ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ОКУД

28.08.2018 № 671

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства складов по адресу: Красногвардейский район, муниципальный округ Ржевка, Братская ул., участок 25

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

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Красногвардейский район, муниципальный округ Ржевка, Братская ул., участок 25, для строительства складов (далее – объекты) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 4 200 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 840 000 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 объектов, - 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**

226009/2018-10356(1)

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 28.08.2018 № 671

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве складов по адресу:
Красногвардейский район, муниципальный округ Ржевка,
Братская ул., участок 25

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Красногвардейский район, муниципальный округ Ржевка, Братская ул., участок 25 (далее – земельный участок), для строительства складов по адресу: Красногвардейский район, муниципальный округ Ржевка, Братская ул., участок 25 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

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03
E-mail: kga@kga.gov.spb.ruСайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

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

Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга

№ 221-5-23639/18
от 08.08.2018

_____ № _____

На № 33437/18 от _____

Индивидуальный реестровый номер: 410-07/1

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

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
   Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097.

3. Функциональное назначение по запросу:
   Склады.

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):
   ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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)):
   ТПД1_3 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

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:

Вид разрешенного использования земельного участка - склады, площадью 3070 кв.м (согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты).

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

Основные виды использования:
Склады. Код 6.9.

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

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии с п. 2.16.7, приложения 7 к Правилам.

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений» (приложение 3 к Правилам) на территории, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, установлена максимальная высота зданий – 40/43 м.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (с изменениями на 01.09.2015), предельный параметр планируемого к размещению объекта капитального строительства, в соответствии с заявленной максимальной общей площадью объекта капитального строительства - 430,20 кв.м, отнесен к категории объектов капитального строительства - до 1500 кв.м.

Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства отсутствуют.

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 сообщает, что судебные акты, вынесенные определениями Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делам: №78 АПГ 17-11 (За-54/217), №78 АПГ17-10 (За-71/217), не влияют на возможность предоставления земельного участка для размещения объекта капитального строительства под указанные цели.

При этом указанные судебные акты подлежат учету при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.

Первый заместитель председателя Комитета П.С. Соколов

М.В.Афиногенова
т.242-3343, доб. 2745

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ
С ИНВЕСТОРАМИ**

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

**Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»**

Ю.А. Белоусовой

22.05.2018 № 36131-39/18

На № 13339/18 от 26.03.2018

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) **410-07/1**

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 23.03.2018 № 13339/18 (индивидуальный реестровый номер ИП 410-07/1), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 18.04.2018 испрашиваемый земельный участок, расположен:

**Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка,
Братская улица, участок 25, (северо-восточнее дома 23, литера А по Братской улице),**
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка)

г.Санкт-Петербург, Братская улица, участок 25,
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка по заявлению)

с кадастровым номером 78:11:0613802:1097 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: учтеный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: склады,
имеет площадь 3070 кв. м.

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

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

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 7243388,7 рублей, была определена 22.02.2018.

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.

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.

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

Заявления о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или заявления о предоставлении для целей, не связанных со строительством, в отношении испрашиваемого земельного участка не поступали.

Заявления о проведении аукциона по продаже испрашиваемого 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.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

Необходимость уточнения границ земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации 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, земельный участок прошел государственный кадастровый учет 22.02.2018.

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.

