ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ОКУД

16.11.2016 № 1039

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта торговли (торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс) по адресу: Красносельский район, ул.Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова)

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

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:40:0008341:99, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Красносельский район, ул.Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова) (далее – земельный участок), для строительства объекта торговли (торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс) (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 43 100 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 8 620 000 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.

КИО СПб
Вх. № 140534-12 18.11.2016

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

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

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

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

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, - 9 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 33 месяца 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 16.11.2016 № 1039

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта торговли (торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс) по адресу: Красносельский район, ул.Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:40:0008341:99, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Красносельский район, ул. Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова) (далее – земельный участок), для строительства объекта торговли (торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплекс) по адресу: Красносельский район, ул.Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова) (далее - объект), определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – аукцион).

Часть арендной платы за земельный участок, указанной в настоящем пункте, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения общей площадью не менее 1 650 кв.м по цене за 1 кв.м 51 599 руб. в объекте по согласованию с администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга по окончании строительства.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 66 месяцев.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА * АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА * СЕКРЕТАРИАТ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

22.12.2008 № 1657

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1 .Утвердить проект планировки территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе (границы земельных участков), 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 Вахмистрова А.И.

Губернатор Санкт-Петербурга **В.И.Матвиенко**

Приложение №1
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 22.12.2008 № 1657

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 20
Приморской юго-западной части в Красносельском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Приложение №2
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 22.12.2008 № 1657

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 20
Приморской юго-западной части в Красносельском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды;
границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- дороги, улицы, проезды
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства социально-культурного назначения
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунально-бытового назначения
- границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства

Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.12.2008 № 1657

ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Ленинским пр., пр.Маршала Захарова, проектируемым проездом, пр.Героев (квартал 20 Приморская юго-западная часть) (далее – территория) являются:

с юго-востока – проектируемый проезд;

с юга – продолжение ул.Маршала Захарова;

с северо-востока – продолжение Ленинского пр.;

с севера-запада – проектируемый пр.Героев.

2. Площадь территории в указанных границах – 47.77 кв.м.

Площадь земель общего пользования – 4,41 кв.м.

Коэффициент застройки – 30.

Плотность застройки – 14000 кв.м/га.

3. Характеристика планируемого развития территории, систем социального обслуживания, параметры застройки.

№ п/п	№ участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, Га
1	2	3	4
1. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства			
1.1	1	Жилой комплекс на 421073 кв.м общей площади квартир со встроенными помещениями и гаражами, с семью трансформаторными подстанциями и одной распределительной трансформаторной подстанцией, два детских дошкольных учреждения на 220 мест каждое	18,73
1.2	2	Трансформаторная подстанция	0,01
1.3	3	Трансформаторная подстанция	0,01
1.4	4	Многоквартирный дом на 63918 кв.м общей площади квартир со встроенными помещениями и гаражом	4,98
1.5	5	Многоквартирный дом на 18299 кв.м общей площади квартир	1,20
1.6	6	Многоквартирный дом на 9376 кв.м общей площади квартир	0,54
1.7	7	Многоквартирный дом на 9376 кв.м общей площади квартир	0,52
1.8	8	Многоквартирный дом на 24985 кв.м общей площади квартир	1,24
1.9	9	Многоквартирный дом на 52096 кв.м общей площади квартир со встроенными помещениями и гаражом	4,19
1.10	10	Многоквартирный дом на 38478 кв.м общей площади квартир со встроенными помещениями и гаражом	2,75
1.11	11	Многоэтажный паркинг на 495 машиномест	0,55

1	2	3	4
1.12	12	Общественно-деловой центр	2,27
1.13	13	Общеобразовательное учреждение на 415 мест	1,16
1.14	14	Общеобразовательное учреждение на 825 мест	1,98
1.15	15	Общеобразовательное учреждение на 825 мест	1,56
1.16	16	Детское дошкольное учреждение на 220 мест	0,93
1.17	17	Помещение досуга, любительской деятельности, физкультурно-оздоровительный центр	0,64
1.18	18	Общественный туалет	0,01
1.19	19	Трансформаторная подстанция	0,01
1.20	20	Трансформаторная подстанция	0,01
1.21	21	Трансформаторная подстанция	0,01
1.22	22	Трансформаторная подстанция	0,01
1.23	23	Трансформаторная подстанция	0,01
1.24	24	Распределительная трансформаторная подстанция	0,02

4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.

Проектируемая территория ограничена с юго-востока – проектируемым проездом, разделяющим кварталы 20 и 20а, с юга – продолжением ул.Маршала Захарова (проектируемым продолжением магистрали районного значения), с северо-востока – продолжением Ленинского пр. (проектируемым продолжением магистрали районного значения), с севера-запада – проектируемым пр.Героев (магистралью районного значения).

Территория проектирования находится в 5 километрах от станции метро «Ленинский проспект», в 2015 году предусмотрено строительство станции метрополитена «Казаковская» в 3 километрах от квартала.

Подъезд к станциям метрополитена в дальнейшем будет организован городским пассажирским транспортом и коммерческими автобусными маршрутами.

Проектом планировки территории предусмотрено приведение параметров улично-дорожной сети в соответствие с нормативной документацией по проектированию улиц и дорог, строительство парковок для временного хранения автомобилей и паркингов для постоянного хранения автомобилей.

В квартале размещены объекты транспортного обслуживания – паркинг постоянного хранения автомобилей вместимостью 495 машиномест, встроенные подземные автостоянки общей вместимостью 2100 машиномест, открытые автостоянки вместимостью 880 машиномест.

