ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ОКУД

23.01.2018 № 28

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта гостиничного обслуживания по адресу: Фрунзенский район, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома № 2в, литера Г, по Расстанной ул.)

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

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 78:13:0007314:20, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Фрунзенский район, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома № 2в, литера Г, по Расстанной ул.), для строительства объекта гостиничного обслуживания (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 17 900 тыс.руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 3 580 тыс.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.

КИО СПб
Вх. № 5817-12 24.01.2018

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

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

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

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, – 7 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, – 19 месяцев со дня подписания Договора.

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга **Г.С.Полтавченко**

226019/2017-65350(1)

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 23.01.2018 № 28

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта гостиничного обслуживания
по адресу: Фрунзенский район, Расстанная ул., участок 1
(восточнее дома № 2в, литера Г, по Расстанной ул.)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:13:0007314:20, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Фрунзенский район, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома № 2в, литера Г, по Расстанной ул.) (далее – земельный участок), для строительства объекта гостиничного обслуживания по адресу: Фрунзенский район, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома № 2в, литера Г, по Расстанной ул.) (далее – объект) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

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

226002/2010-2167(1)

1737-02

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ОКУД

27.04.2010 № 517

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе Правительство Санкт-Петербурга

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1.Утвердить проект планировки территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском 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 транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе (границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.

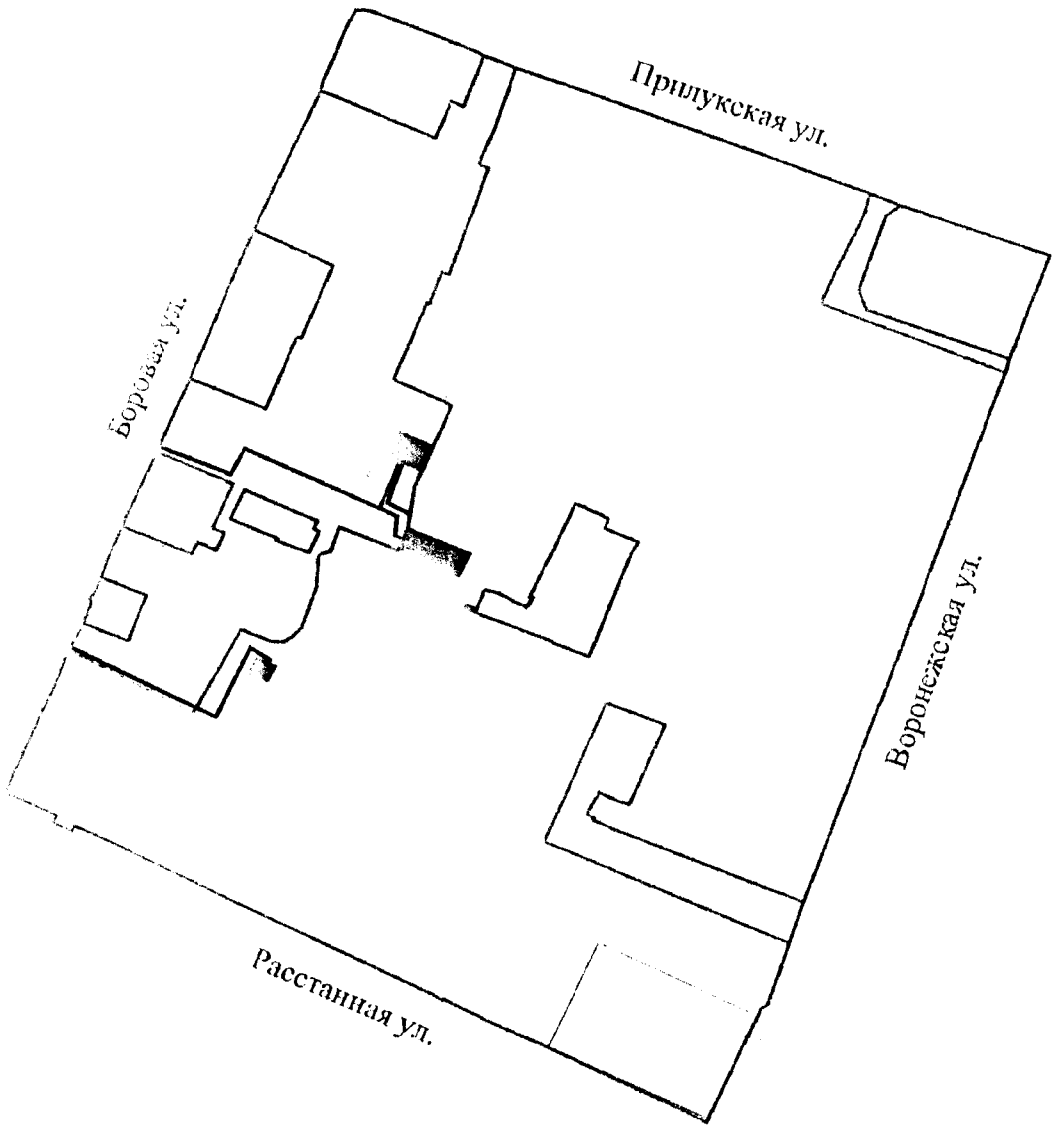
3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р. Е.