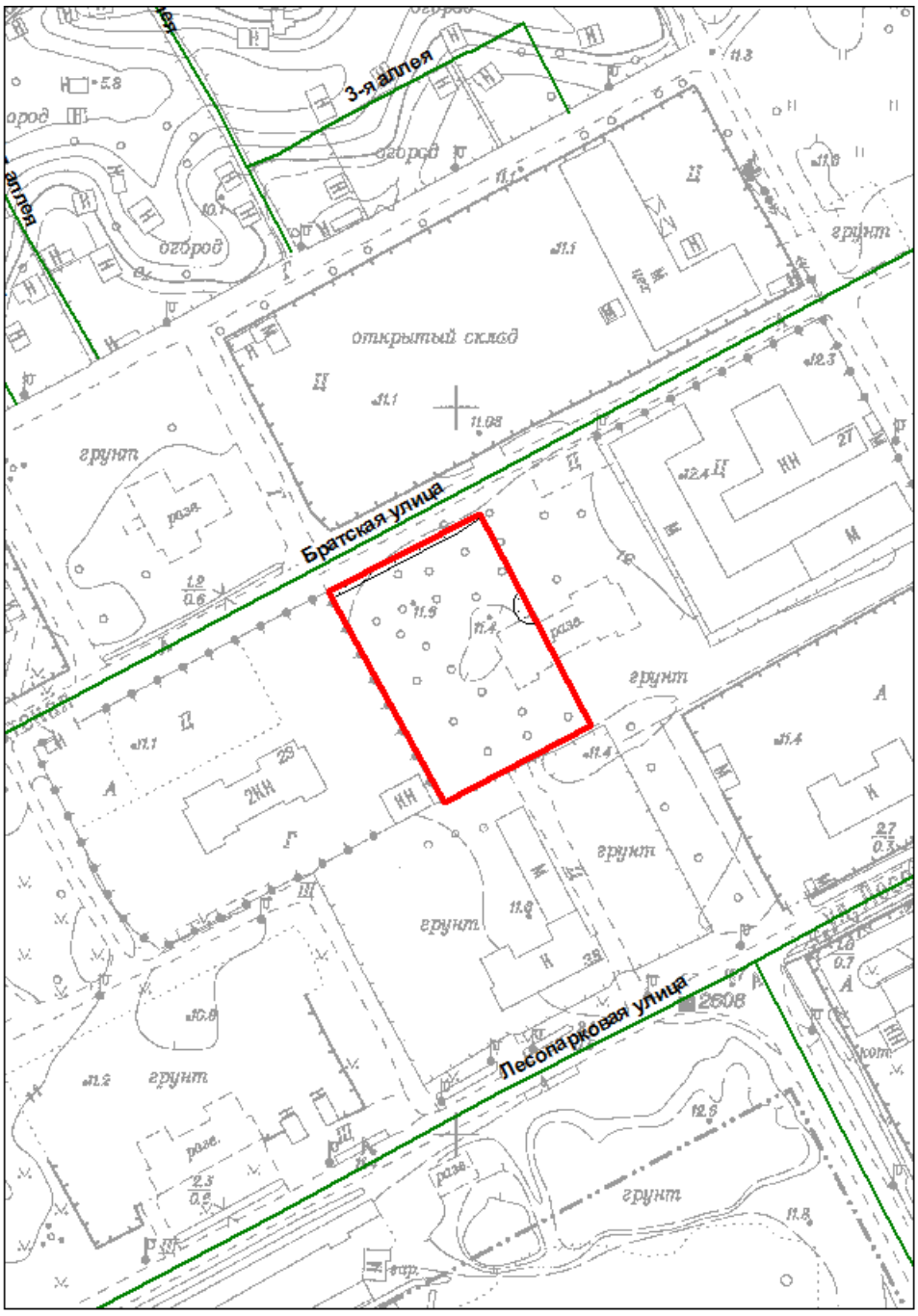
Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник Управления **И.В.Щукина**

Положкова А.Н.576-23-42

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, (северо-восточнее дома 23, литера А по Братской улице)
Кадастровый номер 78:11:0613802:1097

Площадь испрашиваемого земельного участка 3070 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

границы испрашиваемого земельного участка/территории

зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет

К-т по контролю за имуществом
№ 01-16-1952/18-0-1
от 05.04.2018

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга

ул. Рылеева, 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

05.04.2018 № 01-16-1952/18-0-1

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта **410-07/1**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций»

Московский проспект, дом 60/129,
литера А, помещение 1-Н, ч.п. 115,
Санкт-Петербург, 190013

Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга

На обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» от 23.03.2018 № 13345/18 (вх. от 27.03.2018 № 01-16-1952/18-0-0), по вопросу использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, (северо-восточнее дома 23, литера А по Братской улице), (далее – Участок) сообщаю следующее.