5. Характеристика планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на территории.

Предусмотрено строительство двух общеобразовательных школ не менее чем на 825 мест каждая, общеобразовательного учреждения не менее чем на 415 мест, трех детских дошкольных учреждений не менее чем на 220 мест каждое, отдельно стоящих помещений досуга и любительской деятельности, физкультурно-оздоровительного центра. На первых этажах жилых домов размещены встроенные помещения учреждений социально-культурного назначения.

6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение – 14722 куб.м в сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения, после реконструкции Южной водопроводной станции со строительством нового блока водоподготовки К-6 и строительства водоводов юго-западной части по Ленинскому пр.

Водоотведение – 13246 куб.м в сутки предусматривается в общесплавную коммунальную канализацию.

Электроснабжение – 12740 кВа предусматривается от системы электроснабжения, после ввода в эксплуатацию ГРУ-10 кВ Юго-Западной ТЭЦ.

Теплоснабжение – 67,23 Гкал/час предусматривается от сети централизованного теплоснабжения от Юго-Западной ТЭЦ.

На территории предусматривается размещение двух распределительных трансформаторных подстанции, четырнадцати трансформаторных подстанций.

Приложение №4
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 22.12.2008 № 1657

ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 26
Приморской юго-западной части в Красносельском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

1 - прибрежная защитная полоса водного объекта

2 - водоохранная зона водного объекта

3 - охранная зона канализационных сетей

Приложение №5
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 22.12.2008 № 1657

ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 20
Приморской юго-западной части в Красносельском районе
(границы земельных участков)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

Комитет по градостр. и арх.
№ 212-2-174/16
от 16.09.2016

029231

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16.09.2016 № 212-174

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 78:40:0008341:99 по адресу: Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12, (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова) «общественно-деловой центр» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.2, 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.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета –
главного архитектора Санкт-Петербурга Б.А. Гордеев

1291-01/12

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова
Тел.: (812) 576-
E-mail: kga@kga.gov.sp
ОКПО 00086958; ОК
ИНН/КПП

№ 221-2-48316/16
от 12.10.2016

_____ N. _____

На № _____ от _____

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

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

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 27.09.2016 № 35895/16 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны - ТД1-2 - общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия и сообщает.

Распоряжением Комитета от 16.09.2016 № 212-174 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 31.08.2016 № 29446/16, 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 «общественно-деловой центр» отнесен к виду разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» код 4.2.

Вид разрешенного использования с кодом 4.2, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТД1-2.

Первый заместитель
председателя Комитета

Б.А. Гордеев

ВХОДЯЩИЙ 38623/16
13 ОКТ 2016
ПРИНЯТО В 15 Ч 43 МИН

Петровых Т.О.
242-31-24

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.ruСайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

№ _____

На № 34811/16 от 20.09.2016

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

Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга

Комитет по градостр. и арх.
№ 221-5-46011/16
от 26.09.2016

Индивидуальный реестровый номер: 1291-01/2

1. Содержание запроса:
   О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
   Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова).

3. Функциональное назначение по запросу:
   Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).

4. Фунциональная(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):
   ЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»:
   ТД1-2_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.

6. Зоны охраны объектов культурного наследия и режимы использования земель в границах указанных зон, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 №820-7 (с дополнениями и изменениями внесенными Законом СПб от 26.06.2014):
   Зоны охраны объектов культурного наследия не установлены. Объекты культурного наследия не выявлены.

ВХОДЯЩИЙ 35868/16

27 СЕН 2016

ПРИНЯТО В 11Ч31МИН

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

Для размещения объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) - согласно сведениям Федеральной 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:

Основные виды использования:

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Код 4.2.

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 22.12.2008 № 1657 утвержден проект планировки с проектом межевания территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе.

Согласно утвержденной градостроительной документации рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-12) предусмотрен под размещение общественно-делового центра.

---

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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства, с учетом утвержденного ППТ и ПМ и решения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга (п.4.6.6 протокола от 27.06.2013 №20 (объект розничной торговли):

- площадь земельного участка - 2,27 га;

- максимальная площадь объекта капитального строительства - 25500 кв.м.

В соответствии со Схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга") на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена максимальная высота – 40/57 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 21.08.2014 № 2171 утвержден градостроительный план №RU78138000-21091 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова). Назначение объекта капитального строительства: объект розничной торговли.

Учитывая, что указанный ГПЗУ утвержден до внесения изменений в Правила 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 Б.А. Гордеев

О. В.Попова(УЗГ)
т.242-3343, доб. 2747

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/КПП784201001

21.09.2016 № 104143-13

на № _____ от _____

индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) **1291-01/2**

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.С. Иванову

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 13.09.2016 № 33705/1616 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1291-01/2) сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 21.09.2016 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12, (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова),

(адрес, сформированный в установленном порядке)

Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12, (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова),

(адрес по заявлению)

с кадастровым номером 78:40:0008341:99 (статус кадастровых сведений в ГКН: временный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы),
имеет площадь 22682 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: охранная зона канализационных сетей.

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

[redacted]

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 №1657 (формируемый земельный участок № 12).

На испрашиваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

охранная зона водопроводных сетей,

охранная зона канализационных сетей.

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: пустырь. Иные объекты в границах испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 199610672.8 рублей.

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

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

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

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок), отсутствует. Проект планировки с проектом межевания территории утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 № 1657. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 22.12.2010.

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.

