

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

30.01.2018

№ 48

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства магазина по адресу: Приморский район, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:34:0412303:3180, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Приморский район, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55, для строительства магазина (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 18 800 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 3 760 000 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:

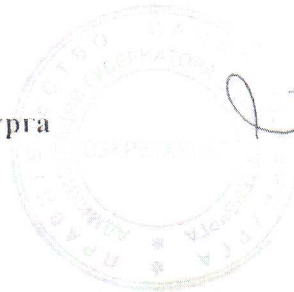
срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, - 3 месяца со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 9 месяцев со дня подписания Договора.

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко

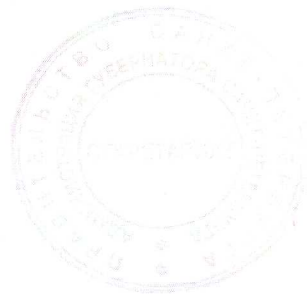


Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 30.01.2018 № 48

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве магазина по адресу:
Приморский район, муниципальный округ
Юнтолово, Парашютная ул., участок 55

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:34:0412303:3180, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский район, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55 (далее – земельный участок), для строительства магазина по адресу: Приморский район, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55 определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 18 месяцев.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

22.12.2014

№ 1222

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе

В соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе (границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.



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

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

Исполняющий обязанности
Губернатора Санкт-Петербурга



А.Н.Говорунов

Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.12.2014 № 1222

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 Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королева, в Приморском районе (далее - территория) являются:

- на северо-западе – Шуваловский пр.;
- на северо-востоке – Парашютная ул.;
- на юго-востоке – перспективный проезд;
- на юго-западе – пр.Королева.

2. Характеристики планируемого развития территории.

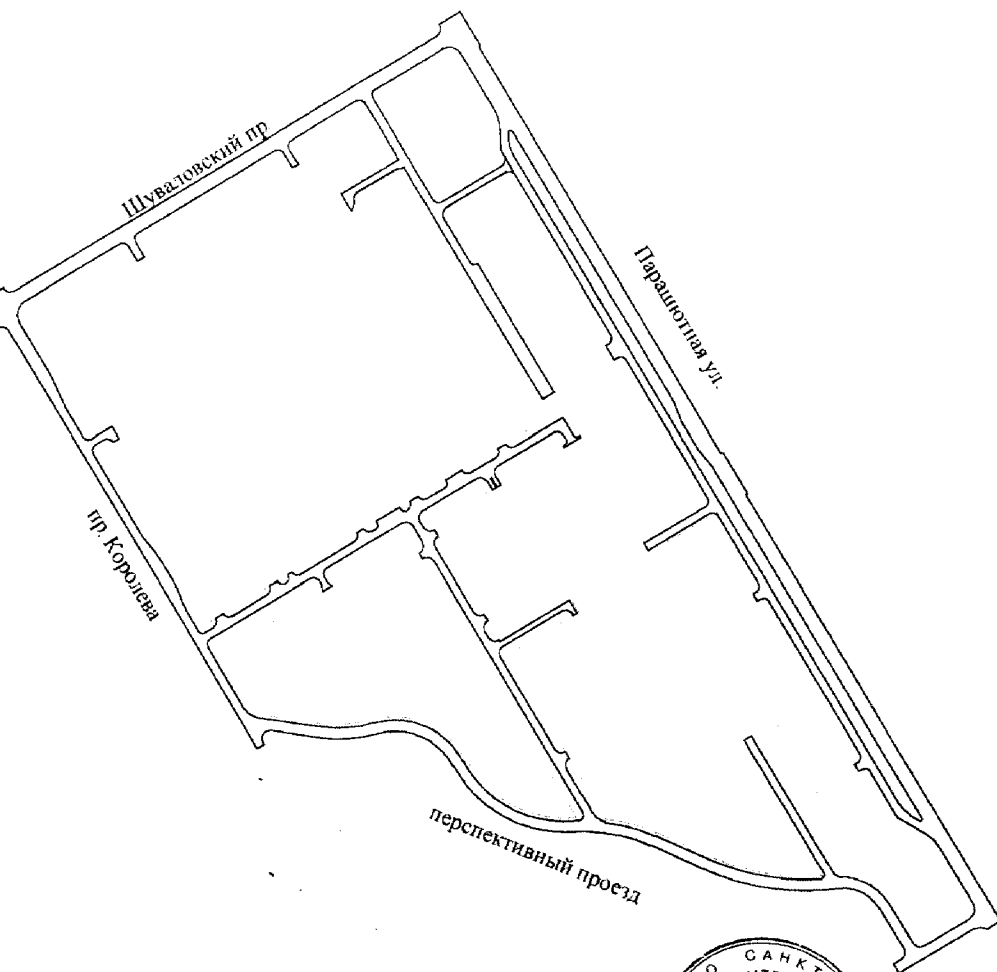
№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	24,99
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	5,02
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	15,87
1.3	Площадь территории общего пользования	га	4,10
2	Плотность застройки	кв.м общей площади /га	26 500
3	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Параметры застройки.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	Максимальная высота объектов капитального строительства, м
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
1.1	1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, 2 встроенно-пристроенных многоэтажных гаража	7,28	-	-

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной Шуваловским пр.,
Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева,
в Приморском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, границы зон
планируемого размещения объектов капитального строительства)



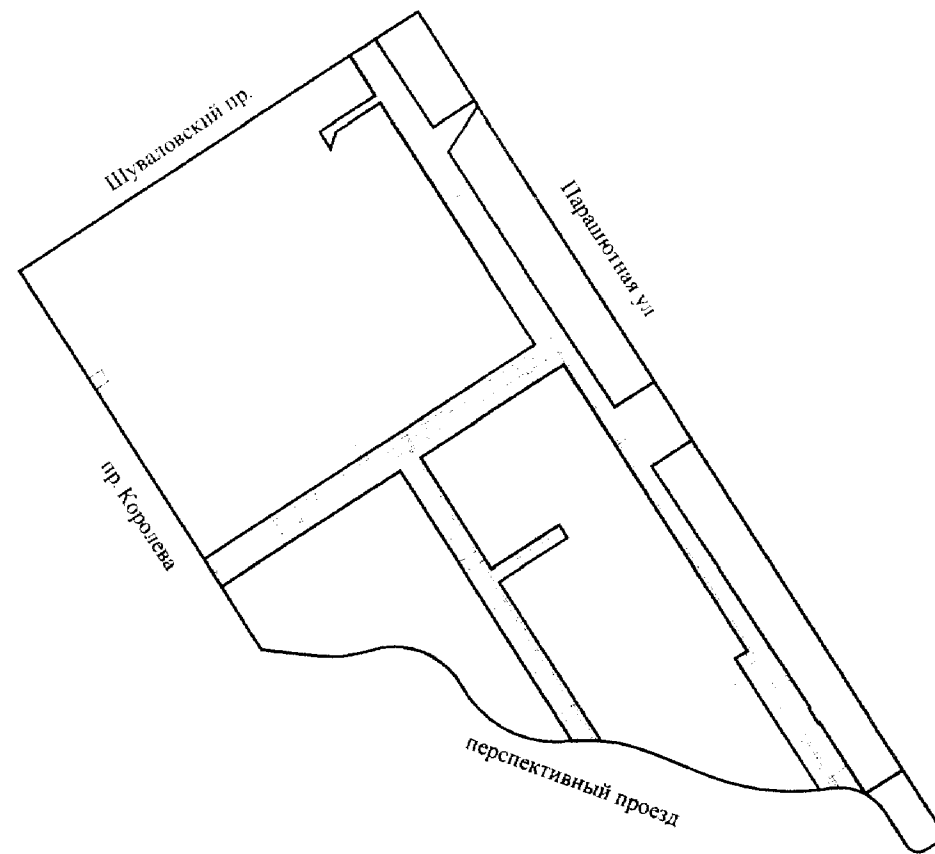
Условные обозначения

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной Шуваловским пр.,
Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева,
в Приморском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной
инфраструктуры)



Условные обозначения

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



1	2	3	4	5	6
1.2	2	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный объект дошкольного образования	1,67	-	-
1.3	3	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж	2,87	-	-
1.4	4	Объект дошкольного образования	0,50		
1.5	5	Объект дошкольного образования	0,63		
1.6	6	Объект начального и среднего общего образования	2,80		
1.7	12	Распределительный пункт	0,04	-	-
1.8	13	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.9	14	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.10	15	Трансформаторная подстанция	0,03	-	-
1.11	16	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.12	17	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
1.13	18	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства					
2.1	7	Многоэтажный гараж	1,38	15 000	24
2.2	8	Объект культуры и искусства, связанный с проживанием населения	0,78	8 000	17
2.3	9	Объект розничной торговли, объект общественного питания	0,39	1 500	10
2.4	10	Многоэтажный гараж	1,14	20 000	10
2.5	11	Многоэтажный гараж	1,33	20 000	10
3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства					
3.1	1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, 2 встроенно-пристроенных многоэтажных гаража	7,28	350 000	90

