



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОКУД

13.07.2016

№ 72-р

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)

В соответствии с подпунктом 1 пункта 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в связи с поступившими в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 39.18 ЗК РФ, заявлениями о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с извещением Комитета о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства от 30.06.2016:

1. Провести открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, расположенного на территории Санкт-Петербурга, относящегося к землям неразграниченной государственной собственности, на срок 20 лет со следующими характеристиками:

адрес земельного участка: Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту);

кадастровый номер: 78:34:0004239:1090;

площадь: 994 кв.м;

вид разрешенного использования: для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы;

категория земель: земли населенных пунктов;

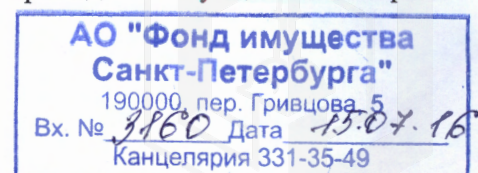
обременения (ограничения прав на земельный участок): отсутствуют.

2. Установить, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения (далее – Участок), устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Выполнение комплекса работ по определению цены, указанной в абзаце первом настоящего пункта, обеспечивается Комитетом.

3. Определить срок проведения аукциона на право заключения договора аренды Участка: III – IV квартал 2016 года.

4. Считать настоящее распоряжение решением о проведении аукциона на право заключения договора аренды Участка.



5. Участниками аукциона на право заключения договора аренды Участка в соответствии с требованиями, установленными абзацем вторым пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ, могут являться только граждане.

6. Комитет в течение 10 дней после получения отчета об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, подготовленного в соответствии с пунктом 2 распоряжения, направляет в адрес Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд имущества) комплект документов, необходимых для проведения аукциона на право заключения договора аренды Участка, содержащих сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также проект договора аренды Участка согласовано пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

7. Фонду имущества:

7.1. С целью эффективного вовлечения Участка в хозяйственный оборот и широкого информирования граждан в течение 5 дней с момента получения настоящего распоряжения разместить информацию о принятии решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды Участка в средствах массовой информации и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

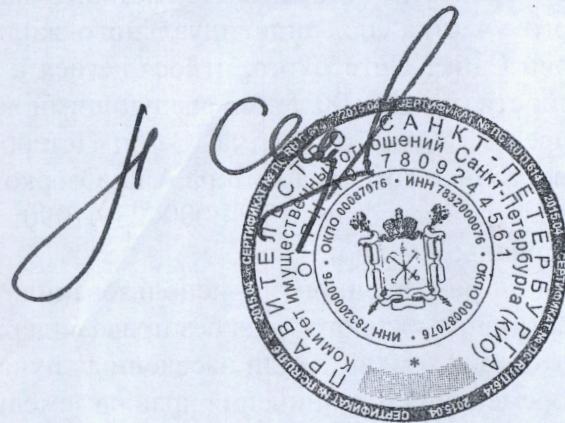
7.2. Обеспечить организацию и проведение аукциона на право заключения договора аренды Участка в порядке, установленном статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

7.3. В течение 2 дней со дня составления протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды Участка представить в Комитет комплект документов, необходимых для заключения договора аренды Участка.

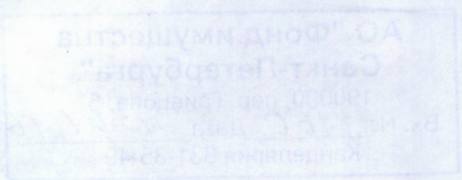
8. Отделу информационного обеспечения Информационно-аналитического управления в течение 10 дней обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета по адресу: www.commim.spb.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, координирующего и контролирующего деятельность Управления инвестиционных проектов, начальника Информационно-аналитического управления по принадлежности вопросов.

Председатель Комитета



А.С. Семчуков



Решение ВВ



**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 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

**Управление инвестиционных
проектов Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга**

**Администрация Приморского района
Санкт-Петербурга**

Комитет по градостр. и арх.

№ 220-5-11080/16
от 26.09.2016



№ _____
На № 102940-13 от 19.09.2016

**Сведения для принятия решения о предоставлении
земельного участка под индивидуальное жилищное
строительство**

1. Содержание запроса:

**Сведения для принятия решения о предоставлении земельного участка
площадью 994 кв.м для индивидуального жилищного строительства.**

2. Адрес объекта по запросу:

**Санкт-Петербург, 1-й Озерковский пер., участок 1 (северо-восточнее дома 16а,
лит. А по Озерковскому пр.), кадастровый № 78:34:0004239:1090.**

3. Функциональное назначение:

Для индивидуального жилищного строительства.