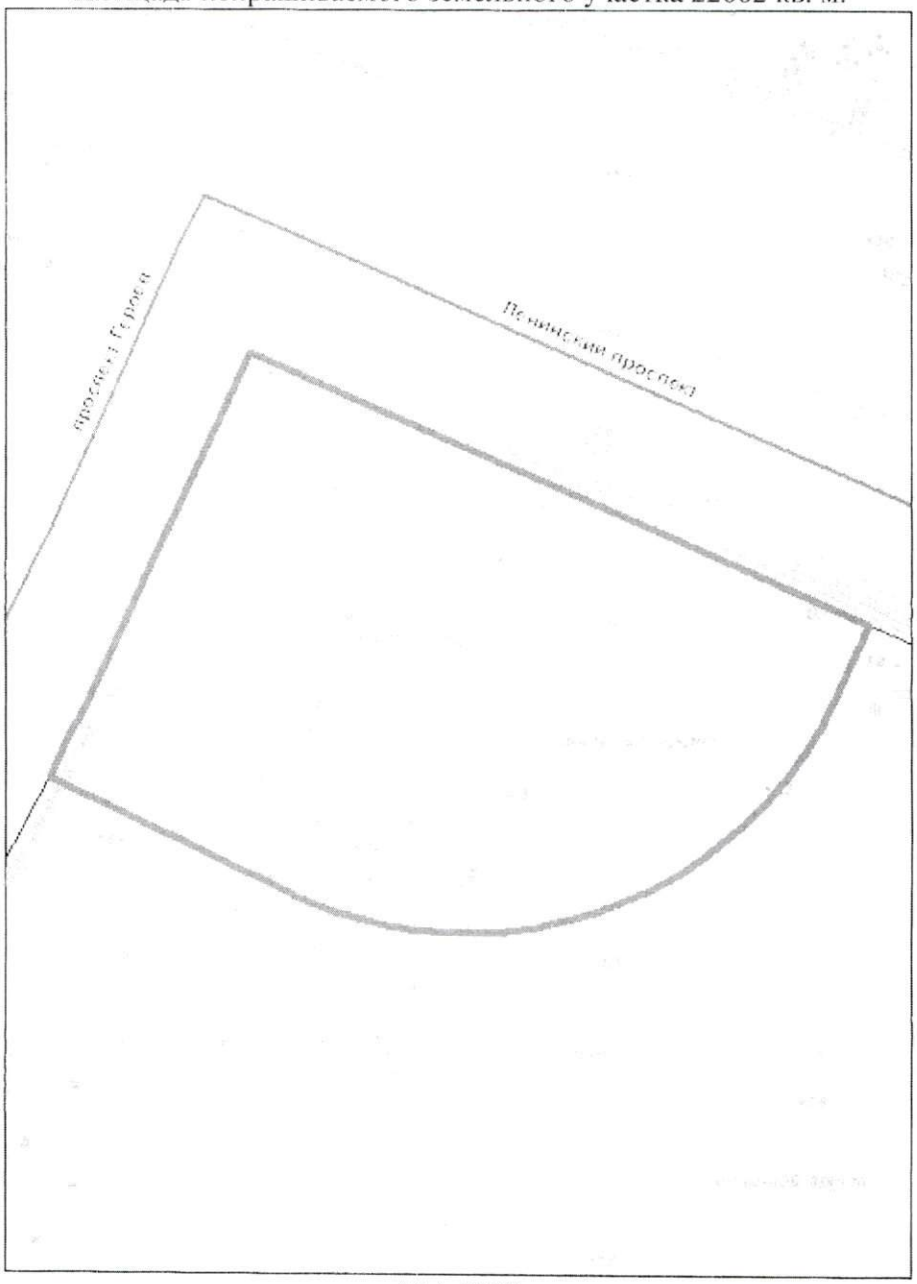
Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник отдела реализации инвестиционных проектов Управления М.В.Смолина

Штепа А.А.
576 2342

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12, (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова), кадастровый номер 78:40:0008341:99

Площадь испрашиваемого земельного участка 22682 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

границы испрашиваемого земельного участка/территории

зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет

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 08.08.2016 № 78/001/084/2016-5692

На основании запроса от 01.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 01.08.2016 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 78:40:0008341:99, 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 01.08.2016 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 _____ Попов С. М.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО 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 **1291-01/2**

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

Комитет по строительству
№ 14-13821/16-0-1
от 04.08.2016

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 01.08.2016 № 27383/16 сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: **ул.Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул.Маршала Захарова)** отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета **В.И.Левдиков**

М.Н.Хватова
576-3219

ВХОДЯЩИЙ 28097/16
ПРИНЯТО 15:31 МЕН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Партизана Германа, 3, Санкт-Петербург, 198329
Тел. (812) 736-8615, Факс (812) 736-8888
E-mail: tukrsl@gov.spb.ru

ОКПО 35528252 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037819002605
ИНН/КПП 7807018464/780701001

№ _____

На № 28340/16 от 08.08.2016
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **1291-01/2**

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

Ю.А. Смирновой

адм-ция красносельского р-на
№ 07-61-462/16-0-1
от 22.08.2016

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга в связи с подготовкой СПб ГБУ «Управление инвестиций» документации для проведения аукциона в отношении земельного участка расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова) в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (далее - Объект) сообщает о необходимости передачи в собственность Санкт-Петербурга победителем аукциона нежилых помещений в составе Объекта общей площадью не менее 1650 кв.м, в том числе:

1. 1150 кв.м - помещения подростково-молодежного клуба.
2. 500 кв.м - помещения офиса врача общей практики.

