

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

окуд

23.08.2016№ 739

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства многоэтажного и подземного гаража по адресу: Василеостровский район, Наличная ул., участок 1 (севернее дома № 30, по Наличной 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 78:06:0002201:61, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Василеостровский район, Наличная ул., участок 1 (севернее дома № 30, по Наличной ул.) (далее – земельный участок), для строительства многоэтажного и подземного гаража (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 3 300 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 660 000 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 23.08.2016 № 739

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве многоэтажного и подземного гаража по адресу:
Василеостровский район, Наличная ул., участок 1
(севернее дома № 30, по Наличной ул.)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:06:0002201:61, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Василеостровский район, Наличная ул., участок 1 (севернее дома № 30, по Наличной ул.) (далее – земельный участок), для строительства многоэтажного и подземного гаража по адресу: Василеостровский район, Наличная ул., участок 1 (севернее дома № 30, по Наличной ул.) (далее – объект) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – аукцион).

Часть арендной платы за земельный участок, указанной в настоящем пункте, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона по окончании строительства объекта передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения (машиноместа) общей площадью не менее 544 кв.м по цене за 1 кв.м 13 590 руб. в объекте для размещения и хранения легкового автомобильного транспорта по согласованию с администрацией Василеостровского района Санкт-Петербурга.

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





Комитет по строительству **ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.08.2007

№ 1006

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 45 района Ржевка-Пороховые в красногвардейском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе площадью 60,7 га в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе согласно приложению № 3.

Комитет по строительству
вк. № 02.2 643 23.08.07
Канцелярия



2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул.Кораблестроителей, ул.Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе (границы земельных участков) согласно приложению № 5.

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

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга **Вадислава А.И.**

Губернатор
Санкт-Петербурга



Handwritten signature of V.I. Matvienko

В.И.Матвиенко

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 14.08.2007 № 1006

**Положение
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках
планируемого развития территории и характеристиках развития систем
социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения,
необходимых для развития территории, ограниченной Новосмоленской наб.,
ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул.,
в Василеостровском районе**

1. Границами проекта планировки территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе (далее – территория) являются:
на северо-востоке – Новосмоленская наб.;
на востоке – Наличная ул.;
на юго-востоке – ул. Нахимова;
на западе – ул. Кораблестроителей.
2. Площадь территории в указанных границах составляет 60,7 га.
Площадь застройки – 21,65 га.
Коэффициент плотности застройки – 35,7.
Коэффициент озеленения – 43,1.
3. Характеристика планируемого развития территории, социального обслуживания, параметры застройки.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельных участков, кв. м	Максимальная общая площадь, кв. м	Этажность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Формируемые земельные участки, предназначенные для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства						
1	01	Многоэтажная автостоянка со встроенной трансформаторной подстанцией	4540	2816	4	Автостоянка на 74 машиноместа
2	02	Многоэтажная автостоянка	1854	4962	4	Автостоянка на 241 машиноместо
3	04	Многоэтажная автостоянка со встроенной трансформаторной подстанцией	7240	10300	4	Автостоянка на 100 машиномест
4	06	Многоэтажная автостоянка со встроенной трансформаторной подстанцией	7240	9525	4	Автостоянка на 100 машиномест
5	08	Многоэтажная автостоянка со встроенной трансформаторной подстанцией	7095	10300	4	Автостоянка на 100 машиномест



1	2	3	4	5	6	7
6	39	Многоэтажная автостоянка	2847	5434	4	Автостоянка на 100 машиномест
7	54	Музыкальная школа	12950	-	-	-
8	80	Многоэтажная автостоянка	10000	-	-	-
Сформированные земельные участки						
9	03	Многоквартирный дом	883	10450,4	22	
10	05	Многоквартирный дом	881,6	10608,8	22	
11	10	Объект торговли	968,7			
12	11	Объект коммунального хозяйства	381,3	326		
13	12	Объект коммунального хозяйства	497,8	189,1		
14	18	Многоквартирный дом	4581	13034,48	10	
15	21	Трансформаторная подстанция	33,6	41,1		
16	22	Объект образования	9098	1787,1		
17	23	Многоквартирный дом	7842	18805,24	9	
18	26	Объект образования	9549	1792,4		
19	29	Трансформаторная подстанция	38	37		
20	30	Объект образования	9054	1794,4		
21	32	Трансформаторная подстанция	137,8	99,9		
22	34	Трансформаторная подстанция	41	41,1		
23	35	Объект образования	9060	2227,2		
24	36	Объект торговли	570,8	214,6		
25	41	Трансформаторная подстанция	41	41,1		
26	42	Объект торговли	5278	5643,8		
27	43	Трансформаторная подстанция	41,6	40,9		
28	44	Объект образования	28035	7431,8		
29	45	Объект образования	14393,5	5631,1		
30	47	Административный объект	1224			
31	49	Трансформаторная подстанция	53,8	53,3		
32	50	Объект торговли	3555	2658		
33	51	Объект связи	1145	1835,3		
34	53	Трансформаторная подстанция	33,8			
35	57	Многоквартирный дом	4012			
36	58	Инженерный объект	147,9	179,8		
37	59	Гостиница	1520	698,8		
38	64	Объект связи	0,5			
39	65	Объект связи	2			
40	66	Объект связи	2129,5	7197,2		
41	68	Объект транспорта	690			
42	70	Многоквартирный дом	2965	11578,66	12	
43	71	Объект образования	8284	1824,5		
44	74	Многоквартирный дом	4307	13005,39	8	
45	75	Объект транспорта	3464,5	2670,8		
46	76	Административный объект	2695	9873,3	15-16	
47	78	Многоквартирный дом	20981	16708	4-5-6-7-8	

1	2	3	4	5	6	7
48	82	Объект транспорта	6964	949,4		
Застроенные земельные участки						
49	07	Многоквартирный дом		10308,8	22	
50	09	Многоквартирный дом		10441,2	22	
51	13	Многоквартирный дом		13743,11	10	
52	14	Трансформаторная подстанция				
53	15	Многоквартирный дом		13124,92	10	
54	16	Многоквартирный дом		13138,5	10	
55	17	Трансформаторная подстанция				
56	19	Многоквартирный дом		19091,76	9	
57	20	Многоквартирный дом		10823,18	12	
58	24	Многоквартирный дом		10807,63	12	
59	25	Трансформаторная подстанция		41,1		
60	27	Многоквартирный дом		18805,24	9	
61	28	Многоквартирный дом		10732,74	12	
62	31	Многоквартирный дом		18818,77	9	
63	33	Многоквартирный дом		10793,5	12	
64	37	Многоквартирный дом		9069,99	9	
65	38	Многоквартирный дом		9588	9	
66	40	Многоквартирный дом		8523,36	16	
67	46	Поликлиника		34,3		
68	48	Ветеринарная лечебница				
69	52	Многоквартирный дом		29282,9	9-10	
70	55	Трансформаторная подстанция				
71	56	Многоквартирный дом		5700,2	15	
72	60	Многоквартирный дом		22239,78	9	
73	61	Многоквартирный дом		4618,79	15	
74	62	Многоквартирный дом		4733,1	15	
75	63	Многоквартирный дом		4401,2	15	
76	67	Объект транспорта				
77	69	Многоквартирный дом		10926,79	12	
78	72	Трансформаторная подстанция		33,7		
79	73	Многоквартирный дом		25972,3	9-10	
80	77	Газораспределительная подстанция				
81	79	Многоквартирный дом		47831	1-2-10-13-14-15	
82	81	Объект транспорта				