1	2	3	4	5	6
3.2	2	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный объект дошкольного образования	1,67	80 000	90
3.3	3	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенный подземный гараж, встроенно-пристроенный многоэтажный гараж	2,87	140 000	90
3.4	4	Объект дошкольного образования	0,50	2 750	12
3.5	5	Объект дошкольного образования	0,63	3 500	12
3.6	6	Объект начального и среднего общего образования	2,80	23 400	17
3.7	7	Многоэтажный гараж	1,38	15 000	24
3.8	8	Объект культуры и искусства, связанный с проживанием населения	0,78	8000	17
3.9	9	Объект розничной торговли, объект общественного питания	0,39	1 500	10
3.10	10	Многоэтажный гараж	1,14	20 000	10
3.11	11	Многоэтажный гараж	1,33	20 000	10
3.12	12	Распределительный пункт	0,04	300	6
3.13	13	Трансформаторная подстанция	0,01	40	6
3.14	14	Трансформаторная подстанция	0,01	40	6
3.15	15	Трансформаторная подстанция	0,03	40	6
3.16	16	Трансформаторная подстанция	0,01	40	6
3.17	17	Трансформаторная подстанция	0,01	40	6
3.18	18	Трансформаторная подстанция	0,01	40	6

4. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.

Проектом предусматривается размещение объекта дошкольного образования не менее чем на 110 мест на земельном участке 4, объекта дошкольного образования не менее чем на 140 мест на земельном участке 5, встроенно-пристроенного объекта дошкольного образования не менее чем на 50 мест на земельном участке 2, объекта начального и среднего общего образования не менее чем на 975 мест на земельном участке 6, кабинета врача общей практики площадью не менее 400 кв.м во встроенных помещениях на земельном участке № 1.

5. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети.

На территории планируется организация встроенно-пристроенных подземных гаражей не менее чем на 370 машиномест на земельном участке 1, не менее чем на 230 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 70 машиномест на земельном участке 3, встроенно-пристроенных многоэтажных гаражей не менее чем на 600 машиномест на земельном участке 1, не менее чем на 300 машиномест на земельном участке 3, многоэтажных гаражей не менее чем на 500 машиномест на земельном участке 7, не менее чем на 500 машиномест на земельном участке 10, не менее чем на 500 машиномест на земельном участке 11, открытых автостоянок не менее чем на 180 машиномест на земельном участке 1, не менее чем на 65 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 70 машиномест на земельном участке 3, не менее чем на 140 машиномест на земельном участке 7, не менее чем на 30 машиномест на земельном участке 8, не менее чем на 40 машиномест на земельном участке 9.

На территории предусматривается размещение погрузочно-разгрузочной площадки крупногабаритного автотранспорта не менее чем на 1 машиноместо на земельном участке 9.

6. Характеристики планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

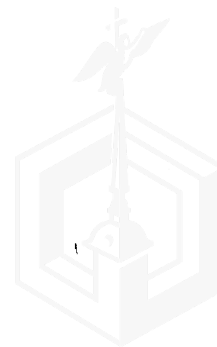
Водоснабжение – 4601,03 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – хозяйственно-бытовых сточных вод 4338,03 куб.м/сутки и поверхностных стоков 350 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение – 43,128 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

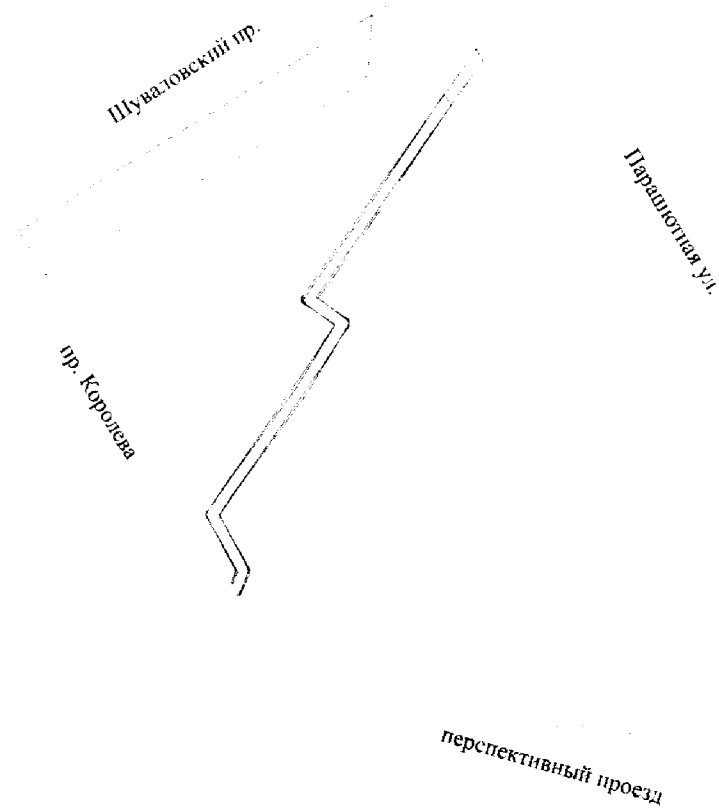
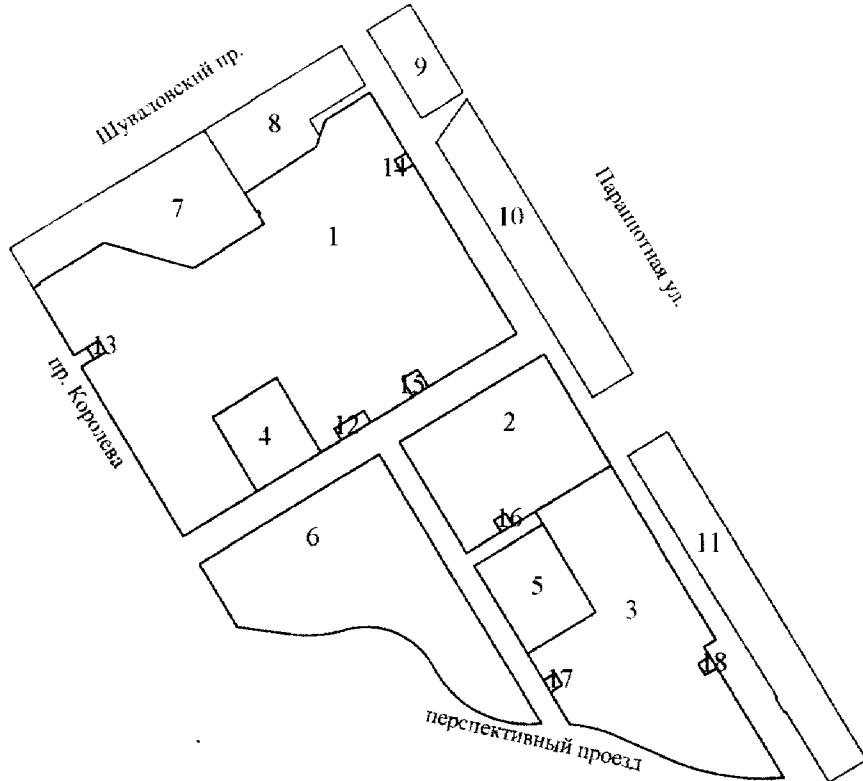
Электроснабжение – 16 154,6 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

На территории предусматривается размещение 6 трансформаторных подстанций на земельных участках 13, 14, 15, 16, 17 и 18, а также размещение распределительного пункта на земельном участке 12.