**Член Правительства Санкт-Петербурга –
глава администрации
Красносельского района
Санкт-Петербурга** **Е.В. Никольский**

ВХОДЯЩИЙ 3014-16
24 АВГ 2016
ПРИНЯТО В 1625 МИН

Е.Б. Павленко
736-86-10

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

24 ОКТ 2016 № 11-870/16-0-1

На № 29452/16 от 20.10.2016
Вх. № 11-870 от 20.10.2016

Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

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

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 1291-01/2

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч.12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», 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 земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для размещения объекта с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», к компетенции КГИОП не относится.

Начальник сектора зон охраны
периферийных районов И.В. Меншиков

ВХОДЯЩИЙ 40593/16
25 ОКТ 2016
ПРИНЯТО В 18 ч 04 мин

Шумов А.В.
710 46 72

ИРН 1291-01/2

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

15.08.2016 №15-13367/16-1-1

на №_____ от _____

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

КЭИО
№ 15-13367/16-1-1
от 15.08.2016

ВХОДЯЩИЙ 30417/16

19 АВГ 2016

ПРИНЯТО в 16 ч 16 мин

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования (технические условия)

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» на земельном участке по адресу: **Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова):**

Теплоснабжение – 4,2 Гкал/час, срок подключения – в соответствии с договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 03.08.2016 №21-10/21998-14). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015 №422-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок подключения к системам теплоснабжения утверждён Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 2641 кВт; срок присоединения – 2017 год (ТУ АО «Санкт-Петербургские электрические сети» от 02.08.2016 №2411/16). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 25.12.2015 №435-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 6,41 $м^3$/час, **водоотведение** бытовых сточных вод – 5,85 $м^3$/час, поверхностных сточных вод – 8,7 $м^3$/час; срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договоров о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 05.08.2016 №48-15-10091/16-0-2, письмо от 05.08.2016 №48-15-10091/16-0-1). Информация о плате за подключение - в соответствии распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения утверждён Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

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

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

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

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

Председатель Комитета **А.С.Бондарчук**

П.С. Сократилин
☎ 576-58-72

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

05.08.16

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

03.08.2016 № 21-09/21998-14

На № 15-13367 от 01.08.2016
16-8-1

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению

[ ]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12(северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова), кадастровый номер 78:40:0008341:99 к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта – 4,2 Гкал/час (отопление – 2,3 Гкал/час; вентиляция – 0,51 Гкал/час; $ГВС_{макс.ч.}$ – 1,39 Гкал/час).

Срок подключения - определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

Срок действия технических условий – 3 года.

Дополнительная информация:

Источник теплоснабжения – Юго-Западная ТЭЦ.

Условия подключения будут подготовлены в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению тепловой нагрузки объекта к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб». Размер платы за подключение определяется Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга в соответствии с распоряжением от 18.12.2015 № 422-р или в индивидуальном порядке.

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

ТУ №21-10/23933-10 от 07.08.2015 настоящим аннулируются.

Начальник департамента по перспективному развитию **А.С. Денисов**

Крупкин А.Н. 334-70-87

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

8375

Санкт-Петербургские Электрические Сети

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Санкт-Петербургские электрические сети»
196191, г.Санкт-Петербург
пл. Конституции, д. 7, лит. А
тел.: (812) 676-34-50, факс: (812) 676-34-67
e-mail: office@spbes.ru
www.spbes.ru
ИНН 7826074344 КПП 783450001
ОГРН: 1027810338984

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга

190000, г. Санкт-Петербург, ул. пер. Антоненко, д. 4
Тел.8-812-576-58-01

_____№_____

на № 15-14467/16-8-1 от 02.08.2016

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ 2411/16 от 02.08.2016
для объекта капитального строительства к электрическим сетям
АО «СПб ЭС»

1. **Функциональное назначение объекта капитального строительства** – объект с видом разрешенного использования "объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))".
2. **Адрес объекта капитального строительства** – г. Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч.12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова), кадастровый №78:40:0008341:99.
3. **Величина инженерной нагрузки** – 2641 кВт по 2-ой категории надежности электроснабжения.
4. **Срок подключения объекта капитального строительства** – 2017 год (Юго-Западная ТЭЦ).
5. **Срок действия технических условий подключения** – 2 года.
6. **Взамен ТУ № 188/15 от 10.08.2015.**

Данные технические условия подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям не дают основания для проектирования объекта капитального строительства и электрических сетей. Для разработки проектной документации необходимо заключить договор на технологическое присоединение в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 27.12.04 № 861. Точка присоединения, срок присоединения и стоимость услуг по присоединению определяются в соответствии с договором на технологическое присоединение.

Информация о плате за технологическое присоединение определяется в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам г. Санкт-Петербург от 25.12.2015 № 435-р, срок действия по 31.12.2016.