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматриваются подъезды и подходы к планируемым объектам, открытые автостоянки временного хранения автомобилей и многоэтажные автостоянки на 1015 машиномест.

5. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водопотребление – 0,36 куб.м/сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения.



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Водоотведение – 0,54 куб.м/сутки предусматривается в систему коммунальной канализации.
 Электропотребление – 476,6 кВт осуществляется от существующей и проектируемых
 встроенных трансформаторных подстанций.
 Теплопотребление – 4,14 Гкал/час осуществляется от городских тепловых сетей.

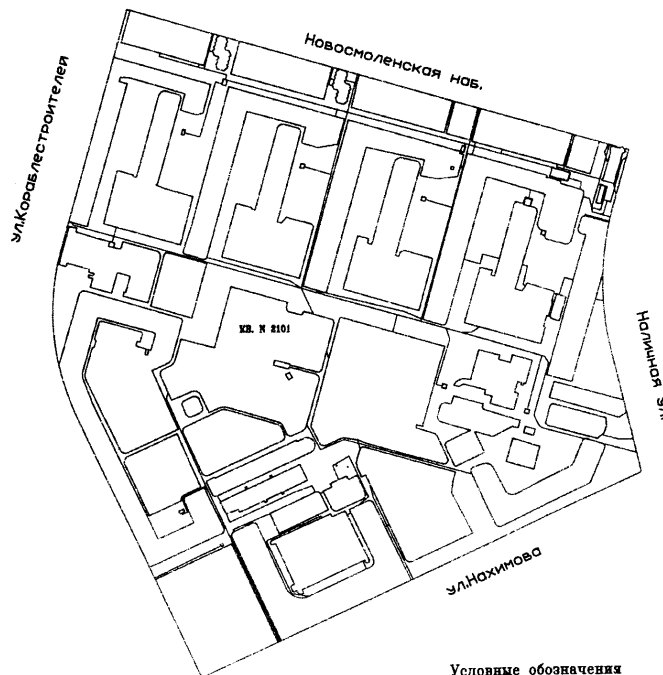
На территории предусматривается строительство четырех встроенных трансформаторных подстанций.





**ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
 ОГРАНИЧЕННОЙ НОВОСМОЛЕНСКОЙ НАБ.,
 УЛ. КОРАБЛЕСТРОИТЕЛЕЙ, УЛ. НАХИМОВА,
 НАЛИЧНОЙ УЛ., В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ**

(КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ СВЯЗИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)

Приложение N 1 к постановлению
 правительства Санкт-Петербурга
 от 14.08.2007 N 1006



Условные обозначения

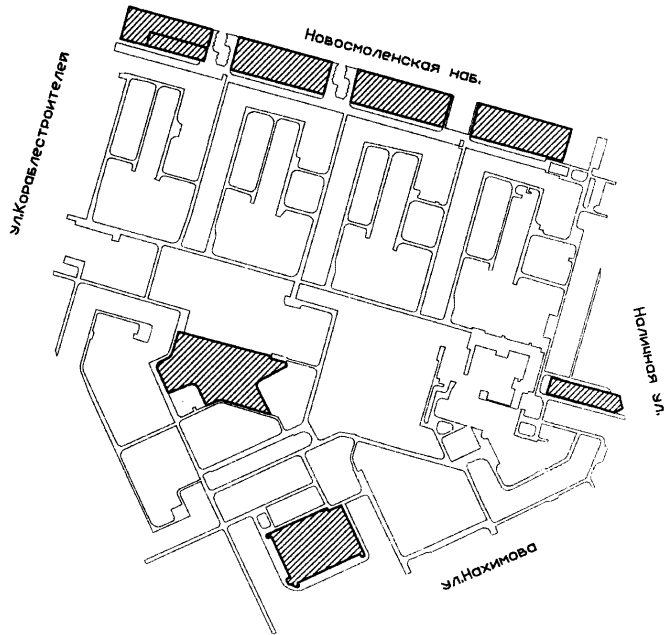
-  - красные линии
-  - линии связи и объекты инженерной инфраструктуры





**ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ НОВОСМОЛЕНСКОЙ НАБ.,
УЛ. КОРАБЛЕСТРОИТЕЛЕЙ, УЛ. НАХИМОВА,
НАЛИЧНОЙ УЛ., В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ**

Приложение № 2 к постановлению
правительства Санкт-Петербурга
от 14.08.2007 № 1006

(ЛИНИИ, ОБОЗНАЧАЮЩИХ ДОРОГИ, УЛИЦЫ, ПРОЕЗДЫ,
ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

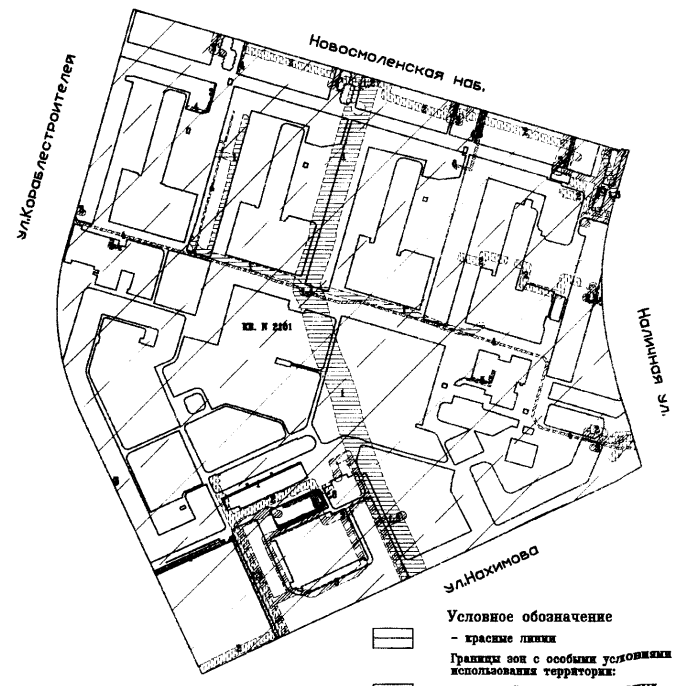












- Условные обозначения**
-  - линии дорог, улиц, проездов
 -  - зоны планируемого размещения объектов капитального строительства