В рамках предоставленных полномочий Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) 30.03.2018 проведено обследование, по результатам которого установлено, что Участок покрыт древесно-кустарниковой растительностью. В границах Участка размещены бытовой и строительный мусор. Признаков ведения коммерческой деятельности на Участке не выявлено.

В соответствии с информацией, размещенной в информационных системах Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Участок правами третьих лиц не обременен.

Нарушений в части полномочий ККИ не выявлено.

Настоящим направляю материалы обследования Участка с учетом полномочий.

Приложение: (в оба адреса) копия акта с приложением на 6 л. в 1 экз.

Начальник Управления **А.В. Дружинин**

ВХОДЯЩИЙ 16417/18
10 АПР 2018
ПРИНЯТО в 14 ч 55 мин

Данилюк И.А. 241-31-76

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования земельного участка

Санкт-Петербург 30 марта 2018 года

Обследование начато в 16 ч. 40 мин.
Обследование окончено в 16 ч. 50 мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 28.03.2018 № 4503-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:
главным специалистом Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Данилюком И.А. и главным специалистом Отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Левашовым Д.Н.

(должность, ФИО)

в присутствии _____

проведено обследование земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, (северо-восточнее дома 23, литера А по Братской улице) (далее – Участок)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:11:0613802:1097
Вид разрешенного использования Участка: Склады
Площадь Участка (кв.м): 3070
Реестровый номер Участка (при наличии): отсутствует
Основание пользования (при наличии): отсутствует
В ходе обследования проводилось: осмотр, фотосъемка, замеры.

В результате проведения обследования установлено:

Участок свободен, общедоступен, частично покрыт древесно-кустарниковой растительностью. Признаков ведения предпринимательской деятельности не выявлено и имущества третьих лиц не обнаружено. В границах Участка размещен строительный и бытовой мусор.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Кадастр 2» Участок имеет статус «Учтенный».

Участок в Схему размещения нестационарных торговых объектов, утвержденную распоряжением Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга от 20.10.2017 № 5371-р не включен.

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

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.

				Д	

Нарушения земельного законодательства в части полномочий Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга не выявлено.

Во время проведения обследования велась фотофиксация фотоаппаратом Nikon Coolpix AW 130 заводской номер 40028030.

Расчет площади осуществлялся в соответствии с проведенными линейными промерами лазерным дальномером BOSCH GLM 100 C (сер. № 604105977). Свидетельство о проверке от 25.04.2017 202483, действительно до 24.04.2018.

Главный специалист		/ И.А. Данилюк /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/Д.Н. Левашов /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
(должность лица, присутствующего при проведении обследования)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена _____

(предоставляется по желанию заинтересованного лица)

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 09.04.2018 № 78/001/028/2018-5430

На основании запроса от 05.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.04.2018 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 78:11:0613802:1097, 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 05.04.2018 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.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Кашеварова А.В.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО 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

28 МАР 2018 № 01-29-735/18-1

На № 13343/18 от 23.03.2018
Инд. реестровый № 410-07/1
Вх.№ 01-29-735/18-0-0 от 27.03.2018

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

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

Уважаемая Олья Анатольевна!

На Ваш запрос о необходимости предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, МО Ржевка, Братская ул., уч.25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «склады», 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 «склады», не относится к компетенции КГИОП.

Начальник отдела зон охраны
периферийных районов
Управления зон охраны ОКН И.В.Меншиков

ВХОДЯЩИЙ 14462/18

29 МАР 2018

ПРИНЯТО В 1221.МИН

И.В.Меншиков 417-43-18

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Среднеохтинский пр., д.50 Санкт-Петербург, 195027
Тел. (8

Адм.Красногвардейского р-на
№ 01-12-04-1870/18-0-1
от 21.05.2018

ОКПО 0403271)236
ИН

На № 13349/18 от 23.03.2018

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
410-07/1

Заместителю директора по развитию территорий Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Ю.А. Белоусовой

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Красногвардейского района, рассмотрев запрос СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 02.04.2018 № 14267/18, сообщает, что не имеет возражений против размещения на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, объекта с видом разрешенного использования «склады».

Заместитель главы администрации **Е.В. Матросов**

З.Ф.Альшина
576-86-24

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И ИННОВАЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Вознесенский пр., д.16, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-00-11, Факс (812) 576-00-12
E-mail: info@cppi.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 27410921, ОКОГУ 2300216, ОГРН 1127847621110
ИНН/КПП 7838482852/783801001

На № 22546/18 от 24.05.2018

Индивидуальный реестровый номер 410-07/1

Заместителю директора по развитию территорий Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Ю.А.Белоусовой

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга (далее – КППИ), рассмотрев обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» по вопросу размещения объекта с видом разрешенного использования «склады» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097 (далее – земельный участок), сообщает следующее.

Рассматриваемый земельный участок не входит в границы территорий, определенных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения».

В связи с чем согласование КППИ в рамках постановления Правительства от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования» не требуется.

Вместе с тем учитывая, что земельный участок относится к территориям производственных зон, определенных Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, КППИ не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «склады» на рассматриваемом земельном участке.

Первый заместитель председателя Комитета **И.В.Складчиков**

Мацовкина Е.С.,
576 00 76

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Караванная ул., 9, л. А, Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 576-1200, факс (812) 710-6060
e-mail: equip@gov.spb.ru

КРТИ СПб
№ 01-10-5407/18-0-1
от 27 04 2018

1037843037935
01001

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А. Ивановой

ВХОДЯЩИЙ 19738 /18

28 АПР 2018

ПРИНЯТО В 14 Ч 26 МИН

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 410-07/1

Уважаемая Олья Анатольевна!

На Ваше обращение от 23.03.2018 № 13364/18 по вопросу предоставления информации о транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, кадастровый номер: 78:11:0613802:1097 (далее – Участок), Комитет по развитию транспортной инфраструктуры сообщает следующее.

В соответствии с представленными материалами, на Участке планируется размещение объекта с видом разрешенного использования «склады».

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Участок расположен в функциональной зоне ТПД (многофункциональная зона с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки).

На территорию, в границах которой расположен испрашиваемый Участок, проект планировки с проектом межевания не разрабатывался. Участок примыкает к красным линиям Братской улицы и перспективного продолжения Поперечной улицы.

В настоящее время подъезд к Участку осуществляется с Братской улицы.

Государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, мероприятия по продолжению Поперечной улицы не предусмотрены.

Учитывая изложенное, в рамках проведения торгов по данному участку представляется целесообразным уведомлять потенциальных инвесторов об отсутствии соответствующей инфраструктуры и рассмотреть возможность

строительства продолжения Поперечной ул. на указанном участке за счет внебюджетных источников финансирования в рамках строительства объекта.

Дополнительно, сообщаю о необходимости обустройства парковок с нормативным минимальным количеством машиномест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей объекта в границах испрашиваемого земельного участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524.

Первый заместитель
председателя Комитета А.В. Семчанков

М.А. Свириденко, 576-12-11
В.И. Бердутин, 576-2888, доб.141

КЭИО
№ 01-16-5653/18-0-1
от 02.04.2018

ИРН 410-07/1

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

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

02.04.2018 № 01-16-5653/18-0-1
На № 13354/18 от 23.03.2018
ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования (технические условия)

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

ВХОДЯЩИЙ №6269/18

09 АПР 2018

ПРИНЯТО в 17 ч 50 мин

На ваше обращение вх. от 28.03.2018 №01-16-5653/18-0-0 сообщаем:

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «склады» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, МО Ржевка, Братская ул., уч. 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097:

Теплоснабжение, газоснабжение – от внешних источников не требуется (исх. СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 23.03.2018 №13354/18).

Электроснабжение – 15 кВт; срок подключения - определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 02.04.2018 №ЛЭ/16-02/2169). 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 – 0,27 $м^3$/час; водоотведение поверхностных сточных вод – 0,994 $м^3$/час. Срок подключения – не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 02.04.2018 №48-15-3780/18-0-2, исх. от 02.04.2018 №48-15-2780/18-0-1). 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 подготовки 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

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61

ИРН 410-07/1

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ - ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

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

ОКПО 0008

КЭИО
№ 01-16-7558/18-0-1
от 25.04.2018

На №_

СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО), рассмотрел обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 20.04.2018 №17805/18 (вх. от 23.04.2018 №01-16-7558/18-0-0) по вопросу корректировки ранее выданного заключения от 02.04.2018 №01-16-5653/18-0-1 на инженерное обеспечения объекта с видом разрешенного использования «склады» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, МО Ржевка, Братская ул., уч. 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, сообщает следующее.