**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):**

**1ЖД - Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами
(отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с
включением объектов общественно-деловой застройки и 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»:**

**Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих
жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров 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 изменениями на 26.06.2014):**

**Зоны охраны объектов культурного наследия не установлены. Объекты
культурного наследия не выявлены.**

КИО СПб *3.4*
Вх. № *109445-13* 30.09.2016

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

Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы - 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:

Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1.

-
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 25.03.2014 № 204.

Согласно материалам утвержденного ППТ и ПМ испрашиваемый участок (ФЗУ-111) предусмотрен под размещение жилого дома.

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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- площадь земельного участка - 0,10 га;
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 300 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства - 12 м.

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

Отсутствует.

-
12. Сведения об объектах инженерно-технического обеспечения, в том числе о расположенных в границах земельного участка охранных зонах электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения:

Отсутствуют.

-
13. 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:

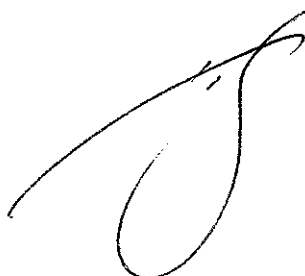
Отсутствуют.

-
14. Предназначенные к размещению на земельном участке здания или сооружения в

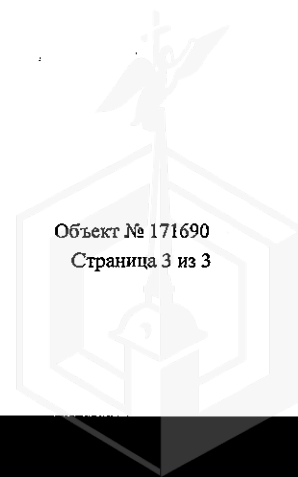
соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:
Отсутствуют.

15. Дополнительная информация:
Отсутствует.

Первый заместитель председателя Комитета



Б.А. Гордеев





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

26.07.2016 №15-12386/16-0-1

на № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение индивидуального жилищного дома на земельном участке по адресу: **Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулоч, участок 1 (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)**, кадастровый номер 78:34:0004239:1090:

Теплоснабжение – 0,04 Гкал/час, возможность подключения к системе централизованного теплоснабжения отсутствует. Теплоснабжение может быть обеспечено застройщиком самостоятельно. Срок подключения – в пределах срока строительства объекта.

Газоснабжение – 6,2 м³/час; срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ООО «ПетербургГаз» от 11.07.2016 №03-04/10-4284). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 25.12.2015 №438-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения утвержден Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 №1314.

Электроснабжение – 13 кВт; срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 12.07.2016 №ЛЭ/16-02/2229). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 25.12.2015 №428-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,72 м³/час, **водоотведение** бытовых сточных вод – 0,06 м³/час и поверхностных сточных вод – 19,0 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договоров о подключении, но не ранее выполнения мероприятий, предусмотренных в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 г. с учётом перспективы до 2030 г.», планируемый срок строительства сетей и сооружений для территории Коломаги в составе Приморского района Санкт-Петербурга – с 2024 г. Водоотведение может быть обеспечено застройщиком самостоятельно. Возможность устройства застройщиком локальных очистных сооружений сточных вод определить проектом и согласовать в установленном порядке с органами Госконтроля (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 12.07.2016 №48-15-8882/16-0-1). 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.

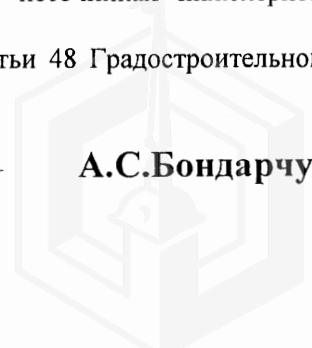
Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, использованные при подготовке данного заключения, предусматривают предельную свободную мощность существующих сетей (пропускную способность сетей инженерно-технического обеспечения, обеспечивающих передачу необходимого объема 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





GAZORASPREDELITEL'NAYA
ORGANIZACIYA

Общество с ограниченной ответственностью

ул. Гороховая, д. 63/2, Санкт-Петербург, 191180

Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19

E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru

http: www.peterburggaz.spb.ru

ОГРН 1047833005406

ИНН 7838017541 КПП 783450001

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
Заместителю председателя
С.А. Мельниковой

11.07.2016 № 03-04/10- 4284

на № 15-12386/16-7-1 от 08.07.2016

Технические условия подключения к сетям
газоснабжения объекта капитального строительства по
адресу:

Приморский район, 1-й Озерковский пер., уч. 1,
(северо-восточнее д. 16а, лит. А по Озерковскому пр.)