**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ НОВОСМОЛЕНСКОЙ НАБ.,
УЛ. КОРАБЛЕСТРОИТЕЛЕЙ, УЛ. НАХИМОВА,
НАЛИЧНОЙ УЛ., В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ**
(КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

Приложение № 4 к постановлению
правительства Санкт-Петербурга
от 14.08.2007 № 1006

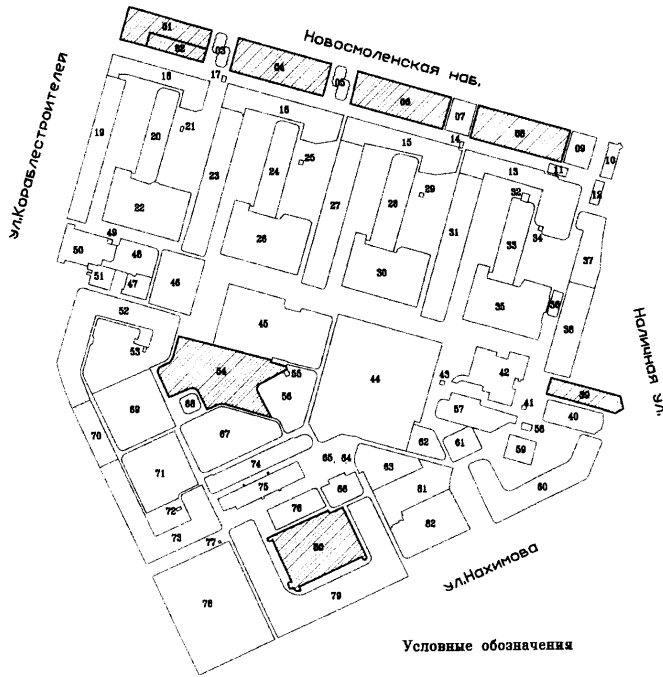


- Условное обозначение**
-  - красные линии
 - Границы зон с особыми условиями использования территории:
 -  - охранной зоны магистральных канализационных сооружений
 -  - охранной зоны магистральных сетей теплоснабжения
 -  - охранной зоны магистральных сетей водоснабжения
 -  - охранной зоны магистральных кабелей электроснабжения
 -  - охранной зоны подстанций и других электротехнических сооружений сети
 -  - охранной зоны газораспределительной сети
 -  - охранной и технической зоны сети наблюдательных скважин
 -  - охранная зона электрических сетей
 -  - зоны регулирования застройки центральных районов





ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ НОВОСМОЛЕНСКОЙ НАБ.,
УЛ. КОРАБЛЕСТРОИТЕЛЕЙ, УЛ. НАХИМОВА,
НАЛИЧНОЙ УЛ., В ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ РАЙОНЕ
(ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Приложение N 5 к постановлению
правительства Санкт-Петербурга
от 14.08.2007 1006



Условные обозначения

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





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.kga.spb.ru
ОКПО 00086958; ОК
ИНН/КПП № 221-5-14543/16
ОТ 05.04.2016

На № 9793/16



Индивидуальный реестровый номер: 350-97/5

СПб ГБУ "Управление инвестиций" ✓

Администрация Василеостровского
района Санкт-Петербурга

11580

06 АПР 2016

16.04

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона в отношении земельного участка в целях строительства.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице).

3. Функциональное назначение по запросу:

Многоэтажный и подземный гараж.

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):

ЗЖД - Зона среднетажной 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 Законом СПб от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" (с изменениями на 23.05.2013):

ТЗЖ2 - зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также 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 установлены (ЗРЗ 3-1).
Объекты культурного наследия не выявлены.

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

Для размещения многоэтажных и подземных гаражей, 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:

Основные виды использования:

Для размещения многоэтажных и подземных гаражей. Код 14512.

Предполагаемый к размещению объект "Многоэтажный и подземный гараж" соответствует виду разрешенного использования, установленному Градостроительным регламентом территориальной зоны "ТЗЖ2".

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

Проект планировки и межевания утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 1006 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе".

Согласно утвержденной документации по планировке территории, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-39) предусмотрен под размещение многоэтажной автостоянки на 100 машиномест.

На основании распоряжения Комитета от 19.10.2015 № 1776, по заказу Закрытого акционерного общества «РИКЭЛ», осуществляется подготовка изменений в проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 1006.

Уведомлением Комитета о возврате материалов от 18.03.2016 № 221-3-11275/16 материалы II этапа ППТ и ПМ возвращены на доработку.

Согласно разрабатываемой документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах земель общего пользования и не предусмотрен для размещения объектов капитального строительства.

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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства, согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 1006 :

- площадь земельного участка - 2847 кв.м;
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 5434 кв.м;
- этажность - 4.

На территории земельного участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3-1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга установлены предельные параметры высоты застройки в соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

(Приложение 3 к Режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7) - 40 метров.

-
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.

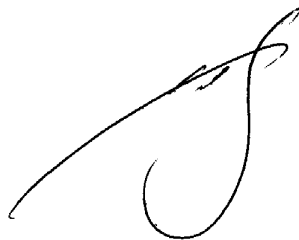
-
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территорий общего пользования:

Отсутствует.

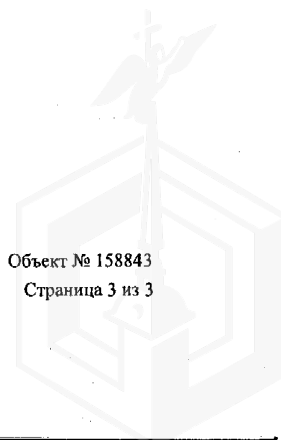
-
14. Дополнительная информация:

Отсутствует.

Первый заместитель председателя Комитета



Б.А. Гордеев





350-97/15

**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; ОКОГУ 23150; ОГРН 1027842022634.
ИНН/КПП Комитет по градостр. и арх.

Директору Санкт - Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление инвестиций»

О.А Ивановой

ВХОДЯЩАЯ 37085/15

24 ДЕК 2015

ПРИНЯТО В 15 Ч 21 МИН

№ _____
На № _____

№ 202-3-14536/15
от 18.12.2015



Уважаемая Ольга Анатольевна!

Обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 03.12.2015 № 33979/15 об отнесении объекта «многоэтажная автостоянка на 100 машиномест» к предусмотренному Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила) виду использования «Для размещения многоэтажных и подземных гаражей» код 14512, было рассмотрено на заседании Комиссии по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) 14.12.2015 (п.1 раздела II, протокола от 14.12.2015 №16).

По результатам рассмотрения, с учетом того, что:

— в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 с СПб ГБУ «УИ» осуществляет подготовку документации для проведения торгов в целях строительства многоэтажного и подземного гаража на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице) (далее - Участок);

— Участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 1006 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе;

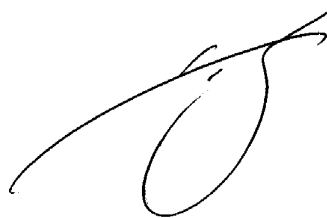
— в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории Участок № 39 предусмотрен для размещения «многоэтажной автостоянки на 100 машиномест»;

— в соответствии с Правилами земельный участок расположен в границах территориальной зоны ТЗЖ2 - зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

— в градостроительных регламентах Правил отсутствует вид использования земельного участка и объектов капитального строительства «многоэтажная автостоянка на 100 машиномест».

Комиссией было принято решение отнести объект «многоэтажная автостоянка на 100 машиномест» к предусмотренному Правилами основному виду использования «Для размещения многоэтажных и подземных гаражей» код 14512.

Первый заместитель
председателя Комитета —



Б.А. Гордеев





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

Заместителю директора СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

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

25.04.2016

№ 41478-18/16

на №

от

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 24.03.2016 № 9371/16 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 350-97/5) сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 25.04.2016 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1, (севернее дома 30 по Наличной улице),

(адрес, сформированный в установленном порядке)

Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1, (севернее дома 30 по Наличной улице),
(адрес по заявлению)

с кадастровым номером 78:06:0002201:61 (статус кадастровых сведений в ГКН: учтенный),

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: для размещения многоэтажных и подземных гаражей,

имеет площадь 2847 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, Охранная зона канализационных сетей.

16690

1441

В границах земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, объекты капитального строительства, объекты незавершенного строительства):

Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ГКН
1	78:06:0000000:3028 (частично)	г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Василеостровского района, литера А	Ранее учтенный
2	78:06:0000000:3030 (частично)	г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Василеостровского района, литера В	Ранее учтенный

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной ул., в Василеостровском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 №1006 (формируемый земельный участок № 39)

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

- охранный зона сетей связи и сооружений связи,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- охранный зона канализационных сетей,
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи,
- охранный зона водопроводных сетей.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 55891165.2 рублей.

Право собственности Санкт-Петербурга на испрашиваемый земельный участок не зарегистрировано. Участок договорными отношениями с Комитетом не обременен.

На объект недвижимости с кадастровым номером 78:14:0000000:3190 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, передан на праве хозяйственного ведения ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

В Комитете есть сведения о земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002201:1041 по адресу: г.Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 72, (напротив дома 45, корпус 1, литера А), статус «ранее учтенный», дата снятия с кадастрового учета 02.08.2007, расположенный в границах испрашиваемого земельного участка, на который зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными отношениями с Комитетом не обременен.



На объект недвижимости с кадастровым номером 78:06:0000000:3028 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, передан на праве хозяйственного ведения ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

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

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: открытая, охраняемая автомобильная стоянка, металлическая будка охраны (территория огорожена), асфальт, мусор, оставшийся после сноса строения. Информации о принадлежности объектов не имеется. Иные объекты в границах испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

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

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

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

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.

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.

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

Решения об изъятии для государственных нужд не принималось.

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

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

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

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект

межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок) – отсутствует. Проект межевания территории утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 № 1006. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 29.12.2008.

Обращаю внимание на то, что с момента проведения государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка в его характеристиках произошли изменения в части наличия (отсутствия) в его границах ограничений в использовании.