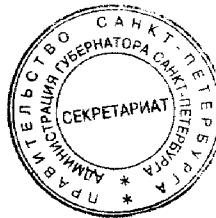
ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной Шуваловским пр.,
Параютной ул., перспективным проездом, пр. Королева,
в Приморском районе
(границы застроенных земельных участков, границы формируемых
земельных участков, планируемых для предоставления физическим и
юридическим лицам для строительства)

ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной Шуваловским пр.,
Параютной ул., перспективным проездом, пр. Королева,
в Приморском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования
территории)







Условные обозначения

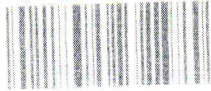
-  - границы застроенных земельных участков
-  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- 12 - номера земельных участков



Условные обозначения

- красные линии
- Границы зон с особыми условиями использования территории:
 -  - охранный зона канализационных сетей
 -  - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
 -  - охранный зона воздушных линий электропередачи
 -  - охранный зона тепловых сетей





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

24.04.2017

№ 212-84

Об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и заявлением Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»:

1. Установить, что указанное в заявлении разрешенное использование земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Парашютная улица, участок 43 (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9), «объект розничной торговли, объект общественного питания» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Соколова П.С.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета –
главного архитектора
Санкт-Петербурга

П.С. Соколов



ВХОДЯЩИЙ 19569 / 17

03 МАЙ 2017

ПРИНЯТО В 11ч55мин



**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
ОКПО 00086958; ОКОГУ Комитет по градостр. и арх.
ИНН/КПП 78: № 220-2-4886/17
от 28.04.2017

№ _____
На № _____



Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 626-02/2

Заместителю директора по
развитию территорий СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет), рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 16.03.2017 № 10762/17 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте 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, вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия и сообщает следующее.

Распоряжением Комитета от 24.04.2017 № 212-84 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 16.03.2017 № 10760/17, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с указанным распоряжением Комитета вид разрешенного использования «объект розничной торговли, объект общественного питания» отнесен к виду разрешенного использования «магазины», код 4.4.

Вид разрешенного использования с кодом 4.4, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТЗЖ2.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета –
главного архитектора
Санкт-Петербурга



П.С. Соколов

А.В. Годун 242-31-23





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

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

Администрация Приморского района
Санкт-Петербурга

№ _____
На № 48198/18 от 24.10.2018
48387/18 26.10.2018

№ 221-5-35408/18
от 31.10.2018



Индивидуальный реестровый номер: 626-02/2

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ "Юнтолово", Парашютная улица, участок 55 (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9).

3. Функциональное назначение по запросу:

Магазины.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 06.07.2017 № 442-85):

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

5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526 (далее - Правила)):

ТЗЖ2 - жилая 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.

6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):

Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.

7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных

видов разрешенного использования в отношении земельного участка:

Магазины - согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты, кадастровый номер 78:34:0412303:3180, площадь участка 3947 кв.м.

-
8. Отнесение планируемого к размещению объекта капитального строительства к основным или условно разрешенным видам использования земельного участка в соответствии с Градостроительным регламентом территориальной зоны и (или) документацией по планировке территории:

Основные виды использования:

Магазины<*>. Код 4.4.

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Участок примыкает к красным линиям Шуваловского проспекта и Парашютной улицы.

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 № 1222 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева, в Приморском районе".

В соответствии с утвержденным ППТ и ПМ рассматриваемый участок учтен как формируемый земельный участок (ФЗУ-9) для размещения объекта розничной торговли, объекта общественного питания.

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

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

- площадь земельного участка – 0,39 га;

- максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 1500 кв.м;

- максимальная высота объекта капитального строительства – 10 м.

-
11. Предназначение земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения:

Отсутствует.

-
12. Предназначение земельного участка для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

Отсутствует.

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

Отсутствует.

14. Дополнительная информация:

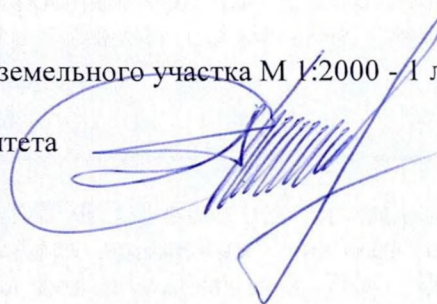
Комитет письмом от 20.12.2017 № 221-5-3651/17 на обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» о подборе земельных участков ориентировочной площадью от 4000 до 13000 кв.м для строительства ООО «Норд-Вест сити» объекта с видом разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», предложил рассматриваемый земельный участок.

Распоряжением Комитета от 24.04.2017 № 212-84 установлено, что разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:34:0412303:3180, по указанному адресу, "объект розничной торговли, объект общественного питания" соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

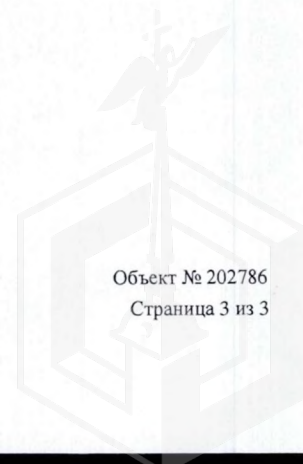
Приложение:

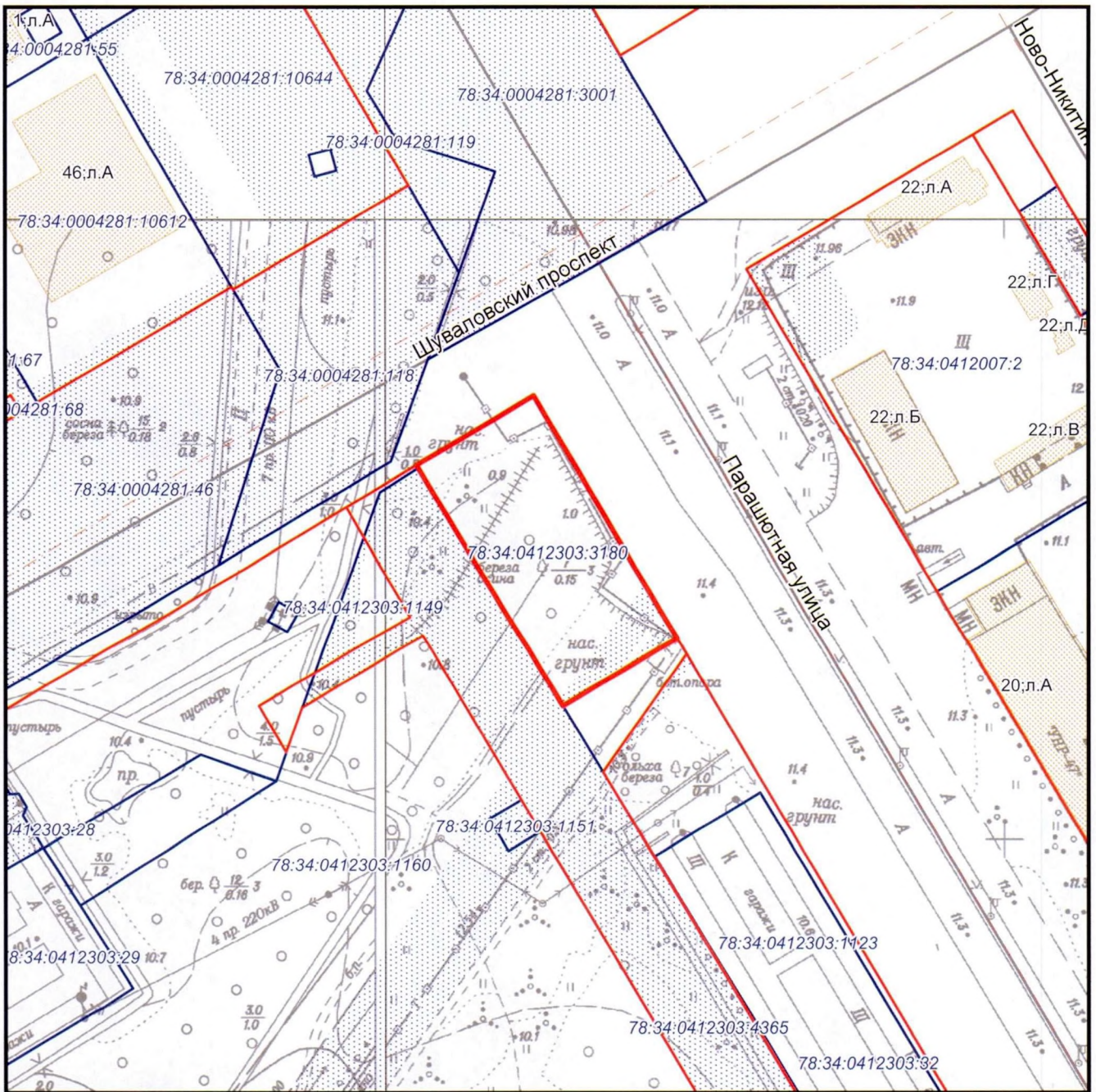
Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета




П.С. Соколов





— - ориентировочные границы

<p>Комитет по градостроительству и архитектуре Управление застройки города</p>		
<p>Главный специалист Елистратова Е.А.</p>	<p>Подпись:  Дата: 29.10.2018</p>	<p>Схема планировки и застройки участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ "Юнтолово", Парашютная улица, участок 55.</p>
<p>Приложение к письму КГА</p>		<p>М 1:2000 2728-15,2728-14 2728-10,2728-11</p>
<p>от 31 ОКТ 2018</p>		<p>№ 221-5-35408/18</p>



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

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ
С ИНВЕТОРАМИ**

Ю.А. Смирновой

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

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

07 .08. 2017 № 80043 - 39

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) 626-02/2

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 12.07.2017 № 29908/17 (индивидуальный реестровый номер ИП 626-02/2), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 03.08.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9)),

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

г. Санкт-Петербург, Парашютная улица, участок 43, (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9),

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

с кадастровым номером 78:34:0412303:3180 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: учтенный).