Газоснабжение автономного теплоисточника с общим максимальным расходом газа 6,2 м³/час для нужд пищевого приготовления, отопления и ГВС объекта индивидуального жилищного строительства, планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Приморский административный район, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), технически возможно.

Срок подключения объекта капитального строительства будет определяться договором на подключение, но не более 1,5 лет (не более 3 лет в случае, если иные сроки предусмотрены инвестиционной программой или соглашением сторон).

Срок действия технических условий подключения 3 года. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены. Технические условия считаются недействительными в случае, если правообладатель земельного участка не обратится с заявкой на заключение договора о подключении в течение одного года (в течение 3 лет при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства) в соответствии с п. 33 Постановления Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2013г. № 1314 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Настоящие технические условия определяют техническую возможность подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения и не являются основанием для разработки заявителем проектной документации и осуществления фактического подключения.

Данные технические условия подключения выданы взамен технических условий № 03-04/10-3676 от 14.07.2015г.

Начальник департамента
технического развития

И.В. Андреев

Волкова Ю.С.
414-99-84 доб. 2569



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

12.07.2016 № ПА/16-02/2229
На № 15-12386/16-7-1 от 08.07.2016г.

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

199000, г. Санкт-Петербург,
пер. Антоненко, л. 4

**Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к
электрическим сетям ПАО «Ленэнерго»**

В ответ на Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 13 кВт по третьей категории надежности для электроснабжения земельного участка, в целях предоставления под индивидуальное жилое строительство, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1 (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), кадастровый номер 78:34:0004239:1090, сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС 96 Озеро Долгое с возможностью технологического присоединения с учетом сроков реализации инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго».

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Ленэнерго» предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Директор
по технологическому присоединению



С.В.Прокофьева





Начальнику Отдела подготовки технических условий и анализа инженерной обеспеченности территории
Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

В.Н. Рогову

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

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-8882/16-0-1 от 17 июля 2016

Основание	Запрос № 15-12386/16-7-1 от 08.07.2016
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Индивидуальное жилищное строительство Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1 (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004239:1090
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению 190000, Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 0,72 м³/час (17,28 м³/сут), из них:

- на хозяйственно-питьевые нужды расходом 0,06 м³/час (1,44 м³/сут);
- на полив территории расходом 0,66 м³/час (15,84 м³/сут), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 0,06 м³/час (1,44 м³/сут), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 19,0 м³/час, может быть осуществлен самостоятельно на основании проектного решения, имеющего положительные заключения, в соответствии с требованиями государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

После реализации Схемы водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года, сброс бытовых сточных вод расходом 0,06 м³/час (1,44 м³/сут) в сети коммунальной бытовой 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, но не ранее выполнения мероприятий, предусмотренных в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года» (планируемый срок строительства сетей и сооружений для территории Коломяги в составе Приморского района Санкт-Петербурга – с 2024 г.).

Срок действия настоящих технических условий три года.

Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 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».

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

Колкина М.В., тел. 438-44-11



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 имущественных отношений Санкт-
Петербурга
не указан

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ
СВЕДЕНИЙ**

Дата 05.07.2016

№ 78/001/014/2016-1921

На основании запроса от 28.06.2016 г., поступившего на рассмотрение 28.06.2016 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 78:34:0004239:1090, адрес: Санкт-Петербург, Приморский р-н, пер 1-й Озерковский, уч-к 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту), площадь 994 кв.м
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

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.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

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

(подпись, М.П.)

Ершов Н. В.