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

Приложение № 1
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 27.04.2010 № 517

ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры)

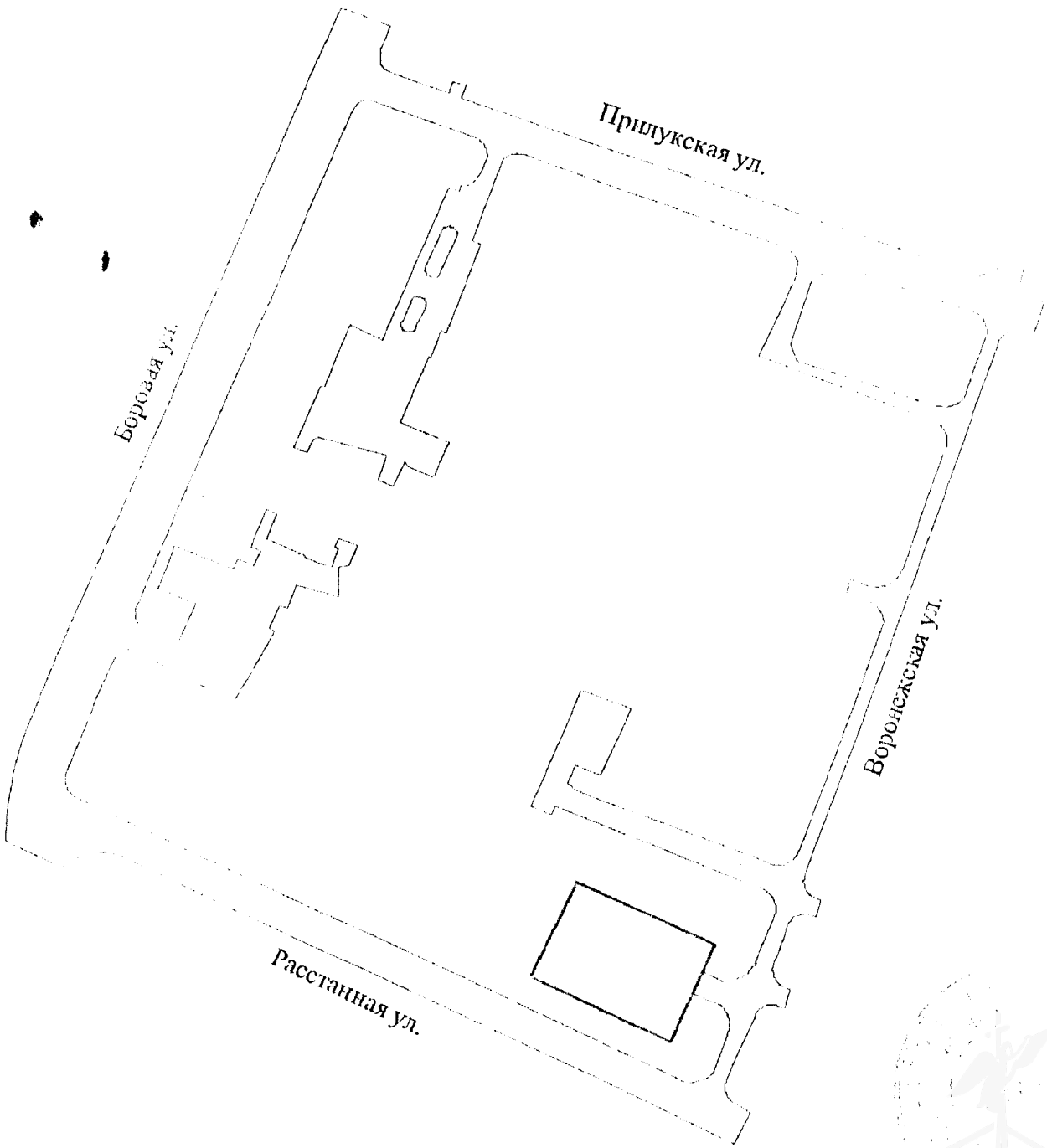


Условные обозначения

- красные линии
- линии связи
- объекты инженерной инфраструктуры

Приложение №2
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 27.04.2010 № 517

ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском 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

Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 27.04.2010 № 517

ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе (далее – территория) являются:

с севера – Прилукская ул.;
с юга – Расстанная ул.;
с запада – Боровая ул.;
с востока – Воронежская ул.

2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	3,46
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	0,12
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	2,66
1.3	Площадь территории общего пользования	га	0,68
2	Плотность застройки	кв.м общей площади/га	2785
3	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
1.1	1	Объект высшего профессионального образования	0,33	-	-
1.2	2	Объект высшего профессионального образования	1,08	-	-
1.3	3	Промышленный объект	0,45	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 4

1	2	3	4	5	6
1.4	4	Трансформаторная подстанция	0,002	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 3
1.5	5	Проходная	0,01	-	-
1.6	6	Многоквартирный дом	0,04	-	-
1.7	7	Объект высшего профессионального образования	0,03	-	-
1.8	8	Многоквартирный дом	0,06	-	-
1.9	9	Объект розничной торговли	0,09	-	-
1.10	10	Гостиница	0,19	-	-
1.11	11	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	0,21	-	-
1.12	13	Многоквартирный дом	0,07	-	-
1.13	14	Многоквартирный дом	0,04	-	-
1.14	15	Многоквартирный дом	0,01	-	-
1.15	16	Трансформаторная подстанция	0,009	-	-
1.16	17	Трансформаторная подстанция	0,004	-	-
1.17	18	Многоквартирный дом	0,03	-	-
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам					
2.1	12	Гостиница с подземным гаражом	0,12	6800	-

4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания.

На территории предусмотрено размещение подземного гаража не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 12.

5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 34,2 куб. м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 64,4 куб. м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

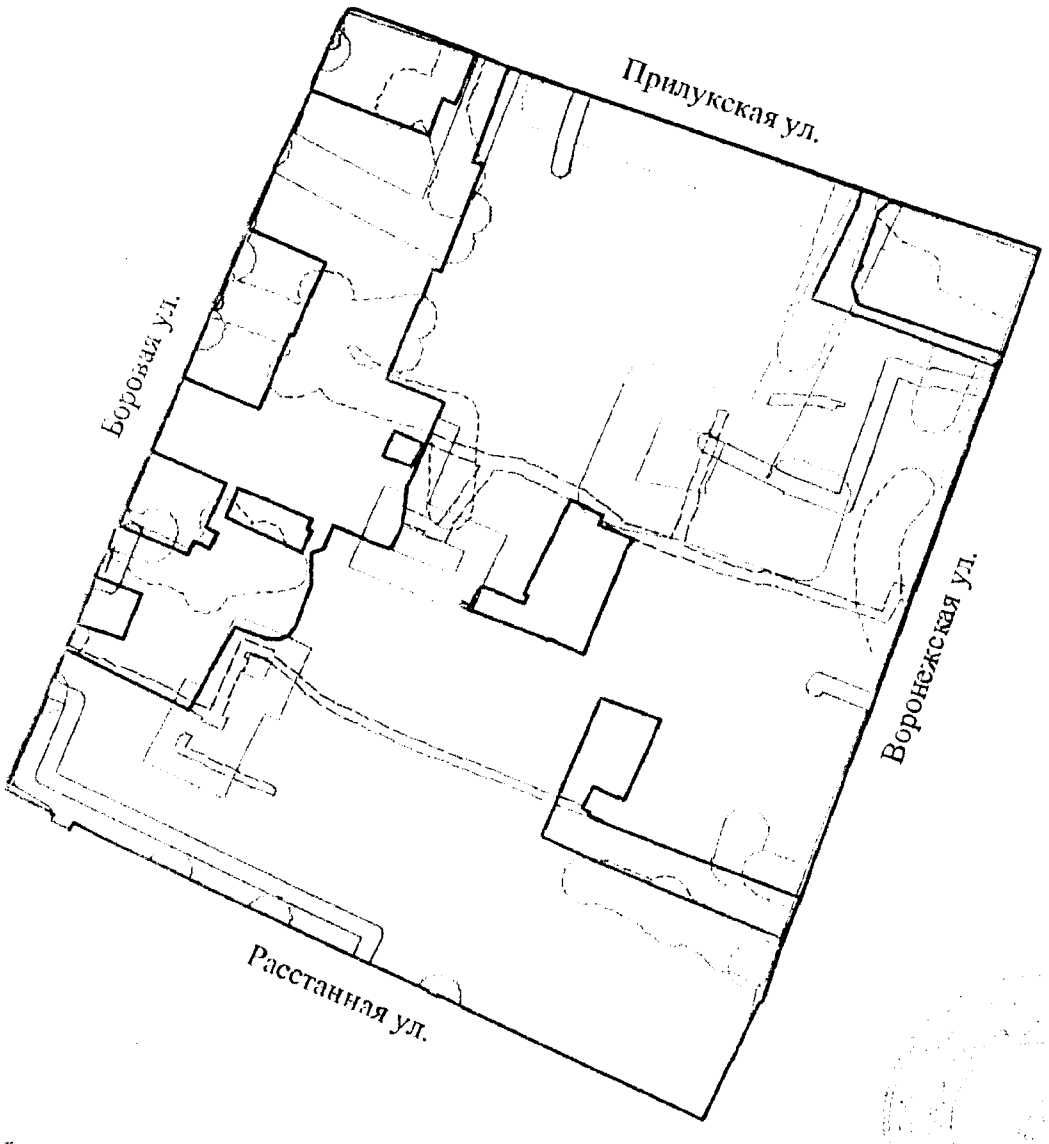
Теплоснабжение – 1,364 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение – 220,6 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Инженерное обеспечение территории – не ранее срока подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, определенного мероприятиями Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга по разделам тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 2015 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.