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник Управления

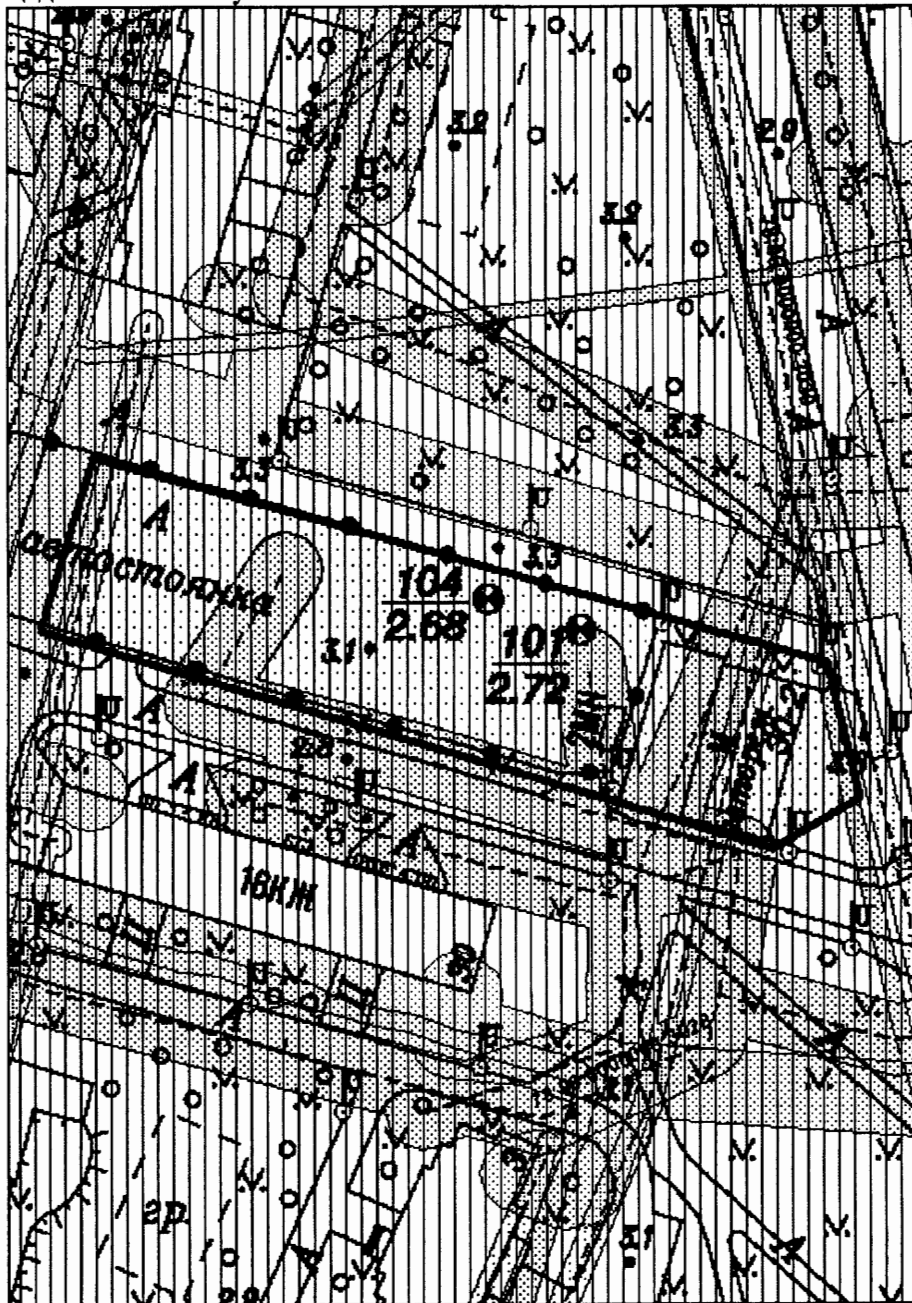


Н.А.Калинина







**Схема размещения земельного участка, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1, (севернее дома 30 по Наличной улице)
Кадастровый номер 78:06:0002201:61**

Площадь земельного участка 2847 кв. м.








М 1:1000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
-  Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет
-  здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

Зоны особого режима использования

-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  охранная зона водопроводных сетей
-  охранная зона канализационных сетей
-  охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
-  охранная зона сетей связи и сооружений связи



62/11

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

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

Дата 28.10.2015

№ 78/033/001/2015-643

На основании запроса от 21.10.2015 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:06:0002201:61	
площадь объекта:	2 847 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	г. Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1, (севернее дома 30 по Наличной улице)	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга	
дата государственной регистрации:	22.07.2009	
номер государственной регистрации:	78-78-01/0255/2009-263	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.07.2009	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный	
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 29.12.2008 №12847	
4.1.2. вид:	Охранная зона канализационных сетей -862 кв.м	
дата государственной регистрации:	22.07.2009	
номер государственной регистрации:	78-78-01/0255/2009-263	
	с 16.07.2009	



	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого публичный установлен ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 29.12.2008 №12847
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

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

(подпись М.П.)

Михайлова С.Ю.

(фамилия, имя, отчество)

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
 Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
 (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
 Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
 Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
 E-mail: office@vodokanal.spb.ru
 http://www.vodokanal.spb.ru
 ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
 ИНН/КПП 7830000426/783450001

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

Ю.А. Смирновой

набережная реки Мойки, дом 76,
 Санкт-Петербург, 190000

29 СЕН 2015 № 18-26-12489/150-1

На № 23993/15 от 24.09.2015

ИРН инвестиционного проекта 350-97/15

30 СЕН 2015

30 СЕН 2015

Уважаемая Юлия Александровна! ПРИНЯТО 16.09.15 МИН

По вопросу принципиального согласования возможности размещения многоэтажного и подземного гаража на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице), сообщая следующее.

По территории указанного земельного участка проходят коммунальные дождевые канализационные сети диаметром 250 мм, а также коммунальная хозяйственно-бытовая канализационная сеть диаметром 250 мм. Кадастровый номер канализационных сетей 78:06:0000000:3028.

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

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

Порядок передачи объектов инженерной инфраструктуры специализированным эксплуатирующим организациям определен Распоряжением КУГИ от 30.09.1999 № 1503-р.

На время ведения работ по выносу коммунальных канализационных сетей необходимо обеспечить бесперебойное водоотведение существующих абонентов.

**Директор Департамента
 по реализации подключений**

А.Н. Леушкин



Публичное акционерное общество междугородной
и международной электрической связи «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «СЕВЕРО-ЗАПАД»

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

05.10.2015 № 02/05/14049-15

На № от

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Заместителю директора

Ю.А. Смирновой

О согласовании

Уважаемая Юлия Александровна,

На Ваше письмо исх. № 23992/15 от 24.09.2015, индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 350-97/5 сообщая, что Макрорегиональный филиал «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» согласовывает возможность размещения многоэтажного и подземного гаража на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, участок 1 (севернее дома 30, по Наличной улице), с учетом сохранности сооружений связи Макрорегионального филиала «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» на данном участке.

До начала производства работ по строительству вышеуказанного объекта необходимо предоставить план застройки данного участка на топографической съемке ОАО «Трест ГРИИ» в масштабе 1:500 не позднее 2013 года выпуска с нанесенными инженерными коммуникациями с целью определения необходимости выноса или сохранности существующих сооружений связи.

**Директор департамента управления
клиентским обслуживанием и
сетями абонентского доступа**

С.В. Петров

Алексин А.В.
(812) 604-09-96

ВХОДЯЩИЙ 2015

30 ОКТ 2015

ПРИНЯТО В БУМЖИ





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

08 СЕН 2015 № 11-299/15-0-1
На № 19969/15 от 31.08.2015
Вх. № 11-299 от 31.08.2015

Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

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

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
350-97/5

На Ваш запрос о предоставлении информации в целях строительства многоэтажного и подземного гаража, на земельном участке по адресу: Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице) (далее-Участок), КГИОП сообщает следующее.

1. Указанный земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

2. На рассматриваемом земельном участке объекты (выявленные объекты) культурного наследия и исторические здания (до 1917 года постройки) отсутствуют.

3. Согласно п.5.1 режима ЗРЗ 3 допускается: «строительство, устанавливаются ограничения по высоте в соответствии со схемой приложения 2 к режимам использования земель».

Согласно схеме приложения 2 к режимам ЗРЗ 3, для территории установлены предельные высотные параметра – 40м.

КГИОП, в пределах своей компетенции, не возражает против строительства многоэтажного и подземного гаража, на земельном участке по адресу: Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице) на основании проектной документации, соответствующей требованиям режима ЗРЗ 3.

Заместитель начальник управления зон охраны
объектов культурного наследия

Е.А. Козырева

ВХОДЯЩИЙ 21485115



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

01.08.2015 № 07-16254/15-0-1
На № _____ от _____

Директору
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление
инвестиций»

О.А.Ивановой

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта № 350-97/5

Уважаемая Ольга Анатольевна!