(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)

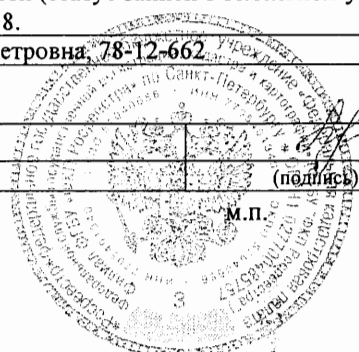


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" июня 2016 г. № 78/201/16-204083

1	Кадастровый номер:	78:34:0004239:1090	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	78:34:0004239				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.01.2013			
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы					
12	Площадь: 994+/-11 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 6929472.20 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.					
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 временного характера сведений - 29.01.2018.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Купреничева Юлия Петровна, 78-12-662					

Ведущий инженер	А. С. Поликарпова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

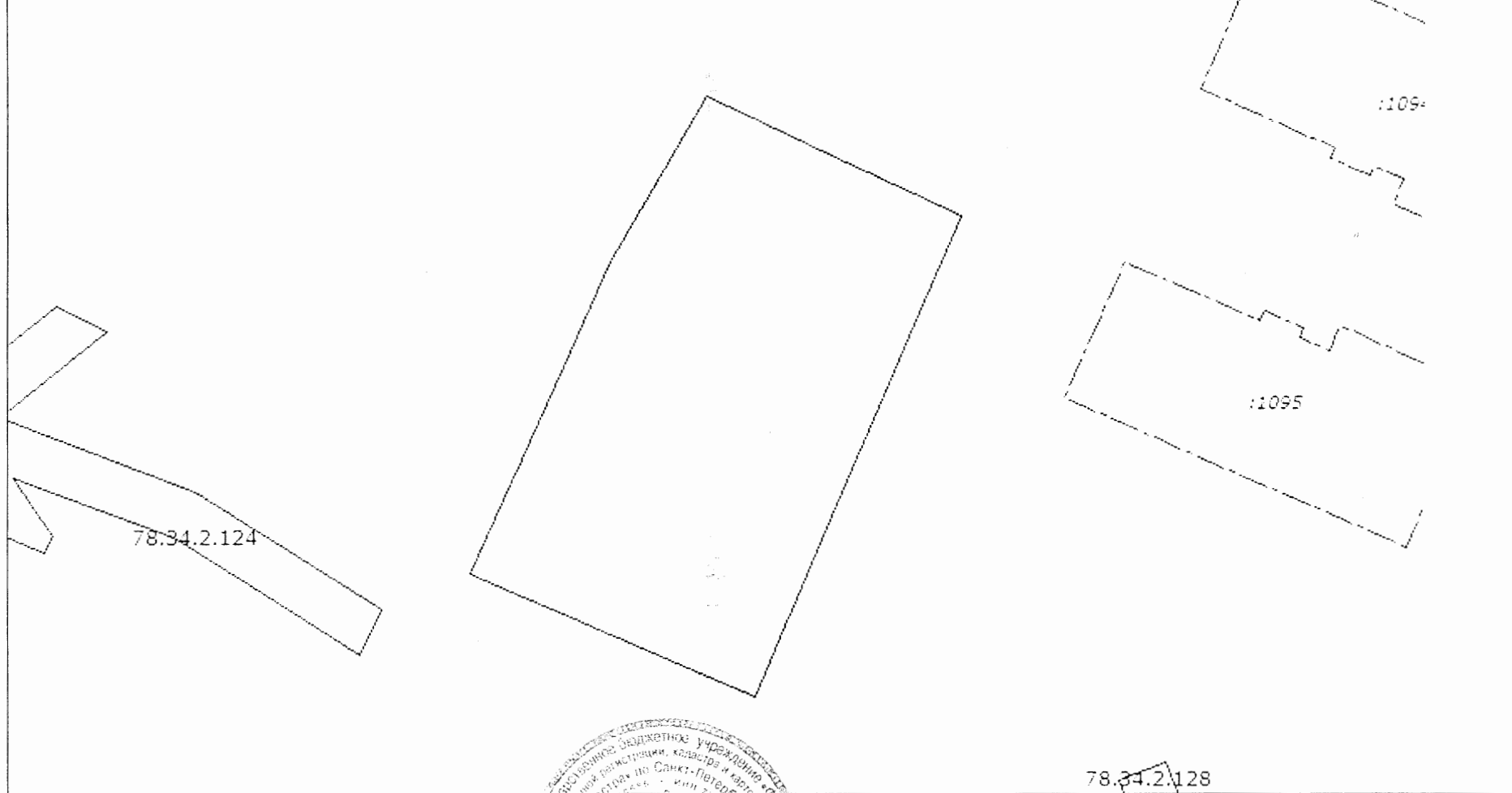


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" июня 2016 г. № 78/201/16-204083