Приложение 3-1
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 27.04.2010 № 517

ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий)

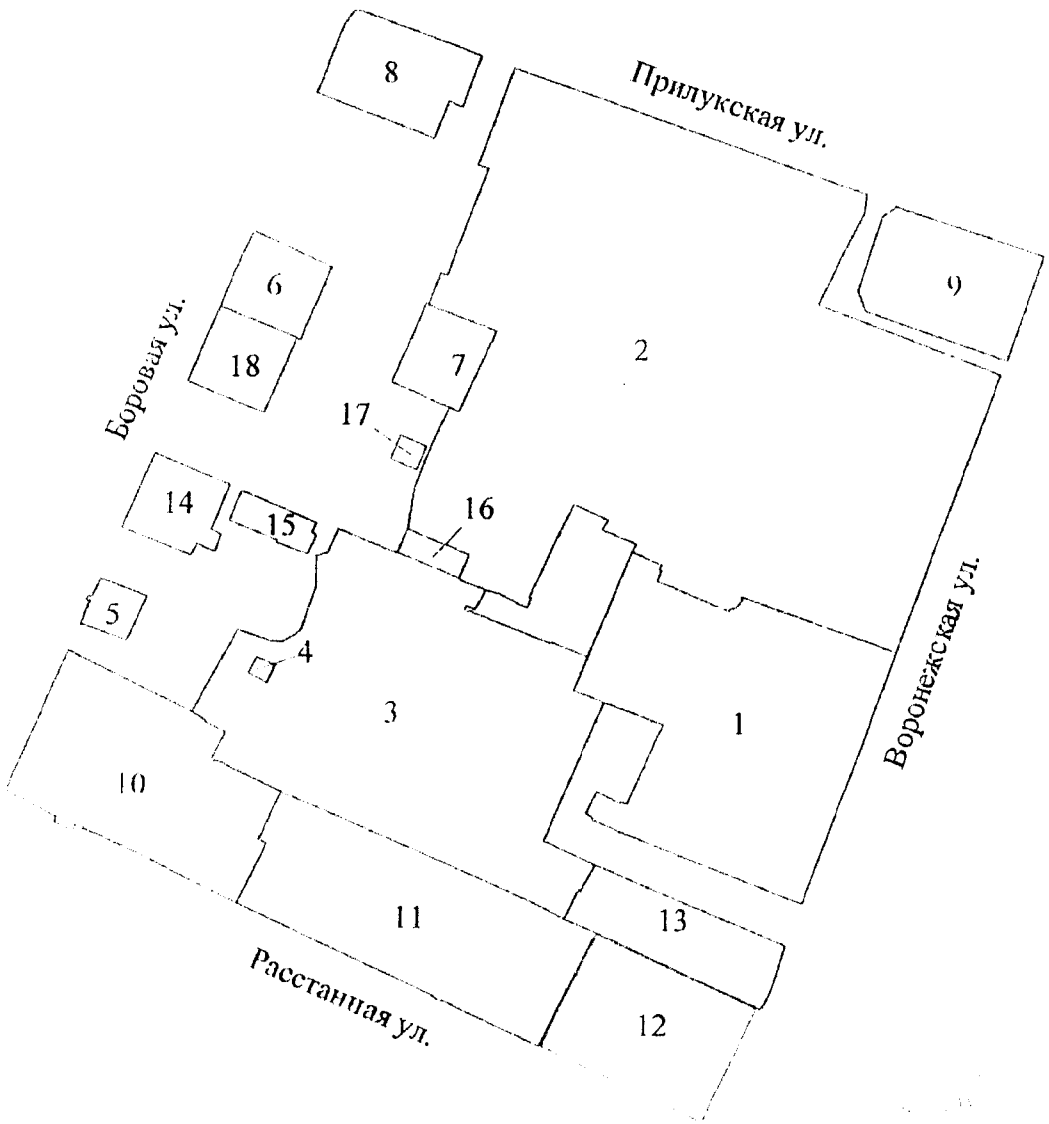


Условные обозначения
—— красные линии
Границы зон с особыми условиями использования территории
- охранная зона тепловых сетей
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона водопроводных сетей
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранная зона сетей связи и сооружений связи
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи

Примечание.
Территория расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-1) исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Приложение 2-5
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 27.04.2010 № 517

ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе
(границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства)



Условные обозначения

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

Комитет по градостр. и арх.
№ 212-2-301/16
от 02.11.2016

029702

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

02.11.2016 № 212-301

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

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

1. Установить, что указанное в заявлении разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:13:0007314:20 по адресу: Санкт-Петербург, Растанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице) «гостиница с подземным гаражом», соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.7, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

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

Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А. Григорьев

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; ОКС
ИНН/КПП

Комитет по градостр. и арх.
№ 221-17-22659/17
от 18.08.2017

_____№

На № _____

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1737-02/1

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

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

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 01.08.2017 № 33295/17 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны – ТД1-1 (подзоны - ТД1-1_1) - общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры, вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия и сообщает следующее.

Распоряжением Комитета от 02.11.2016 № 212-301 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «Управление Инвестиций» от 06.10.2016 № 37438/16 и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с указанным распоряжением Комитета вид разрешенного использования «гостиница с подземным гаражом» отнесен к виду разрешенного использования «гостиничное обслуживание» код 4.7.