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: магазины,

имеет площадь 3947 кв. м.

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

Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Охранная зона тепловых сетей, Охранная зона канализационных сетей.

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

Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном по-	Статус кадаст-
-------	-------------------	--	----------------

		рядке, или описание местоположения объектов недвижимости	ровых сведений в ЕГРН
1	78:34:0000000:8392 (частично)	г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева, в Приморском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 №1222 (формируемый земельный участок № 9).

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 31179129,15 рублей, была определена 31.05.2017.

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

На объект недвижимости с кадастровым номером 78:34:0000000:8392 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, передан на праве хозяйственного ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

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

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

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

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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

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

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

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок): отсутствует. Проект межевания территории утвержден постановлением Правительства от 22.12.2014 № 1222. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 31.05.2017.

О наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, сроке действия такого решения: распоряжение Комитета о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, не издавалось.

В связи со вступлением в силу с 03.07.2017 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2017 № 304 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, от 23.03.2016 № 207», предоставление информации о

фактическом использовании испрашиваемого земельного участка не относится к компетенции Комитета.

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Заместитель начальника Управления

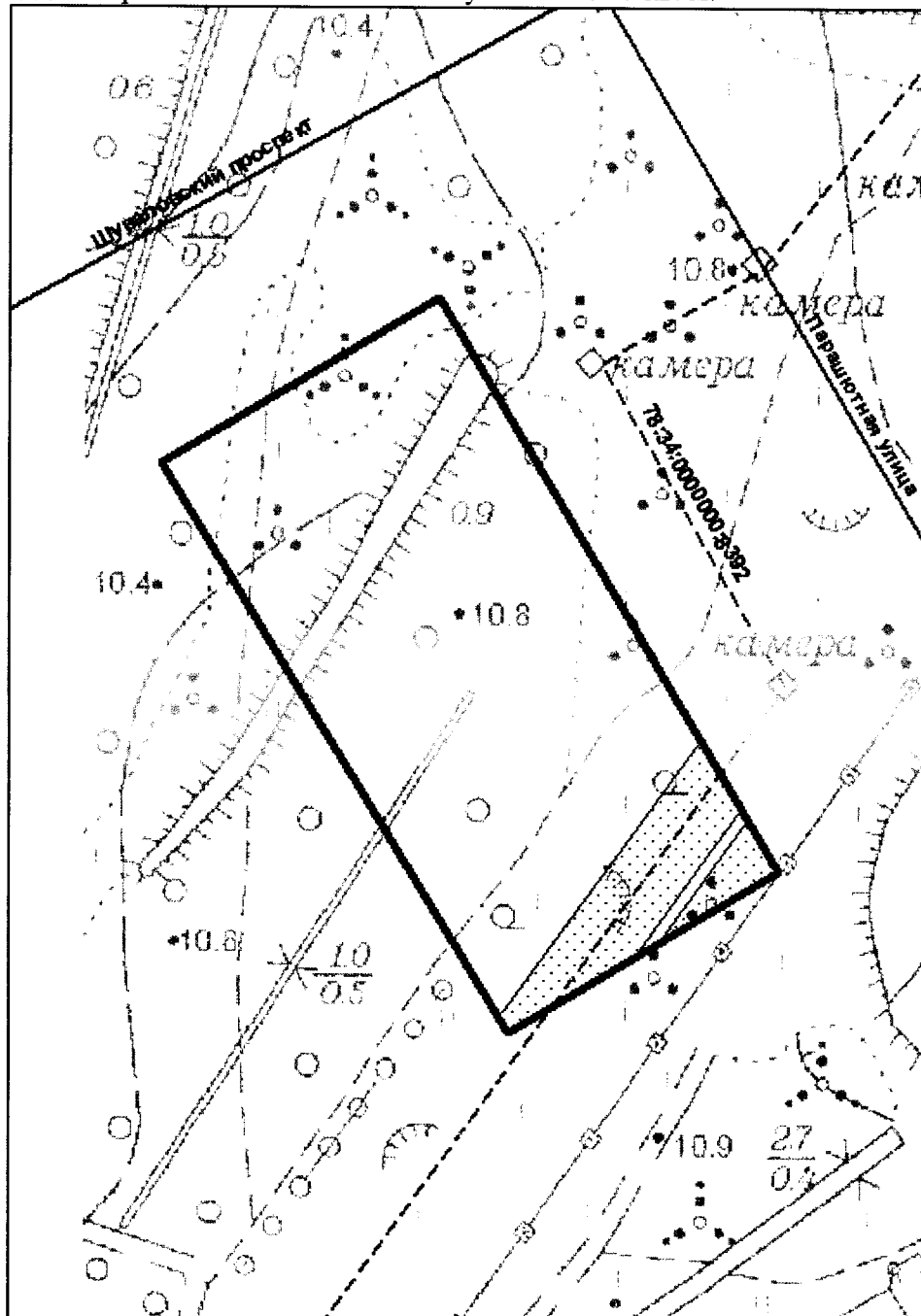


И.В.Щукина






Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-
Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55,
(территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным
проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9)) Кадастровый номер 78:34:0412303:3180

Площадь испрашиваемого земельного участка 3947 кв. м.



М 1:1000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
-  сооружения





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

**УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО КАДАСТРА
И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 740-36-39 Факс (812) 740-36-41
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

27.10.2017 № 105461-39

На № _____ от _____

Заместителю директора
по развитию территории
СПБГУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

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

ВХОДЯЩИЙ 4785 117

30 ОКТ 2017

Уважаемая Юлия Александровна! ПРИНЯТО В 15.02 МИН

Рассмотрев Ваше обращение от 19.10.2017 № 47839/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 626-02/2) (вх. от 19.10.2017 № 118265-39), в пределах компетенции Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) сообщая следующее.

По сведениям, имеющимся в Комитете, земельный участок (далее – ЗУ) площадью 3947 кв.м по адресу: *г.Санкт-Петербург, Парашютная улица, участок 43, территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9* был предоставлен на инвестиционных условиях (реестровый номер 626-02/2) для размещения объектов розничной торговли.

Далее, в результате проведения топогеодезических работ данному ЗУ Комитетом был присвоен адрес: *Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55* (местоположение: г.Санкт-Петербург, Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная Шуваловским проспектом, Парашютной улицей, перспективным проездом, проспекта Королева; ФЗУ № 9)

Таким образом, 31.05.2017, в соответствии с Распоряжением Комитета от 16.05.2017 №1826-РЗК, указанный ЗУ площадью 3947 кв.м прошел кадастровый учет по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, с видом разрешенного использования: «магазины», с присвоением кадастрового номера 78:34:0412303:3180.

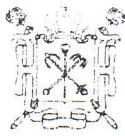
Настоящим подтверждаю, что испрашиваемые адреса относятся к одному и тому же земельному участку.

**Заместитель
начальника Управления**

Прокофьева О.О.
576-47-50

А.Л. Ханьков





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

**Управление контроля
использования имущества
северных районов Санкт-Петербурга**

ул. Рылсева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 191014
Тел. (812) 241-31-90. Факс (812) 241-31-80
E-mail: kki@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru

15.12.2017 № 01-16-2281/17-0-1

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН)
626-02/2

**Администрация Приморского
района Санкт-Петербурга**

К-Т по контролю за имуществом
№ 01-16-2281/17-0-1
от 15.12.2017



**Копия:
Комитет по инвестициям
Санкт-Петербурга**

На обращение Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга от 16.10.2017 № 01-17-8728/17-0-1 (вх. от 18.10.2017 № 01-16-2281/17-0-0) по вопросу фактического использования земельного участка по адресу: муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (территория, ограниченная Шуваловским проспектом, Парашютной улицей, перспективным проездом, проспект Королева; ФЗУ №9)), кадастровый номер 78:34:0412303:3180 (далее – Участок) сообщаю следующее.

В рамках предоставленных полномочий Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) проведено обследование Участка, по результатам которого установлено, что территория Участка покрыта древесно-кустарниковой растительностью. На территории наблюдается несанкционированная свалка строительного и бытового мусора. С юго-западной стороны Участка часть металлического ограждения смежного земельного участка расположена на территории Участка.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО), Участок имеет вид разрешенного использования : магазины. Статус Участка: «Учтенный».

Участок договорными отношениями не обременен.

Выявлены признаки нарушения земельного законодательства в части самовольного занятия Участка.

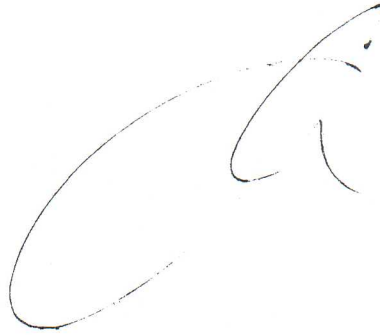
В соответствии с пунктом 3.8.2-1 Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078, проведение работ по освобождению территорий, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, либо государственная собственность на которые не разграничена, от незаконно размещенного на них имущества третьих лиц (в том числе, от самовольно

установленных объектов торговли), относится к компетенции администраций районов Санкт-Петербурга.

Направляю материалы обследования в администрацию Приморского района для осуществления действий в рамках полномочий по освобождению незаконно используемого Участка.

Приложение: копия акта обследования с приложением на 8 л. в 1 экз.

Начальник Управления



А.В. Дружинин





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

АКТ
обследования земельного участка

г. Санкт-Петербург

«10» ноября 2017 года

Обследование начато в: «10» ч. «05» мин.

Обследование окончено в: «10» ч. «15» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «10» ноября 2017г. № 4805-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом Отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Морозовым С.В.

ведущим специалистом Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Пазиловым А.Н.

(должность, ФИО)

в присутствии _____

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9) (далее – Участок)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:34:0412303:3180

Вид разрешенного использования Участка: магазины

Площадь Участка (кв.м): 3947

Реестровый номер (при наличии): отсутствует

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация, контрольные замеры

В результате проведения обследования установлено: Участок не огорожен, общедоступен. Территория Участка, покрыта древесно-кустарниковой растительностью. На территории наблюдается несанкционированная свалка строительного и бытового мусора. Признаков ведения предпринимательской деятельности не выявлено. С юго-западной стороны Участка часть металлического ограждения смежного земельного участка расположена на территории Участка.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Кадастр 2», Участок с кадастровым номером 78:34:0412303:3180 площадью 3947 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева; ФЗУ № 9) и видом разрешенного использования: магазины. Статус Участка: «Учтенный».

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

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных КИО ИТС «Реестр» Участок относится к землям государственная собственность на которые не разграничена, в Реестре собственности Санкт-Петербурга не учтен.

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

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

Главный специалист

(должность лица проводившего
обследование)

(подпись)

/ С.В.Морозов /

(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист

(должность лица проводившего

(подпись)

/ А.Н.Пазиллов /

(фамилия, имя, отчество)

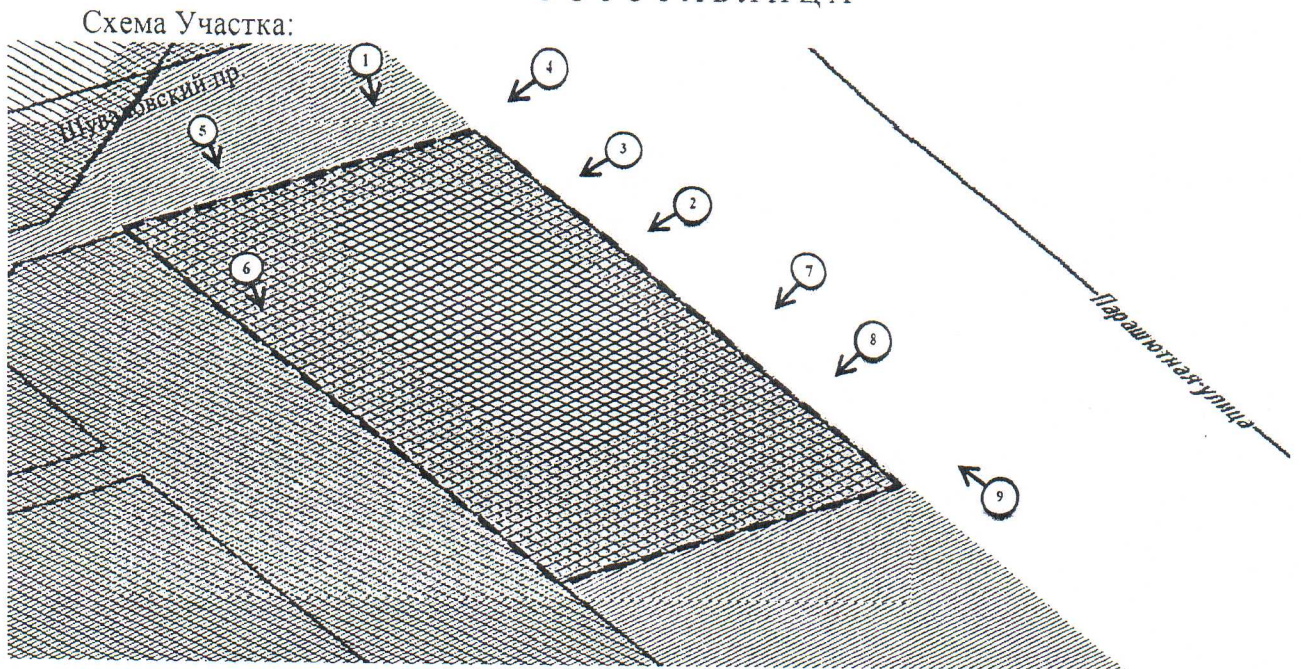
Копия акта получена _____

(предоставляется по желанию заинтересованного лица)



Приложение к Акту обследования от «10» ноября 2017 года
в соответствии с Приказом № 4805-по от от «10» ноября 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная
Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом,
пр. Королева; ФЗУ № 9)

ФОТОТАБЛИЦА



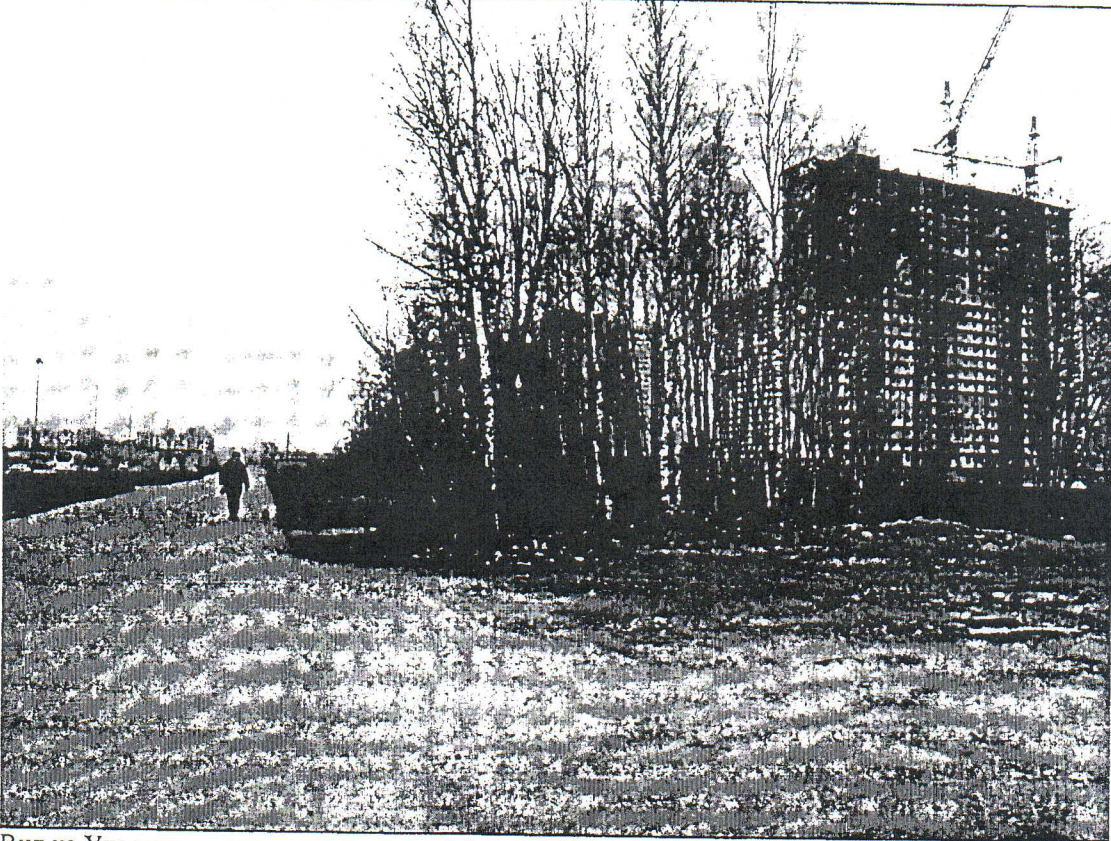

	- номер фото в фототаблице и направление съемки
	- Участок

Ответственные за проведение обследования

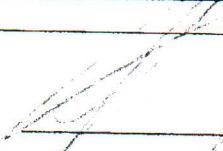
/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазиллов/



