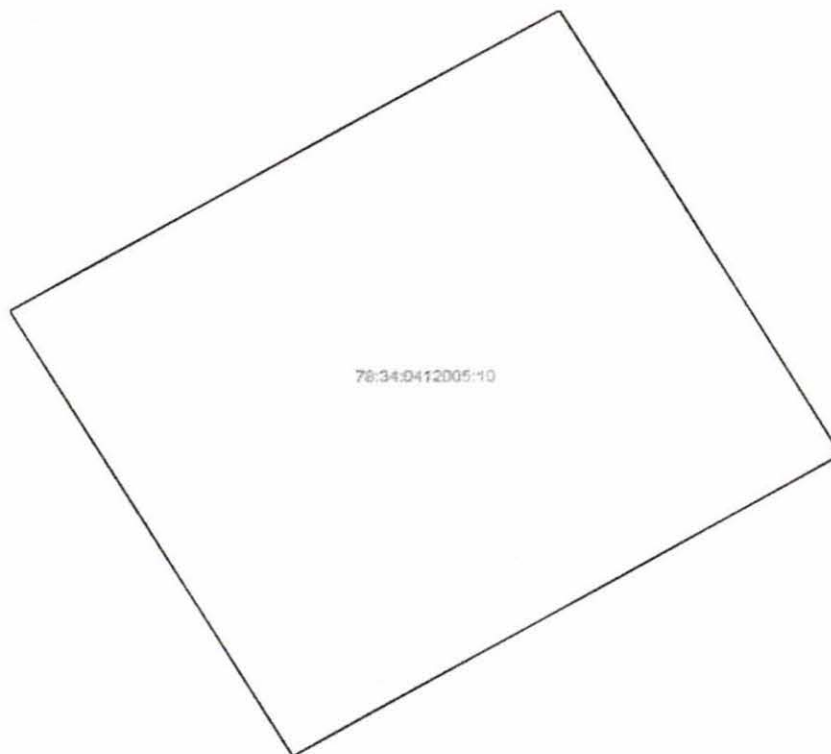
## Раздел 3

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 <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| Кадастровый номер:           |                                      | 78:34:0412005:10     |                            |

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:                      Условные обозначения:                      

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
|                                 |           |                     |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



115-15/2



**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, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)**

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Заказчик:                | СПб ГБУ «Управление инвестиций» |
| Дата проведения оценки:  | 13.03.2017                      |
| Дата составления отчета: | 14.03.2017                      |
| Порядковый номер отчета: | № 31-8-0104/002/2017            |
|                          | Экземпляр 1 из 2                |

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
2017**

**ВХОДЯЩИЙ 14357117**

**04 АПР 2017**

**ПРИНЯТО В 10 ч 10 мин**

Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)

**Директору СПб ГБУ «Управление инвестиций»  
Ивановой О.А.**

**Уважаемая Ольга Анатольевна!**

В соответствии с контрактом № 28/РЫН-2017 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, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)* по состоянию на дату оценки, 13 марта 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 и реконструкции».

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 раздельно, 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), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)*, по состоянию и в ценах на 13 марта 2017 года, без учета НДС, составляет:

**7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) руб. в год**

Обращаю Ваше внимание, что полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение *шести месяцев* от даты составления отчета, т.е. до 14.09.2017 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, членами которой являются Оценщики, подготовившие и подписавшие данный Отчет.