Информацию о сроках подключения в разделе «Водоснабжение, водоотведение» изложить в следующей редакции:

«Срок подключения - определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта».

Срок строительства объекта увязать со сроками подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям, определенными соответствующими договорами на подключение (технологическое присоединение).

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения КЭиИО от 02.04.2018 №01-16-5653/18-0-1.

Заместитель председателя Комитета С.А. Мельникова

ВХОДЯЩИЙ 19541 /18
27 АПР 2018
ПРИНЯТО в 14 ч 32 мин

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61

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

02.04.2018 № ПЭ/16-02/2169
На № 01-16-5653/18-8-1 от 29.03.2018

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

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

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

В ответ на запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 15 кВт по 3-ей категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «склады», на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская ул., участок 25, кадастровый номер 78:11:0613802:1097, сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-Ржевская, 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.

Директор
по технологическому присоединению Т.Ю. Иванкович

Богданова О. О., Илле С.А.
18-13595
8-800-700-14-71
ЛЭ/01-02/5114 от 29.03.2018

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http: //www.vodokanal.spb.ru
ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

02 АПР 2018 № 48-15-3780/18-0-1
01-16-5653/18-8-1 29.03.2018
На № _____ от _____

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

В.Н. Рогову

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

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваш запрос о выдаче технических условий подключения планируемого к размещению объекта с видом разрешенного использования «склады» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25, сообщаю, что в Ваш адрес подготовлены технические условия подключения (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что указанный земельный участок находится в охранной зоне сетей коммунального водопровода диаметром 160 мм и коммунальной общесплавной канализации диаметром 150 мм.

При размещении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны указанных сетей инженерно-технического обеспечения, 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, предусмотреть мероприятия обеспечивающие сохранность сетей.

Директор Дирекции анализа и актуализации данных об абонентах **М.С. Карабенин**

Исполнитель:
М.В. Колкина
тел. 4384411

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

ВОДОКАНАЛ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Приложение к письму № 48-15-3780/18-0-1 от 02 АПР 2018

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

В.Н. Рогову

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

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-3780/18-0-2 от 02 АПР 2018

Основание	Запрос № 01-16-5653/18-8-1 от 29.03.2018
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования «склады»
	Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0613802:1097
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению 190000, Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,27 м^3/час (6,48 м^3/сут), а также на нужды пожаротушения, в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика, возможна.
Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод общим расходом 0,994 м^3/час может быть осуществлен самостоятельно на основании проектного решения, имеющего положительные заключения, в соответствии с требованиями государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения.
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 анализа и актуализации данных об абонентах ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» **М.С. Карабенин**

НЕЗАВЕРЕННАЯ КОПИЯ

Колкина М.В.
тел. 438-44-11

410-07/1

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	Всего листов выписки: 2

"22" февраля 2018 г. № 78/201/18-144371

Кадастровый номер:	78:11:0613802:1097
Номер кадастрового квартала:	78:11:0613802
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25
Площадь, м²:	3070+/-19
Кадастровая стоимость, руб.:	7243388.70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Склады
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:	

заместитель начальника отдела		Е. А. Данилова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ВХОДЯЩИЙ 29500 /18
04. 07. 2018
ПРИНЯТО В 10 Ч 00 МИН