Приложение к Акту обследования от «10» ноября 2017 года
в соответствии с Приказом № 4805-по от от «10» ноября 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная
Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом,
пр. Королева; ФЗУ № 9)

Фото № 1	
Описание	Вид на Участок
Фото № 2	
Описание	Вид на Участок

Ответственные за проведение обследования



/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазилов/

Приложение к Акту обследования от «10» ноября 2017 года
в соответствии с Приказом № 4805-по от от «10» ноября 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная
Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом,
пр. Королева; ФЗУ № 9)

Фото № 3



Описание Вид на Участок

Фото № 4



Описание Вид на Участок

Ответственные за проведение обследования

Handwritten signatures of the responsible persons, written in dark ink over a light background.

/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазиллов/

Фото 5



Описание Вид на Участок

Фото 6



Описание Вид на Участок

Ответственные за проведение обследования

/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазилов/

Приложение к Акту обследования от «10» ноября 2017 года
в соответствии с Приказом № 4805-по от «10» ноября 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная
Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом,
пр. Королева; ФЗУ № 9)

Фото 7



Описание Вид на Участок

Фото 8



Описание Вид на Участок

Ответственные за проведение обследования

/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазилов/

Приложение к Акту обследования от «10» ноября 2017 года
в соответствии с Приказом № 4805-по от от «10» ноября 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55, (территория, ограниченная
Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом,
пр. Королева; ФЗУ № 9)


Фото 9



Описание Вид на Участок

Ответственные за проведение обследования


/С.В.Морозов/
/А.Н.Пазиллов/



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга
не указан

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

Дата 29.11.2017

№ 78/001/089/2017-7080

На основании запроса от 27.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 27.11.2017 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 78:34:0412303:3180, адрес: Санкт-Петербург
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Уведомление содержит информацию, представленную Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу по состоянию на 27.11.2017 г.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Санкт-Петербургу, правопреемником которого является Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.01.1991.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(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)





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 7832000069/784001001

№ 01-29-1482/18-0-1

На № 48202/18 от 25.10.2018
Инд. реестровый № 626-02/2
Вх.№ 01-29-1482/18-0-0 от 25.10.2018



Уважаемый Алексей Игоревич!

На Ваш запрос о необходимости предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, МО Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (территория, ограниченная Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр.Королёва; ФЗУ № 9), кадастровый номер 78:34:0412303:3180, в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «магазины», сообщаем следующее.

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (ред.07.07.2016), рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия.

Согласно статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016), земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «магазины», не относится к компетенции КГИОП.

Начальник отдела зон охраны
периферийных районов
Управления зон охраны ОКН

И.В.Меншиков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИМОРСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Савушкина, д. 83, Санкт-Петербург, 197374
Тел. (812) 576-8282 Факс (812) 430-0814
E-mail: tuprim@gov.spb.ru
http://www.rprim.spb.ru

ОКПО 04032824 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027807593318
ИДН/ДГПН 7814002312/781401001
Адм. Приморского р-на
№ вх-10-3529/17-0-1
от 28.11.2017



Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
626-02/2

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

Московский пр., д.60/129 лит.А,
пом. 1-Н, ч.п.115,
Санкт-Петербург, 190013

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Приморского района, рассмотрев обращение
СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 20.11.2017 № 53467/17, не возражает против
размещения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Парашютная ул.,
участок 55 объекта с видом разрешенного использования «магазины».

Заместитель главы администрации

А.С. Хобец

М.В. Красникова
576-82-41

ВХОДЯЩИЙ 5530 17

29 НОЯ 2017

ПРИНЯТО В Ч. ДОМИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000
Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/ 783801001

№ _____
На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **626-02/2**

Исполняющему обязанности
заместителя директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Е.Н.Ампилоговой

Комитет по строительству
№ 14-10061/17-0-1
от 15.06.2017



Уважаемая Екатерина Николаевна!

Рассмотрев Ваше обращение от 09.06.2017 № 25027/17, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

С уважением,

А.А.Постраш

А.Г.Григорьева
576-3235

ВХОДЯЩИЙ 25905 / 17

19 ИЮН 2017

ПРИНЯТО В 10:45 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

ул. Новгородская, 20, лит. А, Санкт-Петербург, 191124
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 7825363978/784001001

20.08.2018 № 01-16-15216/18-0-1

На № _____ от _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

КЭИО
№ 01-16-15216/18-0-1
от 20.08.2018



ИРН -626-02/2

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

На ваше обращение от 13.08.2018 №767/18-0-0 (вх. от 14.08.2018 №01-16-15216/18-0-0) направляю условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55):

Теплоснабжение – 0,162 Гкал/час, срок подключения – 18-36 месяцев, определяется договором о подключении (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 14.08.2018 №21-10/31415-1288). Информация о плате за подключение - тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 20.12.2017 №230-р, срок действия по 31.12.2018. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 №787.

Электроснабжение – 270,0 кВт; срок подключения - определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 15.08.2018 №ЛЭ/01-22/668), информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб на момент заключения договора на технологическое присоединение. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,71 м³/час; водоотведение бытовых сточных вод – 0,71 м³/час, поверхностных сточных вод – 1,277 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 20.08.2018 №48-15-10951/18-0-2, заключение от 20.08.2018 №48-15-10951/18-0-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 20.12.2017 №236-р, срок действия по 31.12.2018. 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 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).

Исполняющий обязанности
председателя Комитета



О.В. Колесникова





Государственное унитарное предприятие «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»
(ГУП «ТЭК СПб»)

Малая Морская ул., д.12, литера А, Санкт-Петербург, 190000, Россия, тел.: (812) 312-58-22, 494-86-68, факс: (812) 314-53-54
e-mail: info@gptek.spb.ru, www.gptek.spb.ru

ОКПО 03323755; ОГРН 1027810310274; ИНН/КПП 7830001028/783450001

14.08.2018 №21-10/31415 -1288
На № 01-16-15216/18-8-1 от 14.08.2018

**Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению**

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная ул., участок 55) к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта – 0,162 Гкал/час (в т.ч. отопление – 0,062 Гкал/час, вентиляция – 0,056 Гкал/час, ГВС_{max} - 0,044 Гкал/час)

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

Срок действия технических условий – 3 года.

Дополнительная информация:

Источник теплоснабжения – Коломяжская котельная, Автобусная ул. д.9.

Условия подключения будут подготовлены в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению тепловой нагрузки объекта к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб». Размер платы за подключение на период 2018 в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам от 20.12.2017 № 230-р.

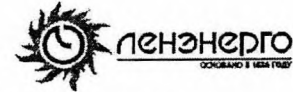
Одновременно сообщаем, что в соответствии с п.16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. №83 обязательства ГУП «ТЭК СПб» по обеспечению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

ТУ №21-10/22119-1288 от 19.06.2017г. настоящим аннулируются.

**Начальник департамента по
перспективному развитию**

А.С. Денисов





ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

тел.: 8(800) 700-14-71, факс: 8(812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8(812) 494-31-71
ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 40.10.2, 40.10.3

15.08.2018 № 19/01-22/668
На № 01-15-15216/18-8-1 от 14.08.2018

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

ул. Новгородская, д.20, литера А,
Санкт-Петербург, 191124

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

В ответ на запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 270 кВт по 2-ой категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «магазины», планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, сообщая следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС 94 Стенд, открытого для технологического присоединения.