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

Директор департамента оценки



И.А. Кузнецова



Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие  
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

|                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                      | 4   |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                                                       | 9   |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....                                                                                                    | 10  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....                                                                                                                          | 16  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                 | 20  |
| 6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                | 21  |
| 6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                    | 23  |
| 6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                            | 41  |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....           | 42  |
| 7.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА .....                                                                      | 42  |
| 7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА .....                                                                          | 49  |
| 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА .....                                                            | 53  |
| 7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА .....                                                                                                | 97  |
| 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                                   | 104 |
| 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                         | 112 |
| 10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ..... | 114 |
| 10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....                                                                                                                              | 114 |
| 10.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЕТА .....                                                                                                                                      | 116 |
| 10.3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ .....                                                                                                                      | 119 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                                                    | 151 |
| 12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                             | 152 |
| 12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ .....                                                                                                                      | 152 |
| 12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....                                                                      | 152 |
| 13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                        | 154 |
| 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....                                                                                                                            | 155 |
| 15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....                                                                                                                              | 156 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                 | 163 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ .....                                                                                                                            | 175 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ДИПЛОМЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКОВ, СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ .....                       | 198 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                                                 | 202 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....                                                                                                       | 204 |



Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| <b>I. Исходные данные для расчета</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки<sup>1</sup></b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Объект оценки (вид объекта оценки)                                                                                                                                      | Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Адрес объекта оценки                                                                                                                                                    | г.Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1 (юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Краткое описание объекта оценки                                                                                                                                         | Объект оценки представляет собой земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Собственник (балансодержатель) объекта оценки                                                                                                                           | Собственность Санкт-Петербурга                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Балансовая стоимость объекта оценки, руб.                                                                                                                               | нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Описание земельного участка</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Характер рельефа                                                                                                                                                        | Рельеф участка ровный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Форма участка                                                                                                                                                           | Прямоугольная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                                                       | 5 726 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер                                                                                                                                                       | 78:34:0412005:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                              | «И1» – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов                                                                                                                                                                                                          |
| Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. N 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» | «ТИ1-1» – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности                                                                                                                                                                               |
| Ограничения в использовании земельного участка                                                                                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Данные об отчете</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата осмотра объекта оценки                                                                                                                                             | 13.03.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата оценки                                                                                                                                                             | 13.03.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата составления отчета                                                                                                                                                 | 14.03.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Пределы применения полученного результата                                                                                                                               | В течение шести месяцев с даты составления отчета – до 14.09.2017 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>1</sup> 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, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                               | Контракт № 28/РЫН-2017 (31-8-0104/002/000) от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;</li> <li>• 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»).</li> </ul> |
| <b>Оцениваемые права</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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<br>р/с 40602810232000007670 в коммерческом департаменте ПАО «Банк Санкт-Петербург»<br>корр/с 30101810900000000790 БИК 044030790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о страховом полисе                                                   | Сертификат СПАО "Ингосстрах" от 22.11.2016г. к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-074720/16 от 22.11.2016г. срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Данные об Оценщике и лицах, принимавших участие</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Оценщик                                                                       | Мишин Павел Юрьевич – заместитель начальника отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие  
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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-1 № 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                                                                                  | Иванен Д. Г. (начальник информационно-аналитического отдела)<br>Кузнецова И. А. (директор департамента оценки).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лица, привлеченные к оценке                                                                                                   | Горная А.А. (руководитель группы анализа рынка недвижимости информационно-аналитического отдела)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Данные о Заказчике оценки объекта</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Дополнительные данные об объекте оценки</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)                                                                  | Земельный участок расположен в северной части города, в Приморском районе Санкт-Петербурга, в кадастровом квартале 78:34:0412005, ограниченном: с северо-запада – ул. Шаврова, с северо-востока и востока – Ново-Никитинской ул., с юга и юго-востока – Долгоозерной улицей, с запада – Парашютной ул.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Общая характеристика микрорайона                                                                                              | Территория квартала представлена производственно-складской застройкой, на территории квартала располагаются следующие объекты: автобусный парк № 2, фармацевтическая компания «БСС», коломаяжская котельная, склад «Энергоснаб», ЗАО «Метробетон», управление механизации № 2, завод «Автоэнергия», НПО «Русский дизель» и др. объекты.<br>Застройка окружающих кварталов – смешанная, жилая и общественно-деловая застройка (юго-западнее и южнее от квартала местоположения объекта оценки), производственно-складская застройка (севернее и восточнее от квартала местоположения объекта оценки) |



Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие  
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                                                                                     | Микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением. Возможно подключение ко всем городским инженерным сетям.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Транспортная доступность                                                                                                      | Общественный транспорт: ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Автобусной и Ново-Никитской улицам – 1 маршрут автобуса (171), остановки расположены на расстоянии около 700 - 800 м от объекта оценки. Основной поток общественного транспорта проходит по Парашютной улице: автобусы (38, 135, 180, 194), маршрутные такси (К367), остановки расположены на расстоянии около 1,0 – 1,2 км от объекта оценки.<br>Ближайшая станция метрополитена – «Комендантский проспект» расположена на расстоянии около 4,4 км к юго-западу от объекта оценки.<br>Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» расположена на расстоянии около 5 км северо-восточнее от объекта оценки.<br>Автомобильным транспортом подъезд к объекту осуществляется с Ново-Никитской улицы <sup>1</sup> . |
| 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» и Приложение 4 к настоящему отчету.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Допущения и ограничительные условия                                                                                           | см. Раздел 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете<sup>2</sup></b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка                                                                   | строительство объекта придорожного сервиса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Общая площадь будущих улучшений, кв.м                                                                                         | 7 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> Согласно материалам РГИС в перспективе Объект будет располагаться на красной линии перспективной пробивки ул. Шаврова и перспективной пробивки Ново-Никитинской ул. На момент осмотра Объекта Оценщиком проезд к Объекту по Ново-Никитинской ул. со стороны её пересечения с Автобусной ул. перекрыт бетонными блоками. От данного места до Объекта оценки ведёт дорога, состояние которой ближе к грунтовой дороге, чем к асфальтированному проезду, однако в целом позволяет по ней проехать легковому автотранспорту (состояние Ново-Никитинской ул. от пересечения с Автобусной ул. до места установки бетонных блоков аналогично).

<sup>2</sup> Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.



Санкт-Петербург, Ново-Никитинская улица, участок 1  
(юго-восточнее дома 12, литера А по Ново-Никитинской улице)

| Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе                                                                                                 |                                |                        |                                     |                  |                   |                        |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| Занимаемые этажи                                                                                                                                                                            | Функция использования площадей | Доход от аренды        |                                     | Доход от продажи |                   | Площади помещений      |                     |
|                                                                                                                                                                                             |                                | Единицы измерения      | Стоимость аренды, без НДС и без к/у | Ед. изм.         | Стоимость продажи | Полезная площадь, кв.м | Общая площадь, кв.м |
| 1-5                                                                                                                                                                                         | Сервисное                      | руб./кв.м. в месяц     | 707                                 | -                | -                 | 7 000                  | 7 000               |
| Данные об условиях строительства                                                                                                                                                            |                                |                        |                                     |                  |                   |                        |                     |
| Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.                                                                   |                                |                        |                                     |                  | 304 022 814       |                        |                     |
| 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 |                                |                        |                                     |                  | 43 432            |                        |                     |
| Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), кварталов                                                                                                                       |                                |                        |                                     |                  | 6,3               |                        |                     |
| Количество очередей строительства                                                                                                                                                           |                                |                        |                                     |                  | 1                 |                        |                     |
| Данные об уровне риска                                                                                                                                                                      |                                |                        |                                     |                  |                   |                        |                     |
| Реальная ставка дисконтирования, %                                                                                                                                                          |                                |                        |                                     |                  | 11,5              |                        |                     |
| Безрисковая ставка, %                                                                                                                                                                       |                                |                        |                                     |                  | 5,2               |                        |                     |
| 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                      |                                     |                  | 21 735 191        |                        |                     |
| Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки                                                                                                                                 |                                |                        |                                     |                  |                   |                        |                     |
| Ежегодная арендная плата за объект оценки <sup>1</sup> , руб. в год                                                                                                                         |                                |                        |                                     |                  | 7 700 000         |                        |                     |

<sup>1</sup> Исходя из срока договора – 38 месяцев (3,17 года), определённого на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений»