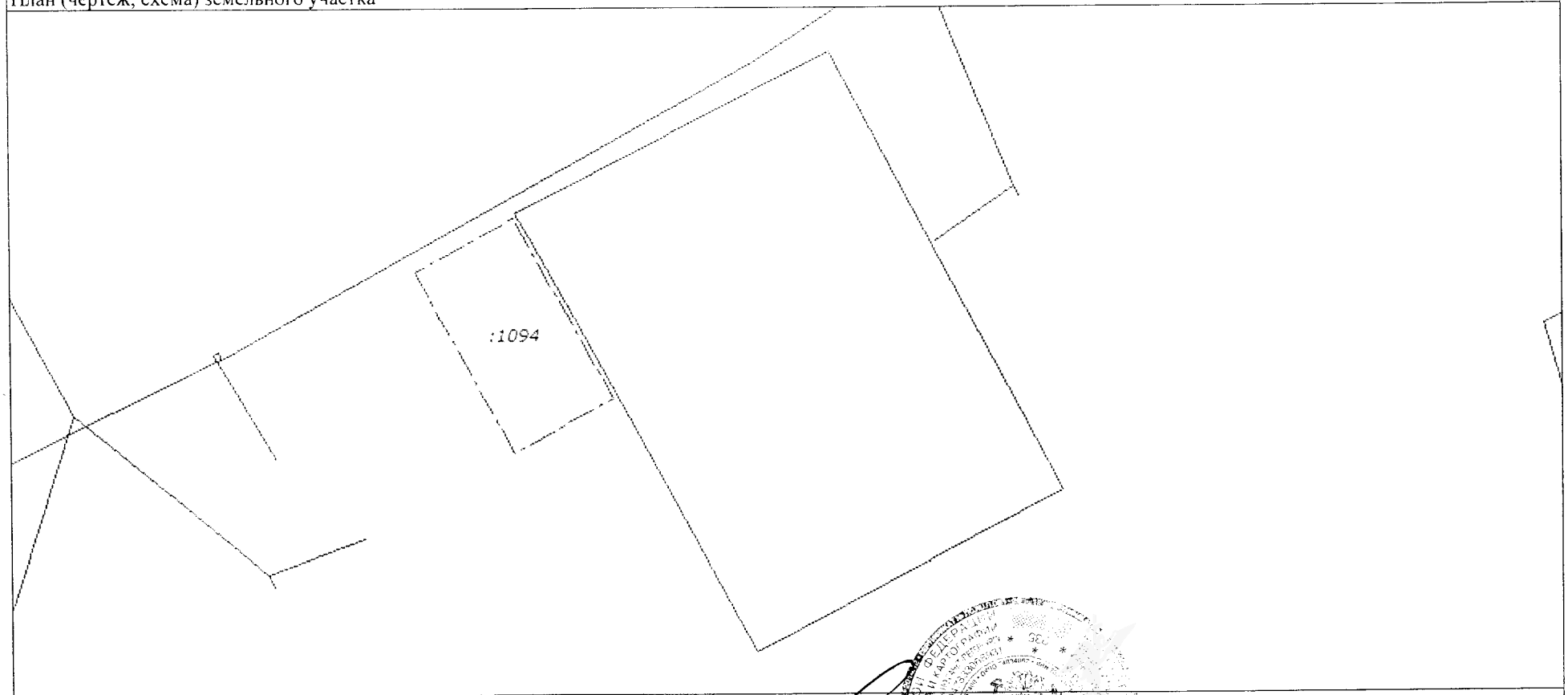
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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	Всего листов выписки: 2
"22" февраля 2018 г. № 78/201/18-144371			
Кадастровый номер:		78:11:0613802:1097	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

заместитель начальника отдела			Е. А. Данилова
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

группа компаний аверс

ОТЧЕТ

№ 541-1/2018-К

об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект недвижимости – земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
06.06.2018 г.

Дата составления отчета:
28.08.2018 г.