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

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

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

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Исполняющий обязанности заместителя
генерального директора
по технологическому присоединению

П.Н. Дьяков



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергородская 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 09804728 ОГРН 1027800000140
ИНН/КПП 7830000426/784201001

20 АВГ 2018

№

48-15-10954/18-0-1

На № 01-16-15216/18-8-1 от 14.08.2018

Начальнику Отдела анализа
инженерной обеспеченности территорий
Комитета по энергетике и инженерному
обеспечению

В.Н. Рогову

Новгородская ул., д. 20, лит. А
Санкт-Петербург, 191124

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваше обращение о выдаче технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта с видом разрешенного использования "магазины" на земельном участке по адресу: муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55), (далее - объект) сообщая, что в Ваш адрес подготовлены технические условия (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что по территории данного земельного участка проходит сеть общесплавной коммунальной канализации диаметром 1000 мм.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны сетей водопровода, установленной СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

В случае невозможности соблюдения охранной зоны сетей и сооружений канализации, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сетей и сооружений канализации.

Директор Дирекции подключений и
обработки данных об абонентах

М.С. Карабенин





Приложение № 1 к письму
№ 48-15-10951/18-0-1 от 20 АВГ 2018

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

Новгородская ул., д. 20, лит. А
Санкт-Петербург, 191124

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-10951/18-0-2 от 20 АВГ 2018

Основание	Запрос от 14.08.2018 № 01-16-15216/18-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "магазины" муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению 191124, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,710 м³/час (17,04 м³/сут), в том числе на:

- хозяйственно-питьевые нужды 0,700 м³/час (16,80 м³/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика);
- полив территории 0,010 м³/час (0,24 м³/сут), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,710 м³/час (17,04 м³/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,277 м³/час (7,663 м³/сут) в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

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

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 20.12.2017 № 236-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 2018 год".

Директор Дирекции подключений
и обработки данных об абонентах
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

М.С. Карабенин

Исполнитель: Митичкина Н.В. тел. 4384411



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

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

Дата 25.09.2017

№ 78/001/087/2017-6892

На основании запроса от 21.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2017 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:	78:34:0000000:8392
	наименование объекта:	Канализационная сеть
	назначение объекта:	сооружения коммунального хозяйства
	площадь объекта:	626005 м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	1, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Приморского района, лит.А
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие "Водоканал Санкт-Петербурга", ИНН: 7830000426, ОГРН 1027809256254
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0323/2008-676 от 25.08.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-38/155/2012-134 от 29.10.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
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
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

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.

ТЕХНОЛОГ I КАТЕГОРИИ

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

(подпись, М.П.)

Гультияев Ф.А.

(фамилия, инициалы)

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





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
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
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

29 НОЯ 2017 № 48-26-15385/17-0-1

Московский пр., д. 60/129, лит. А пом. 1-Н, ч.п. 115,
Санкт-Петербург, 190013

На № 53443/17 от 20.11.2017

ИРН инвестиционного проекта 626-02/2

Уважаемая Юлия Александровна!

По вопросу принципиального согласования возможности размещения объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, сообщаю следующее.

По территории указанного земельного участка проходит коммунальная общесплавная канализационная сеть диаметром 1000 мм (кадастровый номер канализационных сетей 78:34:0000000:8392).

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» принципиально не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «магазины» на указанном земельном участке. На стадии проектирования объекта (до начала строительных работ) необходимо обеспечить соблюдение охранной зоны коммунальной общесплавной канализационной сети, установленной Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны коммунальной общесплавной канализационной сети необходимо предусмотреть вынос сети за границы производства работ. Вынесенная сеть подлежат передаче в собственность Санкт-Петербурга с последующим закреплением за ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения.

На время ведения работ по выносу коммунальной общесплавной канализационной сети необходимо обеспечить бесперебойное водоотведение существующих абонентов.

**Директор Дирекции
анализа и актуализации
данных об абонентах**

М.С. Карабенин

ВХОДЯЩИЙ 58435 117

3 ДЕК 2017

626-02/2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок (вид объекта недвижимости)	
Лист № 1	раздела 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
"31" мая 2017 г. № 78/201/17-366047	
Кадастровый номер:	78:34:0412303:3180
Номер кадастрового квартала:	78:34:0412303
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55
Площадь, м²:	3947 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб.:	31179129.15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазины
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения Раздела 2 "Сведения о зарегистрированных правах", отсутствуют.
Получатель выписки:	
Главный специалист-эксперт полное наименование должности	М. В. Жукова инициалы, фамилия

М.П.

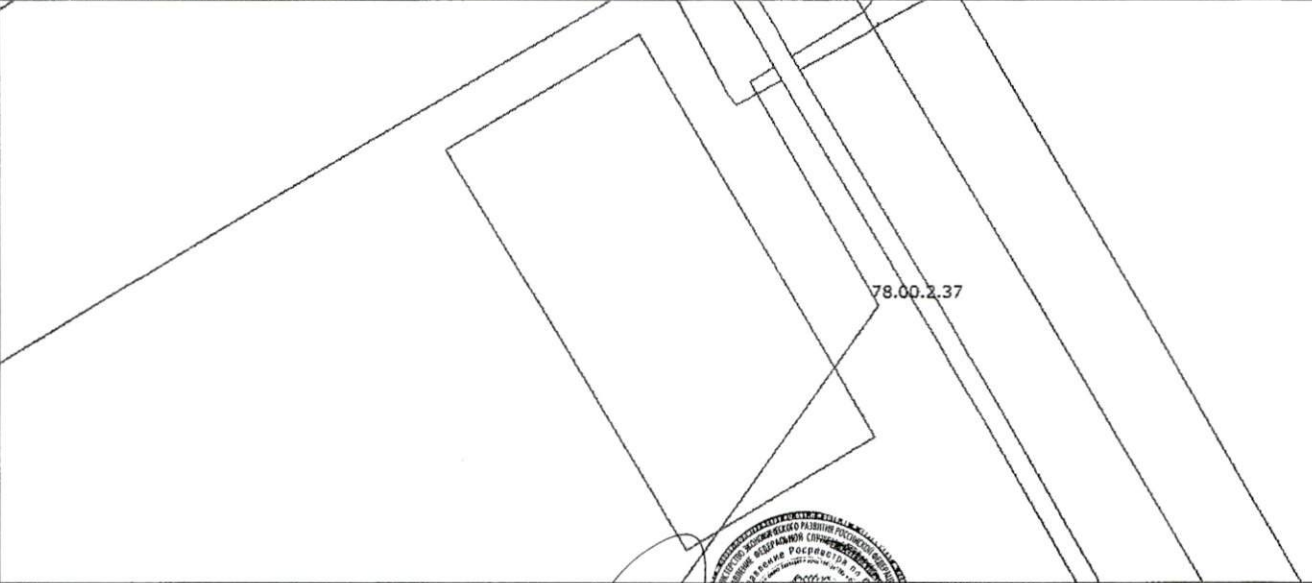


ВХОДЯЩИЙ 15029 / 17
09 ИЮН 2017
ПРИНЯТО В БУХГАЛТЕРСКИЕ



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

Раздел 3 Лист 2

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1	раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
"31" мая 2017 г. № 78/201/17-366047			
Кадастровый номер:		78:34:0412303:3180	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		
Главный специалист-эксперт полное наименование должности	М.П.	М. В. Жукова инициалы, фамилия	



ОТЧЕТ

№ 1151-1/2018

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за
земельный участок, расположенный
по адресу: Санкт-Петербург,
муниципальный округ Юнтолово,
Парашютная улица, участок 55

Заказчик:

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

28.10.2018

Дата составления отчета:

02.11.2018



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

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

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

Директору

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/Р/ИИ-2018 от 09.01.2018 г., Задание на оценку от 26.10.2018 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 3 947 кв. м, кадастровый номер 78:34:0412303:3180, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

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

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

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55, .

предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию на 28.10.2018 года составляет:

18 800 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей без учета НДС.

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

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

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



Кадушкин И. Б.

Содержание

Содержание.....	4
1 Основные факты и выводы.....	6
2 Задание на оценку.....	13
3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	14
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	14
3.2 Сведения об Оценщике.....	14
3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	15
3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	17
4.1 Основные допущения и ограничительные условия.....	17
4.2 Особые допущения и ограничительные условия.....	17
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	19
6 Общая часть.....	20
6.1 Основание для проведения оценки.....	20
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	20
6.3 Определение оцениваемой стоимости.....	20
6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки.....	21
6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата.....	21
6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	21
6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
6.8 Анализ достаточности и достоверности информации.....	23
7 Права, учитываемые при оценке.....	24
8 Описание объекта оценки.....	25
8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки.....	25
8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	26
8.2.1 Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	26
8.2.2 Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков.....	27
8.2.3 Развитость инженерной инфраструктуры.....	27
8.2.4 Экологическая характеристика территории.....	27
8.2.5 Анализ градостроительной документации.....	27
8.3 Описание объекта оценки.....	31
9 Анализ рынка объекта оценки.....	35
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов 3 квартале 2018 года.....	35
9.2 Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в январе-сентябре 2018 г.....	40
9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	42

9.4	Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 3 квартала 2018 года	44
10	Анализ наиболее эффективного использования	66
11	Описание процесса оценки	69
11.1	Методология оценки земельных участков	69
11.2	Выбор подходов	74
12	Определение рыночной арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	77
12.1	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода	77
12.1.1	Налогообложение	78
12.1.2	Основные технико-экономические показатели	79
12.1.3	Расчет затрат на строительство	79
12.1.4	Прогнозирование доходов	93
12.1.5	Определение потенциального валового дохода	93
12.1.6	Определение действительного валового дохода	105
12.1.7	Прогнозирование операционных расходов	106
12.1.8	Расчет чистого операционного дохода	114
12.1.9	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	114
12.1.10	Стоимость реверсии	117
12.1.11	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта	117
12.1.12	Расчет единовременного арендного платежа за объект оценки	118
12.2	Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках сравнительного подхода	120
12.3	Согласование результатов определения арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа	126
13	Определение величины ежегодной арендной платы за объект оценки	127
13.1	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода	127
14	Согласование результатов. Заключительное решение о стоимости объекта	129
15	Сертификация	132
16	Список использованной литературы	134
17	Приложения	135
17.1	Копия Задания на оценку	135
17.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	136
17.3	Данные об объектах-аналогах	138
17.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком	143

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Незастроенный земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, Парашютная улица, участок 55														
Краткая характеристика объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь земельного участка, кв. м</td> <td>3 947</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование</td> <td>Магазины</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:34:0412303:3180</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка¹</td> <td>31 179 129,15 руб. (=3 947 кв. м* 7 899,45 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	3 947	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование	Магазины	Кадастровый номер	78:34:0412303:3180	Кадастровая стоимость земельного участка ¹	31 179 129,15 руб. (=3 947 кв. м* 7 899,45 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	3 947													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование	Магазины													
	Кадастровый номер	78:34:0412303:3180													
	Кадастровая стоимость земельного участка ¹	31 179 129,15 руб. (=3 947 кв. м* 7 899,45 руб./кв. м)													
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ²														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)															
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	1 500														
Максимальная высота ОКС, м	1														
Данные о Заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоения ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001														

¹ В соответствии с данными выписки из ЕГРН от 06.06.2017 г., совпадает с данными РГИС.

² В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	<p>Стромова Кира Юрьевна³ - член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947).</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000583-1 от 09.11.2017г. по направлению «Оценка недвижимости»</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-072473/17 от 10.11.2017г., на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г.</p> <p>Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»⁴, с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 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> <p>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. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Данные об Исполнителе	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p> <p>Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.</p> <p>р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»</p> <p>к/с 3010181090000000790, БИК 044030790</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.).</p> <p>Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт от 09.01.2018 г. № 04/РЫН-2018, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку от 26.10.2018 г.

³ Данные об Оценщике: <http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index>.

⁴ 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Права, учитываемые при определении стоимости	В соответствии с п. 2 Задания на оценку: <ul style="list-style-type: none"> ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона
Дата осмотра объекта оценки	28.10.2018 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	28.10.2018 г. ⁵
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1151-1/2018 от 02.11.2018 г.
Период проведения оценочных работ	Процесс оценки проходил в период с 26.10.2018 г. по 02.11.2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 02.05.2019 г. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	Не установлены
Ограничения (особый режим использования)	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Охранная зона тепловых сетей, Охранная зона канализационных сетей.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Прямоугольная
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки

⁵ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в Приморском районе, в квартале, ограниченном: с северо-востока – Парашютной ул., с юго-востока – перспективным проездом, с северо-запада – Шуваловским пр., с юго-запада – пр. Королева.</p> <p>Квартал местоположения объекта оценки представлен преимущественно объектами жилого назначения. Ближайшее окружение представлено объектами жилой, общественной и производственной застройки.</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения и связи</p>
<p>Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки</p>	<p>Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная.</p> <p>Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Комендантский проспект» расположена на расстоянии около 3,3км, ст. метро «Пионерская» - около 3,4км.</p> <p>На расстоянии около 4,5км по линиям автодорог располагается ближайшая железнодорожная станция - «Удельная».</p>
<p>Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов</p>	<p>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</p>
<p>Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Задание на оценку объекта недвижимости от 26.10.2018 г.; 2. Копия выписки из ЕГРН от 06.06.2017 г. № 78/001/016/2017-6881; 3. Копия письма КГА от 29.11.2017 г. №221-5-33813/17. 4. Копия письма КИО от 07.08.2017 г. № 80043-39; 5. Копия письма ККИ от 15.12.2017 г. № 01-16-2281/17-0-1; 6. Копия письма КГИОП от 18.07.2017 г. №01-29-1684-1; 7. Копия заключения КЭИО от 20.08.2018 г. №01-16-15216/18-0-1; 8. Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 14.08.2018 г. № 21-10/31415-1288; 9. Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 15.08.2018 г. № ЛЭ/01-22/668; 10. Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 20.08.2018 г. №48-15-10951/18-0-1; 11. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 20.08.2018 г. №48-15-10951/18-0-2; 12. Копия письма УФСРКиК от 25.09.2017 г. №78/001/087/2017-6892; 13. Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 №1222. 	

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка необходимо принять в соответствии с данными документов кадастрового учета. В распоряжении Оценщика отсутствует кадастровый паспорт на земельный участок, площадь земельного участка принята на основании данных Выписки из ЕГРН от 06.06.2017 г. № 78/001/016/2017-6881 – 3 947 кв. м.
2. Адрес объекта и кадастровый номер были приняты на основании Задания на оценку.
3. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
4. На основании требования п. 6 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 28.10.2018 г.
5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
6. В соответствии с п. 8.2 Задания на оценку в качестве технико-экономических показателей предполагаемой застройки необходимо принять параметры застройки, обеспечивающие наиболее эффективное использование земельного участка.
7. Оценщики исходили из предположения, что не имеется препятствий непреодолимого характера, связанных с наличием в пределах земельного участка охранных зон, сервитутов, иных ограничений (обременений) прав, которые не позволили бы реализовать проект застройки земельного участка в соответствии с анализом наиболее эффективного использования.
8. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

<p>Наиболее эффективное использование земельного участка</p>	<p>Для строительства объекта розничной торговли</p>
<p>Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению</p>	<p>Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», рассматриваемая территория располагается в зоне «ЗЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с законом Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 №534, объект оценки расположен в подзоне «ТЗЖ2» – жилая 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.</p> <p>Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 №1222 утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Шуваловским пр., Парашютной ул., перспективным проездом, пр. Королева, в Приморском районе..</p> <p>В соответствии с утвержденной градостроительной документацией рассматриваемый участок учтен как формируемый земельный участок под размещение объекта розничной торговли, объекта общественного питания.</p> <p>Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – магазины. для размещения объектов торговли</p>

Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	1 500				
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	862				
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	7 930				
Этажность, этажей	2				
Количество машиномест на открытой автостоянке, шт. (минимальное)	50 +1 машиноместо для размещения грузового автотранспорта				
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)				
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе					
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена аренды, (без НДС)	Арендопригодная площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м
1-2	Торговля	руб./кв.м/год	14 052	1 125	1 500
Данные об условиях строительства					
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались				
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство	Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за II кв. 2018 г.» № 104				
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции – кирпич, фундамент – железобетонный (соответствует КС-1 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)				
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.	85 028 095				
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства	56 685,4				
Общий срок строительства, мес.	9				
Количество очередей строительства	1				
Данные об уровне риска, принятого в оценке					
Ставка дисконтирования	13,5%				
Ключевая ставка	7,5%				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке⁶					
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС ⁷)		Вес при согласовании		
Доходный	18 800 000		100%		
Затратный	Не применялся		-		
Сравнительный	Не применялся		-		

⁶ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

⁷ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки ⁸	
Ежегодная арендная плата за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» ⁹ , руб. (без учета НДС ¹⁰)	18 800 000
Коэффициенты (справочно)	
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)	0,38
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,22
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)	2,01

⁸ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

⁹ Исходя из срока договора – 18 месяцев, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

¹⁰ В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.