Рассмотрев Ваше обращение от 31.08.2015 № 19971/15, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице) отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

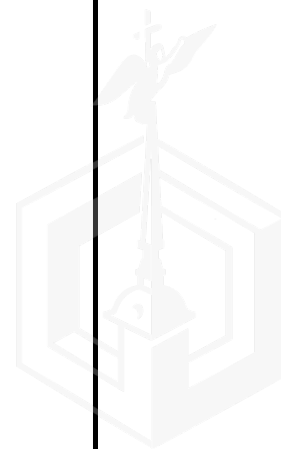
Заместитель председателя
Комитета

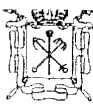
В.И.Левдиков

Гаськова И.Н.
576-39-08

ВХОДЯЩИЙ 20/01/15

ПРИНЯТО В/Ч/ЗМИИ





ИРН- 350-97/5

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ - ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

пер. Антоненко, 4, Санкт-Петербург, 190000

Тел. (812) 576-58-01 Факс. (812) 576-59-88

E-mail: kenerg@gov.spb.ru

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

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

09.09.2015 № 334

на № _____ от _____
ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования
(технические условия).

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

ВХОДЯЩИЙ 23445 11.

22 СЕН 2015

ПРИНЯТО В 15 450 МД.

Условия инженерного обеспечения объекта – строительство многоэтажного и подземного гаража на земельном участке по адресу: **СПб, Василеостровский район, Наличная ул., участок 1 (севернее дома №30 по Наличной ул.):**

Теплоснабжение – не требуется.

Электроснабжение – 174 кВт; срок подключения - 2018г. (после строительства и ввода нового центра питания ПС 110 кВ №13А и распределительных сетей) (исх. ПАО «Ленэнерго» от 09.09.2015 №ЛЭ/16-20/1339). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2014 №626-р, срок действия по 31.12.2015. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,28 м³/ч; **водоотведение** бытовых сточных вод – 0,21 м³/ч, поверхностны сточных вод – 0,921 м³/ч. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 08.09.2015 №48-15-11562/15-0-2, заключение от 08.09.2015 №48-15-11562/15-0-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2014 №573-р, срок действия по 31.12.2015.

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

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

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

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

Председатель Комитета

А.С.Бондарчук



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ - ПЕТЕРБУРГА

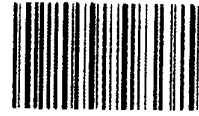
КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

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

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

25 ЯНВ 2016 № 15-441/16-0-1
На № _____ от _____

КЭИО
№ 15-441/16-0-1
от 25.01.2016



350-9415
126-9914
44-09
97-15
14148-10
204-06
55-15
14025-10

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению вносит следующие изменения в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение):

1. - в заключения от 09.09.2015 №337, от 12.08.2015 №202:

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 №437-р, срок действия по 31.12.2016г.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016.

2. - в заключения от 29.12.2015 №490, от 23.11.2015 №443, от 23.11.2015 №444:

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №422-р, срок действия по 31.12.2016г.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 №431-р, срок действия по 31.12.2016.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016.

3. - в заключения от 21.09.2015 №351, от 07.09.2015 №316, от 22.09.2015 №358:

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 №438-р, срок действия по 31.12.2016г.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 №431-р, срок действия по 31.12.2016.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016.

Заместитель председателя Комитета

С.А. Мельникова

ВХОДЯЩИЙ 1484 16

25 ЯНВ 2016

ПРИНЯТО 15 22 МИН

Кузнецова П.А.
576-58-63

350-945 1413

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" марта 2016 г. № 78/201/16-89050

1	Кадастровый номер:	78:06:002201:61	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	78:06:002201				
5	Предыдущие номера:	78:6:2201:1018	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.12.2008		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1, (севернее дома 30 по Наличной улице)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения многоэтажных и подземных гаражей					
12	Площадь: 2847+/-19 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 55891165.20 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: 78:6:2201:1018					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Ведущий технолог (полное наименование должности)		С. В. Доржаева (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------

8465
18 МАР 2016
0950

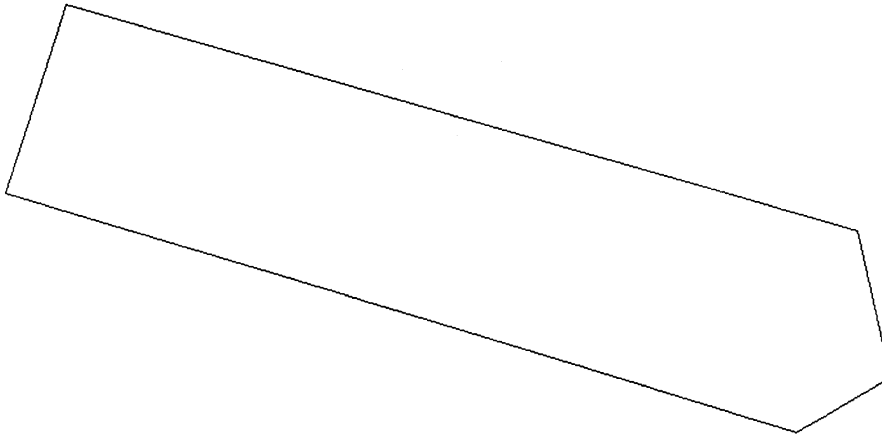


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

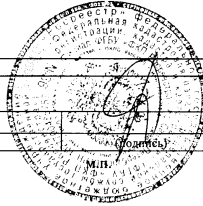
"15" марта 2016 г. № 78/201/16-89050

1	Кадастровый номер:	78:06:0002201:61	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
---	--------------------	------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:600



Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доркава (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

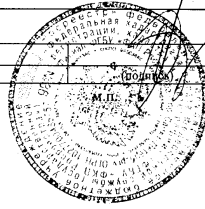


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" марта 2016 г. № 78/201/16-89050

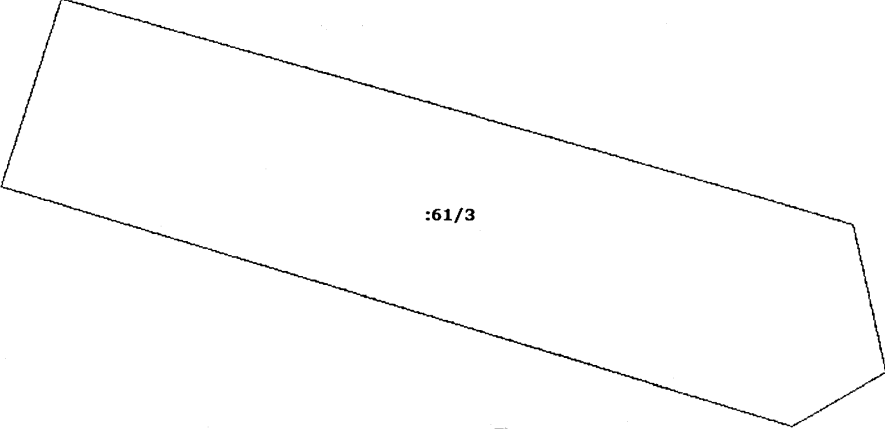
1	Кадастровый номер:	78:06:0002201:61	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	3	2847	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	4	862	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		

Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доржасва (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" марта 2016 г. № 78/201/16-89050

1	Кадастровый номер: 78:06:0002201:61	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:06:0002201:61/3		
					
5	Масштаб 1:600				

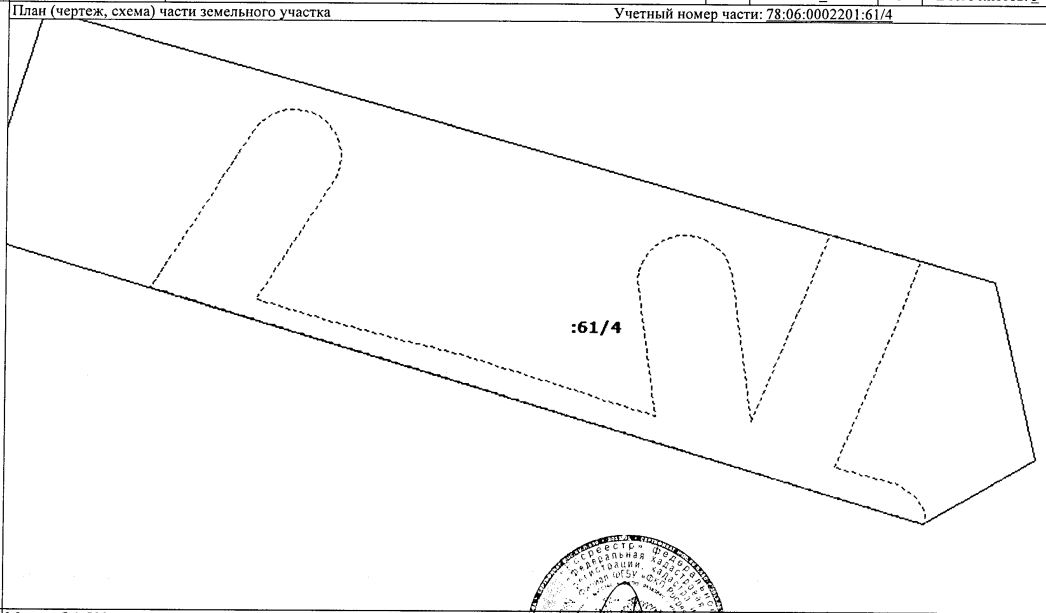


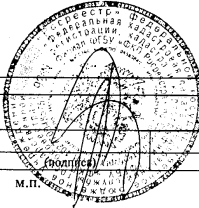
Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доркаева (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" марта 2016 г. № 78/201/16-89050

1	Кадастровый номер: 78:06:0002201:61	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка				
Учетный номер части: 78:06:0002201:61/4					
					
5	Масштаб 1:500				



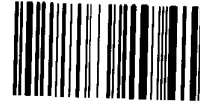
Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доркаева (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

М.П.





Комитет по гос. заказу
№ 09-303/14-0-40
от 03.12.2015



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
ЗАКАЗУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Вознесенский пр., д. 16, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-00-24, Факс (812) 314-41-66
E-mail: kgz@gz-spб.ru
http://www.gov.spб.ru

ОКПО 74765126 ОКОГУ 2300280 ОГРН 1047855096222
ИНН/КПП 7842304108/783801001

03 ДЕК 2015 № 09-303/14-0-40

На № 1003/14 от 05.02.2014

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

О.А. Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение направляю информацию о средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. метра площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств инвестора, на декабрь 2015 года.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель председателя

Н.А.Литвинова

ВХОДЯЩИЙ 34614

08 ДЕК 2015

ПРОИЗВОД 1003/14

Приложение к письму Комитета
по государственному заказу Санкт-Петербурга
от 03 ДЕК 2015 № 09-303/14-0-40

НОРМАТИВЫ
средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. м общей
площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств
инвесторов, на декабрь 2015 года

№ п/п	Наименование норматива	Единица измерения	Величина норматива (без учета НДС)		
			жилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения (машино- места)
1	Средняя расчетная стоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	56 122	53 268	-
2	Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	52 727	49 551	13 590





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Большой пр. В.О., 55. Санкт-Петербург, 199178
Тел. (812) 576-9371. Факс (812) 321-3315

E-mail: tuvo@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 35533649 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037800042851
ИНН/КПП 7801042446/780101001

12.01.2016 № 01-50-5955/15-0-1
На № _____ от _____

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

Ю.А.Смирновой

Уважаемая Юлия Александровна!

На Ваше обращение от 23.12.2015 № 36602/15 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 350-97/5) сообщаем, что администрация Василеостровского района не возражает против проведения аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице), в целях строительства многоэтажного и подземного гаража (далее – Объект).

Также администрация Василеостровского района сообщает, что на территории Василеостровского района существует потребность в местах хранения автомобильного транспорта льготной категории граждан.

Учитывая вышеизложенное, администрация Василеостровского района считает целесообразным передать в собственность Санкт-Петербурга, не менее 10% от общей площади Объекта.

Заместитель главы администрации

А.Ю.Маслов

ВХОДЯЩИЙ 1959 / 116

26 ЯНВ 2016

ПРИНЯТО 15.117 МИИ

Казницын И.М.
576-93-58





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, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по
Наличной улице)



Заказчик:	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Дата проведения оценки:	22.12.2015
Дата составления отчета:	04.05.2016
Порядковый номер отчета:	№ 31-1-0920-К/2015 Экземпляр 2 из 2

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2016



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

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В соответствии с контрактом № 60/РЫН-2015 (31-1-0920/000) от 18.12.2015г. Оценщиками и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)*, по состоянию на *дату оценки, 22 декабря 2015 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, *с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.*

На основании представленных в отчете расчетов и анализа доступной информации Оценщики пришли к заключению, что ежегодная арендная плата за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице), по состоянию и в ценах на 22 декабря 2015 года, без учета НДС, составляет:

3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) руб. в год

В соответствии с п. 11 Задания на оценку Оценщиками дополнительно определена величина рыночной стоимости арендной платы за объект недвижимости (земельный участок) при условии единовременного платежа за предоставление объекта недвижимости (земельного участка). На основании представленных в отчете расчетов и анализа доступной информации Оценщики пришли к заключению, что величина рыночной стоимости арендной платы за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице), при условии единовременного платежа за предоставление объекта недвижимости (земельного участка) по состоянию и в ценах на 22 декабря 2015 года, без учета НДС, составляет 9 700 000 (Девять миллионов семьсот тысяч) руб.