Заместитель директора по присоединениям **Ю.Д.Кудряшов**

Исп. Николаева Марина Владимировна
Тел. 676-34-61
02.08.2016

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru
ОКПО 03323609 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/783450001

05.08.2016 №48-15-10091/15-1-1

На № 15-13367/16-8-1 от 01.08.2016

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

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

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваше обращение о выдаче технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центра (комплексы)), расположенному по адресу: Санкт-Петербург, Доблести ул., участок 12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова), (далее - объект) сообщаю, что в Ваш адрес подготовлены технические условия (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что вышеуказанный земельный участок находится в охранной зоне сети коммунального водопровода диаметром 355 мм, сетей общесплавной коммунальной канализации диаметром 225-400 мм.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны коммунальных водопроводных и канализационных сетей установленной СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Директор департамента по реализации подключений **А.Н. Леушкин**

Лобакина С.В.
438 44 11

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Приложение № 1 к письму № 48-15-10091/15-1-1 от 05.12.2016

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

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

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-10091/15-1-2 от 05.12.2016

Основание	Запрос от 01.08.2016 № 15-13367/16-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центра (комплексы)) Санкт-Петербург, Доблести ул., участок 12 (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова)
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0008341:99
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4, лит. А

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 6,41 м^3/час (153,84 м^3/сут), в том числе на:

- хозяйственно-питьевые нужды расходом 4,12 м^3/час (98,88 м^3/сут);
- полив территории расходом 2,29 м^3/час (54,96 м^3/сут),

а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 5,85 м^3/час (140,4 м^3/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 8,17 м^3/час в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

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

2. Ранее выданные технические условия № 48-15-10091/15-0-2 от 10.08.2015 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:

- в случае если величина подключаемой нагрузки не превышает 10 куб. метров в час, размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 № 424-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 2016 год",

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

- в случае если величина подключаемой нагрузки превышает 10 куб. метров в час (осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с площадью поперечного сечения трубопровода, превышающей 300 кв.сантиметров (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения.

Директор департамента
по реализации подключений
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» А.Н. Леушкин

Лобакина С.В.
438 44 11

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" сентября 2016г. № 78/201/16-271514

1	Кадастровый номер:	**78:40:0008341:99**	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	78:40:0008341				
5	Предыдущие номера: —		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.12.2010		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г.Санкт-Петербург, улица Доблести, участок 12, (северо-западнее пересечения с улицей Маршала Захарова)					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)					
12	Площадь: 22682 +/- 53кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 199610672.80 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 23.12.2015					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Родионова Анна Александровна №78-12-537, 27.11.2014					

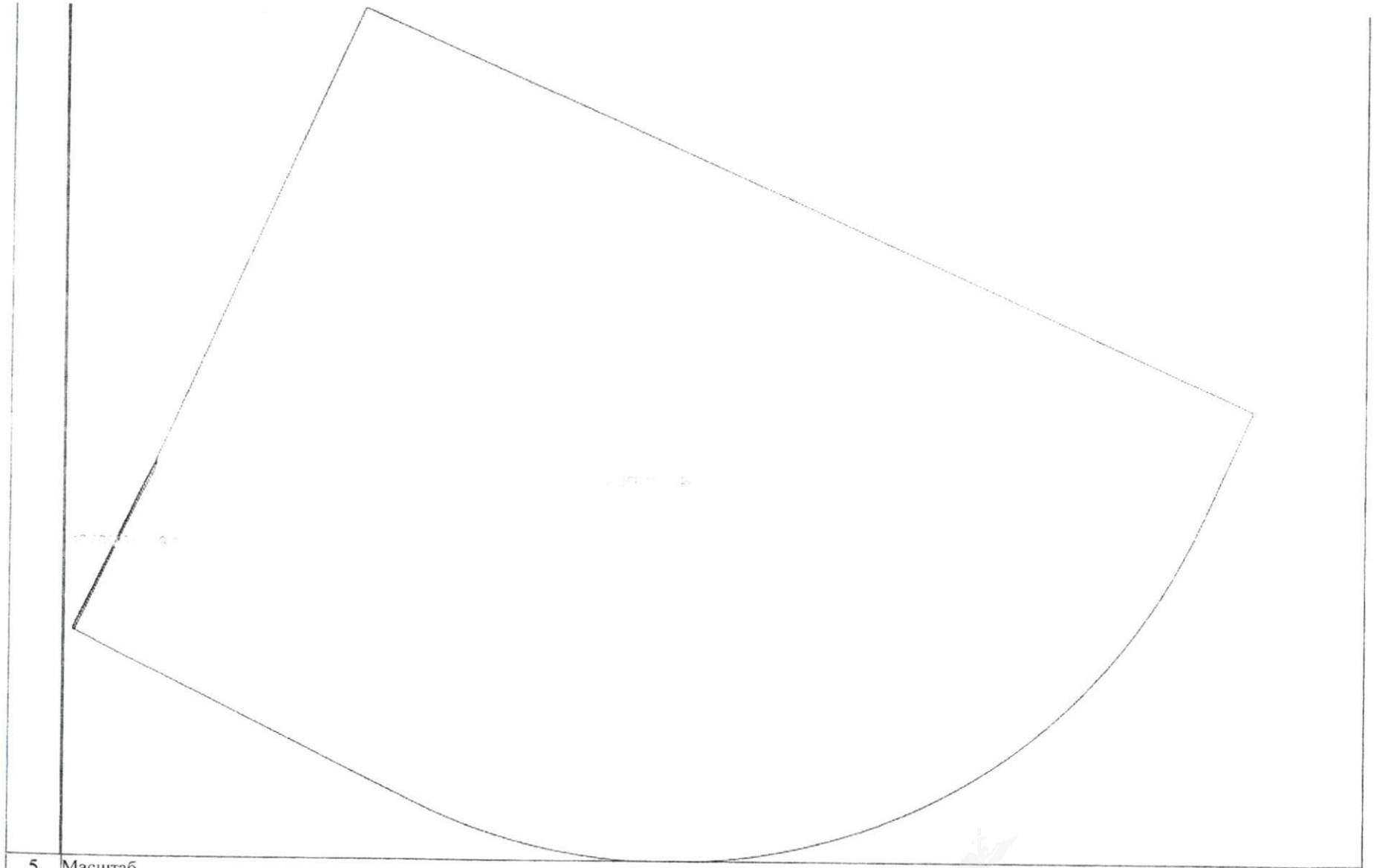
Ведущий инженер (наименование должности) М.П. (подпись) А.В. Мокроусова (инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" сентября 2016г. № 78/201/16-271514

1	Кадастровый номер:	**78:40:0008341:99**	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					



5	Масштаб	—

Ведущий инженер _____ А.В. Мокроусова

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" сентября 2016г. № 78/201/16-271514

1	Кадастровый номер:	**78:40:0008341:99**	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4

Сведения о частях земельного участка и обременениях

4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
	1	2	3	4
	1	1	17	Иные ограничения (обременения) прав. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.12.2019

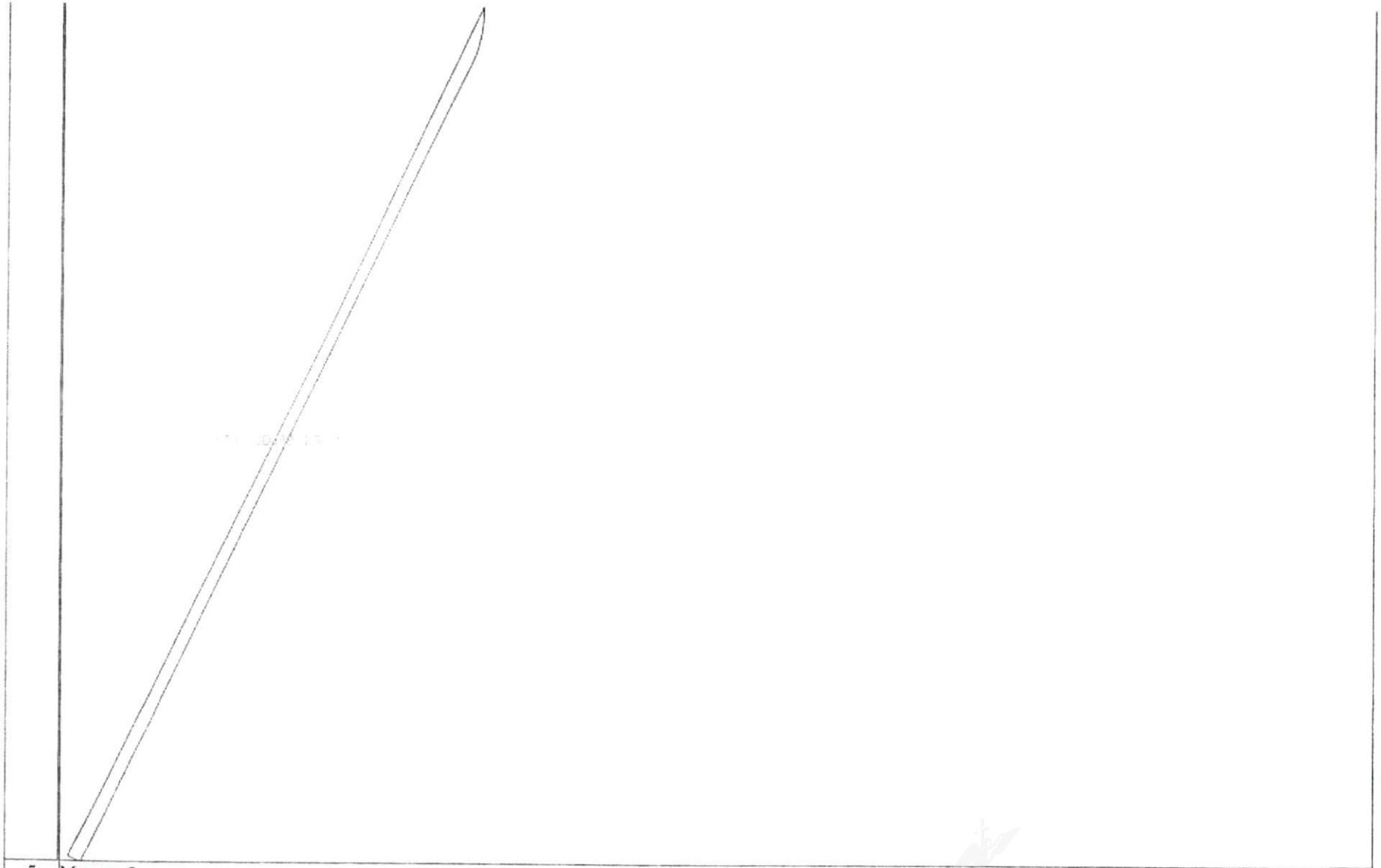
Ведущий инженер (наименование должности) М.П. (подпись) А.В. Мокроусова (инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" сентября 2016г. № 78/201/16-271514

1	Кадастровый номер:	**78:40:0008341:99**	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: **78:40:0008341:99/1**				



5	Масштаб

Ведущий инженер _____ А.В. Мокроусова

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

группа компаний аверс

ОТЧЕТ

№ 486-1/2016

об оценке объекта оценки – земельного участка площадью 22 682 кв. м, кадастровый номер: 78:40:0008341:99, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
19.09.2016 г.

Дата составления отчета:
21.09.2016 г.