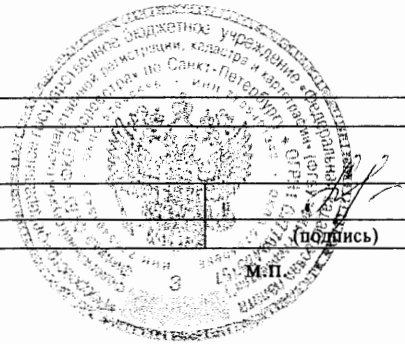
1	Кадастровый номер: 78:34:0004239:1090	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4	План (чертеж, схема) земельного участка				
---	---	--	--	--	--



5	Масштаб 1:500				
---	---------------	--	--	--	--

Ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Поликарпова (инициалы, фамилия)
--	--



ОТЧЕТ

№ 421-55/2016

об оценке рыночной стоимости величины годовой
(ежегодной) арендной платы за Объект оценки,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок,
участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по
Озерковскому проспекту)

Заказчик:
КИО Санкт-Петербурга

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
19.08.2016 г.

Дата составления отчета:
25.08.2016 г.

www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

оценка • аудит • консалтинг



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

Заместителю председателя Комитета
имущественных отношений
Герману А.В.

Уважаемый Александр Викторович!

На основании Государственного контракта от 23.03.2016 г. № 59 специалисты ООО «Центр оценки «Аверс» определили рыночную стоимость величины годовой (ежегодной) арендной платы за Объект оценки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту).

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

Рыночная стоимость величины годовой (ежегодной) арендной платы за объект оценки – земельный участок, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1,
(северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту),

по состоянию и в ценах на 19.08.2016 оценена суммой:

840 000 (Восемьсот сорок тысяч) руб. (НДС не облагается)¹

¹ См. раздел 3.2 «Особые допущения»

Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена с целью определения ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для индивидуального жилого строительства в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Оценка производилась в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3 (утв. Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также Стандартов и правил оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости Объекта оценки, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости Оценщиком ООО «Центр оценки «Аверс» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



И.Б. Кадушкин

Содержание

1	Основные факты и выводы	6
2	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
	2.1 Сведения о Заказчике оценки	9
	2.2 Сведения об Оценщике	9
	2.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	10
3	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	11
	3.1 Основные допущения и ограничительные условия	11
	3.2 Особые допущения	12
4	Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
5	Общая часть	14
	5.1 Определение оцениваемой стоимости	14
	5.2 Описание процесса оценки	15
	5.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки	16
6	Права, учитываемые при проведении оценки	17
7	Описание объекта оценки	18
	7.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
	7.2 Идентификация объекта оценки	18
	7.3 Характеристика местоположения	19
	7.3.1 Характеристика района расположения объекта оценки	21
	7.3.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки	24
	7.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
8	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	36
	8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	36
	8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта	38
	8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект	42
	8.4 Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга	43
9	Анализ наиболее эффективного использования	54
10	Методика оценки стоимости объекта оценки	61
11	Оценка рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода	65
12	Согласование результатов	77
13	Определение рыночной арендной платы	78
14	Сертификация	79
15	Список литературы	81
16	Приложения	82

16.1 Копия Задания на оценку	82
16.2 Данные об объектах-аналогах	83
16.3 Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	85

1 Основные факты и выводы

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Объект недвижимости – земельный участок
Состав объекта оценки	Земельный участок площадью 994 кв.м, кадастровый номер: 78:34:0004239:1090
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, 1-й Озерковский переулок, участок 1, (северо-восточнее дома 16а, литера А по Озерковскому проспекту)
Балансовая стоимость	Нет данных
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	Санкт-Петербург
Данные об отчете	
Номер отчета	421-55/2016
Дата осмотра объекта оценки	19.08.2016 г.
Дата проведения оценки	19.08.2016 г.
Дата составления отчета	25.08.2016 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета (т.е. до 25.02.2017 г.). Результат оценки может быть применен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
Цель оценки	Определения ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для индивидуального жилого строительства в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Государственный контракт от 23.03.2016 г. № 59
Оцениваемые права:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности арендатора земельного участка; ▪ на земельный участок – право аренды на 20 лет.