Вид разрешенного использования с кодом 4.7, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТД1-1.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Комитета С.А. Семенов

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

№ _____

На № 48241/17 от 23.10.2017

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

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга

Комитет по градостр. и арх.
№ 221-5-30660/17
от 02.11.2017

ВХОДЯЩИЙ 50959/17
07 НОЯ 2017
ПРИНЯТО В 14 ЧАС 25 МИН

Индивидуальный реестровый номер: 1737-02/1

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

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице), кадастровый номер 78:13:0007314:20.

3. Функциональное назначение по запросу:
Гостиничное обслуживание.

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):
Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 04.07.2017 № 550 (далее - Правила)):
ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением 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):
В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(13)). Объекты культурного наследия не выявлены.

7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:
Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты, вид разрешенного использования земельного участка - для размещения гостиниц.

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:

Гостиничное обслуживание. Код 4.7.

В случае если вид разрешенного использования (функциональное назначение объекта капитального строительства) установлен в документации по планировке территории, утвержденной до вступления Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, Комитет принимает решение о соответствии разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 в порядке, установленном распоряжением Комитета от 17.08.2015 № 1341.

---

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

Проект планировки и межевания утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 № 517 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе».

В соответствии с утверждённой градостроительной документацией, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-12) предусмотрен для размещения гостиницы с подземным гаражом не менее чем на 20 машиномест.

Распоряжение Комитета от 11.09.2017 № 350 «О подготовке изменений в проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 № 517». Заказчик – ООО «ВИРОН».

В настоящее время материалы ППТ и ПМ на рассмотрение в Комитет не представлены.

---

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

Параметры предусмотренного к размещению объекта капитального строительства в соответствии с утвержденными материалами ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка – 0,12 га;

- максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 6800 кв.м.