группа компаний аверс

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Директору

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

О.А. Ивановой

Уважаемая Олья Анатольевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 26/РЫН-2016 от 30.03.2016 г., Задание на оценку от 05.07.2016 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Ежегодная арендная плата за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова),

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»,

по состоянию на 19.09.2016 года составляет

43 100 000 (Сорок три миллиона сто тысяч) рублей без учета НДС.

С учетом условий п. 11.3 Задания на оценку дополнительно была определена следующая величина:

Рыночная стоимость арендной платы за объект недвижимости (земельный участок) при условии единовременного платежа за предоставление объекта недвижимости (земельного участка)

по состоянию на 19.09.2016 года составляет:

193 200 000 (Сто девяносто три миллиона двести тысяч) рублей без учета НДС.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «НКСО» (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс» Кадушкин И. Б.

Содержание

1 Основные факты и выводы 6

2 Задание на оценку 13

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 14

3.1 Сведения о Заказчике оценки 14
3.2 Сведения об Оценщике 14
3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 15
3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 15

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 17

4.1 Основные допущения и ограничительные условия 17
4.2 Особые допущения и ограничительные условия 17

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 19

6 Общая часть 20

6.1 Основание для проведения оценки 20
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки 20
6.3 Определение оцениваемой стоимости 20
6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки 20
6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата 21
6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы 21
6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 22
6.8 Анализ достаточности и достоверности информации 22

7 Права, учитываемые при оценке 24

8 Описание объекта оценки 24

8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки 25
8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки 26
8.2.1 Ближайшее окружение и границы объекта оценки 26
8.2.2 Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков 27
8.2.3 Развитость инженерной инфраструктуры 28
8.2.4 Экологическая характеристика территории 28
8.2.5 Анализ градостроительной документации 28
8.3 Описание объекта оценки 33

9 Позиционирование объекта оценки 37

10 Анализ рынка объекта оценки 39

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов в январе-июне 2016 года 39
10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта в январе-июне 2016 года 45
10.3 Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге 49

10.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений 50
10.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 55
10.3.3 Основные выводы относительно рынка земель коммерческого назначения 57
10.4 Анализ рынка торговой недвижимости в Санкт-Петербурге 63
10.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений 63
10.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 65
10.4.3 Основные выводы относительно рынка торговой недвижимости 67
11 Анализ наиболее эффективного использования 76
12 Описание процесса оценки 80
12.1 Методология оценки земельных участков 80
12.2 Выбор подходов 85
12.3 Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках доходного подхода 87
12.3.1 Налогообложение 88
12.3.2 Основные технико-экономические показатели 89
12.3.3 Расчет затрат на строительство 90
12.3.4 Прогнозирование доходов 100
12.3.5 Прогнозирование операционных расходов 115
12.3.6 Расчет чистого операционного дохода 121
12.3.7 Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации 121
12.3.8 Стоимость реверсии 124
12.3.9 Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта 124
12.3.10 Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки 125
12.4 Определение ежегодной арендной платы за земельный участок 128
13 Согласование результатов. Заключительное решение о стоимости объекта 129
14 Сертификация 132
15 Список использованной литературы 134
16 Приложения 135
16.1 Копия Задания на оценку 135
16.2 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика 136
16.3 Краткая характеристика Красносельского административного района 140
16.4 Данные об объектах-аналогах 143
16.5 Копии документов, предоставленных Заказчиком 148

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Доблести, уч. 12 (северо-западнее пересечения с ул. Маршала Захарова)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	22 682[1]
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (в соответствии с кадастровым паспортом) для размещения торгового комплекса (в соответствии с данными РГИС)
	Кадастровый номер	78:40:0008341:99
	Кадастровая стоимость земельного участка[2]	199 610 672,80 руб. (=8 800 руб./кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга[3]	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)		
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	25 500	
Максимальная высота ОКС, м	40/57	
Данные о Заказчике оценки объекта		
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПБ ГБУ «Управление инвестиций»)	
Место нахождения	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001	

[1] См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.
[2] В соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка, совпадает с данными РГИС.
[3] В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	**Кадушкин Игорь Борисович**[4] – член Ассоциации Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 00363 от 14.11.2008 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370929 в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета от 18.07.2001 г., регистрационный № 5523; Свидетельство о повышении квалификации в АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс» от 24.12.2014 г., регистрационный № 184. Полис страхования ответственности оценщика: СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-077207/15 от 23.11.2015 г., на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»[5], с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Номер контактного телефона: 8 (812) 320-97-75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Данные об Исполнителе	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»). Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 510 000 000 руб. ООО Страховая компания «Инвест-Альянс» (полис № 002631/3, период страхования с 01.04.2014 г. по 31.12.2017 г.). Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

[4] Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях» : «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Данные об Оценщике: http://mb.nkso.ru/?id=14351

[5] 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	▪ Контракт № 26/РЫН-2016 от 30.03.2016 г., заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку от 05.07.2016 г.
Права, учитываемые при определении стоимости	В соответствии с п. 2 Задания на оценку: ▪ существующие имущественные вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ 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.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	19.09.2016 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	19.09.2016 г.[6]
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 486-1/2016 от 21.09.2016 г.
Период проведения оценочных работ	Процесс оценки проходил в период с 05.07.2016 г. по 21.09.2016 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае по 20.03.2017 г. включительно. Полученная итоговая величина ежегодного размера арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
Общие сведения	
Ограничения (особый режим использования)	Согласно кадастровому паспорту земельного участка, в отношении земельного участка установлены ограничения и обременения. В соответствии с Письмо КИО СПб № 86721-13/16 от 08.08.2016 г. существуют следующие ограничения и обременения: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет сложную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки

[6] См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен на территории квартала 20 Приморской юго-западной части в Красносельском районе. Квартал, в котором расположен земельный участок, ограничен: ▪ с севера и северо-востока – Ленинским пр.; ▪ с запада – пр. Героев; ▪ с востока – ул. Доблести; ▪ с юга – пр. Маршала Захарова. В ближайшем окружении находятся жилые дома, гаражи, автостоянки, незастроенные земельные участки, предназначенные для размещения жилых домов и объектов транспорта (под гаражи и автостоянки). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении достаточно развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения и связи
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен с Ленинского пр. и с пр. Героев. На удалении около 10 км по автодорогам от оцениваемого объекта находится съезд с ЗСД. На расстоянии около 12 км по автодорогам расположен заезд на ЗСД. Участок расположен на расстоянии около 6,2 км от железнодорожной станции «Автово». Доступность общественным транспортом характеризуется как «хорошая». В непосредственной близости от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта «Ленинский пр.», здесь останавливаются маршрутные такси №№ К226, К339, К41, К35, а также автобусы №№142, 2А, 83. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Ленинский проспект» составляет около 6 км. Район расположения оцениваемого земельного участка характеризуется средней интенсивностью транспортных потоков. Оцениваемый земельный участок расположен вблизи квартала жилой застройки. Таким образом, интенсивность пешеходных потоков вблизи объекта оценки средняя.
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет источниках, можно сделать вывод, о том, что экологическая ситуация в микрорайоне местоположения объекта оценки характеризуется как удовлетворительная ввиду расположения на незначительном удалении от автомагистралей

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

1. Задание на оценку объекта недвижимости от 05.07.2016 г.
2. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 14.09.2016 №78/201/16-271514.
3. Копия письма КГА от 16.08.2016 №221-5-39656/16.
4. Копия письма КИО от 08.08.2016 №86721-13/16.
5. Копия письма КГИОП от 04.08.2016 №11-508/16-0-1.
6. Копия письма КС от 04.08.2016 №14-13921/16-0-1.
7. Копия заключения КЭИО от 15.08.2016 №15-13367/16-1-1.
8. Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 03.08.2016 №21-09/21998-14.
9. Копия ТУ АО «СПб ЭС» от 02.08.2016 № 2411/16.
10. Копия ТУ ГУП «Водоканал» от 05.08.2016 №48-15-10091/15-1-2.
11. Копия уведомления УФСГРКиК от 08.08.2016 №78/001/084/2016-5693.
12. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2008 №1657

Особые условия и принятые Оценщиком допущения
1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8 Задания на оценку, площадь земельного участка необходимо принять в соответствии с данными кадастрового паспорта. В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка (см. разд. «Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета), площадь оцениваемого объекта составляет 22 682кв. м +/-53 кв. м. Для проведения дальнейших расчетов в рамках настоящего отчета была принята середина диапазона, а именно 22 682 кв. м, что соответствует данным п.1 Задания на оценку.
2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
3. На основании требования п. 6 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 19.09.2016 г.
4. Согласно кадастровому паспорту земельного участка, в отношении земельного участка установлены ограничения и обременения. В соответствии с Письмо КИО СПб № 86721-13/16 от 08.08.2016 г. существуют следующие ограничения и обременения: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей. Ввиду того, что данные обременения и ограничения являются типичными для земельных участков, расположенных в городах, оценка проведена в предположении, что данные ограничения не влияют на возможность строительства на земельном участке капитального объекта.
5. В соответствии с предоставленной копией заключения КЭИО от 15.08.2016 №15-13367/16-1-1 имеется возможность присоединения к сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения: – Теплоснабжение – 4,2 Гкал/ч; – Электроснабжение – 2641 кВт; – Водоснабжение – 6,41 куб. м/ч; – Водоотведение бытовых сточных вод – 5,85 куб. м / ч; – Водоотведение поверхностных сточных вод – 8,7 куб. м/ч. Оценка проводилась в предположении, что в настоящее время оцениваемый земельный участок инженерно не обеспечен, подключение к инженерным сетям возможно.
6. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование	для размещения торгового комплекса
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Кадастровому паспорту земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», рассматриваемая территория располагается в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТД1-2_2 – зоне общественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	25 500,0
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	7 328,0
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	161 216
Этажность, этажей	4

Валюта оценки		Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе					
Занимаемые этажи	*Функция использования площадей*	*Доход от аренды*		*Характеристика объекта*	
		Единицы измерения	*Величина арендной ставки, на момент сдачи торгового комплекса в текущих ценах*	*Арендопригодная площадь, кв. м*	*Общая площадь, кв. м*
1-4	торговая	руб./ кв. м в мес.	1 278,0	19 125	25 500

Данные об условиях строительства	
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство	Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочников «Жилые дома», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за III кв. 2016 г.» № 96
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции - железобетон; несущие – железобетон в каркасных системах (соответствует КС-4 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.	1 365 321 824
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства	53 542,0
Общий срок строительства, мес.	33
Количество очередей строительства	1
Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Ставка дисконтирования (номинальная)	16,5%
Ключевая ставка ЦБ РФ на дату оценки	10,0%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке[7]		
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС[8])	Вес при согласовании
Доходный	43 100 000	100%
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-

[7] В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).
[8] В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.