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 04.11.2016 года.



Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

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.

Отчет составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Директор департамента оценки



И.А. Кузнецова



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	20
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	23
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	24
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
6.2. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	31
6.3. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	47
7.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВО 2 КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА.....	47
7.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВО 2 КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА	53
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВО 2 КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА.....	57
7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ПАРКИНГОВ И АВТОСТОЯНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ВО 2 КВАРТАЛЕ 2015 ГОДА.....	84
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	101
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	106
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	106
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	108
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	108
10.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЕТА.....	110
10.3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ.....	113
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	121
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	125
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	126
13.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ.....	126
13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	127
14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	128
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	130
16. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛОГИ ИЗ ИНТЕРНЕТА	143
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ.....	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	154
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	156

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой условно свободный земельный участок (см. особые допущения)
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Собственность Санкт-Петербурга
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
Описание земельного участка	
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Форма участка	Многоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	2 847 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002201:61
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	«ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Территориальная зона в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТЗЖ2» - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Ограничения в использовании земельного участка	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, Охранная зона канализационных сетей.
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	22.12.2015 г.
Дата оценки	22.12.2015 г.
Дата составления отчета	04.05.2016 г.
Пределы применения полученного результата	В течение шести месяцев с даты составления отчета – до 04.11.2016 г.

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

Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за земельный участок, 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 результата оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Контракт № 60/РЫН-2015 (31-1-0920/000) от 18.12.2015 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; • Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки» (утвержденных протоколом №02 от 03 марта 2008 года с учетом изменений внесенных решением Совета НП СРОО «СПО» протокол №26 от 30.09.2015г).
Оцениваемые права	
на земельный участок	Право владения и пользования Инвестора по договору аренды в целях строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
на будущие возводимые улучшения	Право собственности Инвестора
Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Наименование	Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее ГУП «ГУИОН»)
Адрес места нахождения	191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6-й подъезд
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ГУП «ГУИОН»	ОГРН 1067847547151
Дата присвоения ОГРН	16.03.2006



Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

Банковские реквизиты	ИНН 7840335245, КПП 784001001 р/с 40602810232000007670 в коммерческом департаменте ОАО «Банк Санкт-Петербург» корр/с 30101810900000000790 БИК 044030790
Сведения о страховом полисе	полис страхования ответственности оценщика ООО «СК «Согласие» от 23.12.2014 серия 1780000 № 10016/10-4 ОО, срок действия с 28.05.2010 по 31.12.2015 г. Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-191-081624/15 от 21 декабря 2015г. выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия страхового полиса – по 31 декабря 2016 г.
Данные об Оценщике и лицах, принимавших участие	
Оценщик	Мишин П.Ю. – Заместитель начальника отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки», свидетельство саморегулируемой организации оценщиков о включении в реестр оценщиков 25.02.2010 рег. № 0346.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 586154 от 23 июня 2009 года.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» № 433-191-038819/14, срок действия с 05.06.2014 по 31.12.2015 Страховой полис №134 к договору №433-191-010326/15 от 05.03.2015 обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» срок действия с 01.01.2016 по 31.12.2016
Оценщик	Лобочева Т.Н. – Начальник отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки», свидетельство саморегулируемой организации оценщиков о включении в реестр оценщиков 20.11.2009 рег. № 0149.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 493328 от 20.06.2003. Свидетельство о повышении квалификации рег. №349 от 27.11.2009г
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» № 433-191-039363/14, срок действия с 01.06.2014 по 31.12.2015 Страховой полис №120 к договору №433-191-010326/15 от 05.03.2015 обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» срок действия с 01.01.2016 по 31.12.2016



Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

Лица, привлеченные к оценке	Коробова Н.В. (оценщик отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН») Иванен Дмитрий Геннадьевич (начальник информационно-аналитического отдела департамента оценки ГУП «ГУИОН») Кузнецова И. А. (директор департамента оценки ГУП «ГУИОН»).
Данные о Заказчике оценки объекта	
Наименование	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Юридический адрес	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76
Банковские реквизиты	ИНН 7809023950 КПП 783801001 Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0231001) т/сч 406018810200003000000в Северо-Западном ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027810269827
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	см. Раздел 6 настоящего Отчета «Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения»
Дополнительные данные об объекте оценки	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Василеостровском районе в квартале, ограниченном: с севера – Новосмоленской набережной, с запада – улицей Кораблестроителей, с юга – улицей Нахимова, с востока – Наличной улицей.
Общая характеристика микрорайона	Квартал местоположения Объекта оценки представлен объектами недвижимости жилого назначения, а также социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением. Возможно подключение ко всем городским инженерным сетям.
Транспортная доступность	Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Приморская» расположена на расстоянии около 600 м. На расстоянии около 5 км располагается железнодорожная станция - «Старая деревня». Маршруты общественного городского транспорта автобусов (№№1,6,7,41,47,100,128 и т.д.), троллейбусов (№№9,10,11), трамваев (№№6,40) и маршрутных такси (№№6к,32,44,62,120,183 и т.д.) проходят по Наличной улице, ближайшая остановка расположена на расстоянии порядка 50 м. Транспортная доступность личным автомобильным транспортом на дату оценки оценивается как хорошая.



Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

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»

II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете¹

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка	строительство многоэтажного гаража
---	------------------------------------

Результаты расчетов в рамках анализа НЭИ земельного участка

Общая площадь комплекса, кв.м	5 434
Этажность комплекса	4
Площадь застройки комплекса, кв.м	1509,4

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, без НДС	Полезная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Количество машиномест
1-4	гараж	-	-	руб.	408 357 – 530 333	5 434	5 434	167
Итого <u>полезных площадей</u> по улучшениям нового объекта недвижимости:						5 434		

Данные об условиях строительства

Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.	65 439 015
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	12 043
Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), кварталов	7
Количество очередей строительства	1

Данные об уровне риска

Реальная ставка дисконтирования, %	11,4
Безрисковая ставка, %	6,57
Ставка рефинансирования, %	8,25

¹ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.



Санкт-Петербург, Наличная улица, участок 1 (севернее дома 30 по Наличной улице)

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	3 329 970
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки		
Ежегодная арендная плата за объект оценки ¹ , руб. в год		3 300 000
Величина рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа за предоставление объекта оценки, руб.		9 700 000
Удельный показатель рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа за предоставление объекта оценки, руб./кв. м		3 407
«Нагрузка» на машиноместо (отношение рыночной стоимости объекта оценки к количеству машиномест), руб./кв. м		58 084

¹ Исходя из срока договора – 38 месяца (3,17 года), определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации