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории земельных участков установлены в соответствии с пунктами 2.34.6 приложения 8 к Правилам, в том числе:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7.

Общие и специальные требования режима использования земель, а также общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны

регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (ОЗРЗ-2), установлены в разделах 11, 12 и 13 приложения 9 к Правилам.

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:

На основании обращения ООО "Альянс" разработан и утверждён распоряжением Комитета от 01.11.2010 № 3345 градостроительный план RU 78171000-10143 рассматриваемого земельного участка для размещения гостиницы с подземным гаражом.

Рассматриваемый земельный участок входит в примерный адресный перечень объектов недвижимости и земельных участков, возможных к предоставлению для развития гостиниц категории "3 звезды" в Санкт-Петербурге.

В дополнение 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

О. М.Корнилова
т.242-3343, доб. 2738

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. Смирновой

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

27.10.2017 № 105334-39/17

На № 41597/17 от 15.09.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) **1737-02/1**

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 15.09.2017 № 41597/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1737-02/1), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 23.10.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

г.Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице),
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка)

г.Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее д.2в, лит.Г по Расстанной ул.),
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка по заявлению)

с кадастровым номером 78:13:0007314:20 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: учтенный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание,
имеет площадь 1180 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Охранная зона сетей связи и сооружений связи, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, Охранная зона тепловых сетей.

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

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 №517.

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

- охранная зона тепловых сетей,

- охранная зона сетей связи и сооружений связи,
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи,
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 48187176,2 рублей, была определена 28.09.2017.

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.

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 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. Проект межевания территории, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 № 517. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 04.03.2010 (учет изменений 17.10.2017).

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.

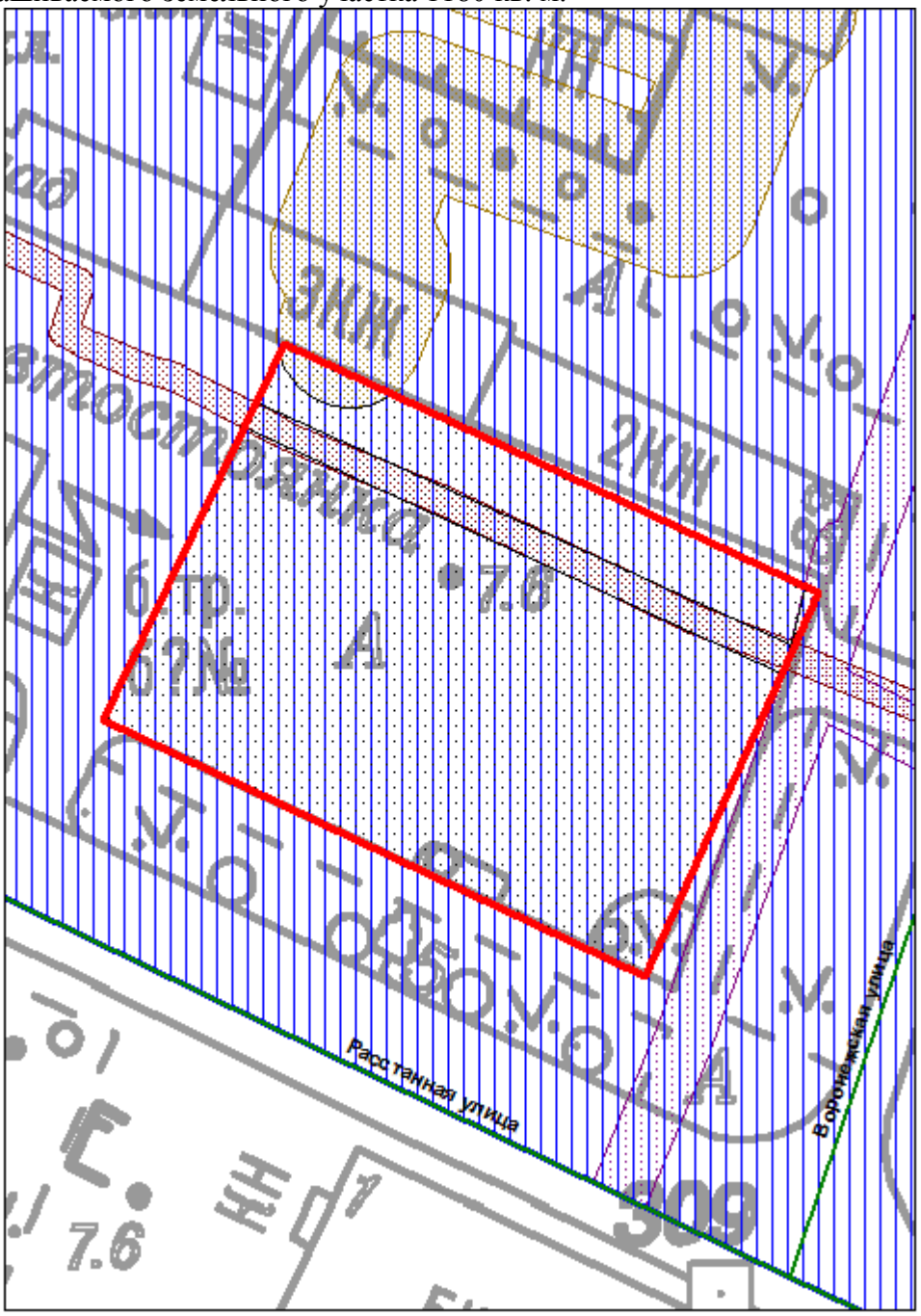
Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник Управления А.В.Борискин