Сведения об оценщике, подписавшем настоящий Отчет	
Бычкова Ольга Владимировна ²	<p>Член саморегулируемой организации оценщиков НП СРОО «СПО» (реестровый № 0041 от 20.11.2009 г.).</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595705, рег. № 7076 от 01.07.2004 г., Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 105 от 24.04.2013 г., АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс».</p> <p>Ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, полис № 102 к договору № 433-191-010326/15 от 05.03.2015 г. (срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.).</p> <p>Стаж работы – с 2003 г.</p> <p>Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru</p>
Примечание	<p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор.</p> <p>Исполнитель гарантирует, что Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
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.
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключили трудовой контракт	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
Юридическое место нахождения	Адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.
Регистрационные и банковские реквизиты	<p>ИНН 7825691464, КПП 780101001</p> <p>ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.</p> <p>р/с. 40702810690170000874, в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/сч. 30101810900000000790,</p> <p>БИК 044030790</p>
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 510 млн. рублей ООО Страховая компания «Инвест-Альянс» (полис № 002631/3), период страхования: с 15.08.2014 г. по 31.12.2017 г.
Данные о Заказчике оценки Объекта	
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (сокращенно - КИО Санкт-Петербурга)
Юридический адрес	191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б
Регистрационные и банковские реквизиты	<p>ИНН 7832000076, КПП 784201001</p> <p>ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002 г.</p> <p>Р/с 40201810600000000003 в Северо-Западном главном управлении</p>

²Информацию об Оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, сканкопии документов Оценщика в Отчете не приложены. Данные об Оценщике: <http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041>.

		Центрального банка Российской Федерации БИК 044030001
		Общие сведения
Описание	местоположения	объекта
оценки		
		<p>Объект оценки расположен в западной части исторического района Озерки, находящегося в составе муниципального округа Шувалово-Озерки.</p> <p>Оцениваемый участок расположен в центральной части кадастрового квартала 4239 ограниченного: с северо-востока – 1-м Озерковским пер.; с востока – Малой Десятинной ул.; с юго-запада – 2-м Озерковским пер.; с запада – Озерковским пр.</p> <p>Непосредственное окружение оцениваемого участка представлено индивидуальными и малоэтажными многоквартирными жилыми домами. При этом современные жилые комплексы и индивидуальные жилые дома соседствуют с деревянными домами советских годов постройки.</p> <p>Объекты социальной инфраструктуры в квартале расположения объекта отсутствуют. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры расположены севернее (гостиница «Коломяжский визит», Санкт-Петербург, Чистяковская ул., 2-4) и южнее (встроенные помещения в жилых домах по Десятинному пер., Афонской ул. и Новоколомяжскому пр.). Таким образом, можно утверждать, что социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки не развита.</p>
Транспортная доступность, подъезда и парковки	условия	
		<p>Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от ж/д станции «Озерки» (600 м или 5-10 мин пешего хода). Ближайшая к объекту станция метрополитена «Озерки» удалена от оцениваемого объекта на расстояние 2,2 км (около 26 мин. Пешего хода).</p> <p>Расстояние до ближайших крупных транспортных магистралей Выборгского шоссе (связь с Выборгскими районом, центральными районами города, выезд на КАД) и Парашютной улицей (выезд на КАД) не превышает 4,0 км.</p> <p>Ближайшие маршруты общественного городского транспорта (троллейбусов, автобусов) проходят по Афонской ул., остановки общественного транспорта расположены на удалении более 1,0 км от объекта оценки.</p> <p>Доступность объекта личным автомобильным транспортом «хорошая», общественным транспортом «удовлетворительная».</p> <p>Интенсивность транспортных потоков в районе дислокации объекта «низкая», пешеходных потоков – «низкая».</p> <p>Парковка возможна вдоль внутриквартального проезда, по котором осуществляется доступ к оцениваемому участку. Условия парковки можно охарактеризовать как затрудненные.</p>
Обеспеченность инфраструктурой	инженерной	
		Район местоположения оцениваемого объекта недвижимости инженерно обеспечен
Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки		
Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного (незастроенного) является его использование для размещения жилых объектов (индивидуального жилого дома)		
II. Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость величины годовой (ежегодной) арендной платы за объект оценки, руб. (НДС не облагается) ³		840 000

³ См. раздел 3.2 «Особые допущения»