группа компаний аверс

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

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

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

Директору

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2018 от 09.01.2018 г., Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПБ ГБУ «Управление инвестиций»), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 3 070,0 кв. м, кадастровый номер 78:11:0613802:1097), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №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 Ржевка, Братская улица, участок 25, 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 06.06.2018 года оценена суммой (без учета НДС, округленно):
4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей

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 «СМАО» (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



И.Б. Кадушкин

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Братская улица, участок 25	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	3 070,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Склады
	Кадастровый номер	78:11:0613802:1097
	Кадастровая стоимость земельного участка[1]	7 243 388,70 руб. (2 359,41 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	430,20	
Максимальная высота, м	40	
Данные о Заказчике оценки объекта		
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПБ ГБУ «Управление инвестиций»)	
Место нахождения	190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет		
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	**Стромова Кира Юрьевна**[3] - член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000583-1 от 09.11.2017 г. Полис страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-072473/17 от 10.11.2017 г., на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г. 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. Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах		
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-	

[1] В соответствии с данными письма КИО от 22.05.2018 № 36131-39/18, совпадает с данными Росреестра.
[2] В соответствии с п. 2 Задания на оценку.
[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.

	оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Данные об Исполнителе	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»). Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, 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.). Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	▪ Контракт от 09.01.2018 г. № 04/РЫН-2018, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПБ ГБУ «Управление инвестиций».
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости: ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона.
Дата осмотра объекта оценки	06.06.2018 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	06.06.2018 г.[5]
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 541-1/2018-К от 28.08.2018 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, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 27.02.2019 г. Полученная итоговая величина ежегодного размера арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому

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

	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	В соответствии с копией письма КГИОП от 28.03.2018 г. № 01-29-735/18-1: ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ зон охраны ОКН.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 22.05.2018 г. № 36131-39/18, в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: ▪ охранная зона водопроводных сетей; ▪ охранная зона канализационных сетей. Площади зон не указаны.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет прямоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки, покрыт древесно-кустарниковой растительностью. В границах участка размещены бытовой и строительный мусор. Участок не огорожен, доступ свободный. Земельный участок не используется.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга, на территории ограниченного с севера ул. Братская, с юга ул. Лесопарковая. Оцениваемый земельный участок расположен в промзоне Ржевка, в окружении объектов производственно-складского назначения. Социальная инфраструктура не развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». На расстоянии около 150 м от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта, где останавливается автобус № 23. Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны ул. Братской и Лесопарковой. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Ладожская» составляет около 7,9 км. Ближайшая крупная транспортная магистраль – КАД находится на расстоянии около 400 м по прямой от оцениваемого объекта и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. Вблизи Объекта оценки интенсивность транспортных и пешеходных потоков – низкая.
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод, о том, что экологическая ситуация в микрорайоне местоположения объекта оценки характеризуется как «удовлетворительная».
Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки	
▪ Задание на оценку объекта недвижимости, согласованного СПб ГБУ «Управление Инвестиций». ▪ Копия выписки из ЕГРН № б/н от б/д. ▪ Копия письма КГА от 26.04.2018 г. № 221-5-11472/18. ▪ Копия письма КИО от 22.05.2018 г. № 36131-39/18. ▪ Копия письма ККИ от 05.04.2018 г. № 01 -16-1952/18-0-1 с Актом обследования земельного участка от 30.03.2018 г.. ▪ Копия письма КГИОП от 28.03.2018 г. № 01-29-735/18-1. ▪ Копия письма КЭИО от 25.04.2018 г. № 01 -16-7558/18-0-1. ▪ Копия заключения КЭИО от 02.04.2018 г. № 01-16-5653/18-0-1. ▪ Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 02.04.2018 г.	

№ ЛЭ/16-02/2169.
- Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 02.04.2018 г. № 48-15-3780/18-0-2.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 02.04.2018 г. № 48-15-3780/18-0-1.
- Копия уведомления ФСГРКиК от 09.04.2018 г. № 78/001/028/2018-5430

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 принята в соответствии с данными документов кадастрового учета. 2. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 3. На основании требования п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 06.06.2018 г.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Для размещения складов с параметрами, в соответствии с копией письма КГА от 26.04.2018 г. № 221-5-11472/18.
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно – логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД1_3 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – склады.

Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Ставка дисконтирования	9,0%
Безрисковая ставка	8,5%
Ключевая ставка на дату оценки	7,25%

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки[6]	
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»[7], руб. (без учета НДС[8])	4 200 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	1,5

[6] В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).
[7] Исходя из срока договора – 18 месяцев, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.
[8] В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.