Малиновская М.И. 576-23-42

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице) Кадастровый номер 78:13:0007314:20

Площадь испрашиваемого земельного участка 1180 кв. м.



М 1:500

Условные обозначения

- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет

Зоны особого режима использования

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранная зона сетей связи и сооружений связи
- охранная зона тепловых сетей

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ
ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования земельного участка

г. Санкт-Петербург «29» августа 2017 года
Обследование начато в «12» ч. «45» мин.
Обследование окончено в «13» ч. «10» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «23» августа 2017 г. № 1601-по сотрудником(ами) Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:
ведущим специалистом Отдела земельного контроля Ерофеевым И.А.
специалистом 1-й категории Отдела земельного контроля Большаковой К.А.
(должность, ФИО)

в присутствии _____
проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице) (далее – Участок).
(адрес/местоположение Участка)
Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:13:0007314:20
Вид разрешенного использования Участка: для размещения гостиниц
Площадь Участка: 1180 кв. м
Реестровый номер (при наличии): _____
Основание пользования (при наличии): _____
В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

В результате проведения обследования установлено, что земельный участок не огорожен, асфальтирован, используется для парковки автомобильного транспорта, входит в состав земель государственная собственность, на которые не разграничена.

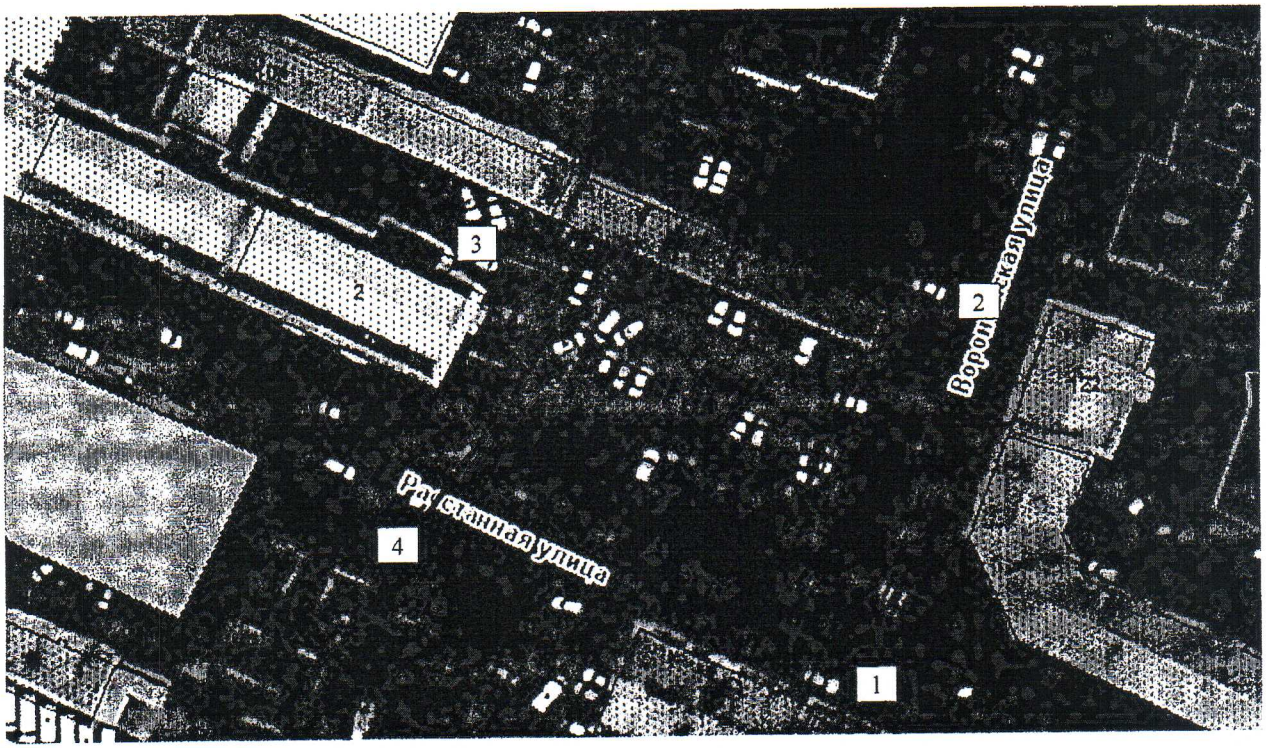
В западной части Участка установлены полусферы, препятствующие проезду. В ходе обследования установить лицо, установившее полусферы не представилось возможным.

Ведущий специалист		Ерофеев И.А.
(должность лица проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя отчество)
Специалист 1-й категории		Большакова К.А.
(должность лица проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя отчество)

Адрес: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)

ФОТОТАБЛИЦА от 29.08.2017

Схема Участка:



1 → - номер фото в фототаблице и направление съемки.

- границы земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице).

Ответственные за проведение обследования

/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

Адрес: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1,
(восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)

Фото № 1

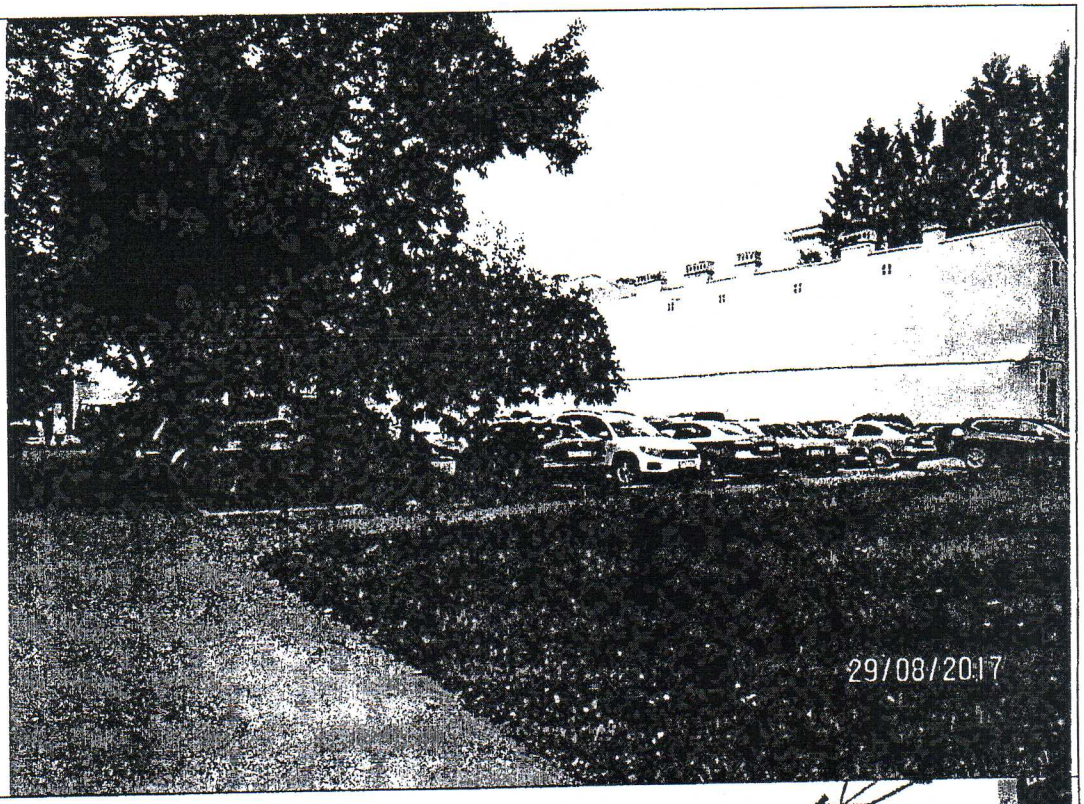


Фото № 2

Ответственные за проведение обследования

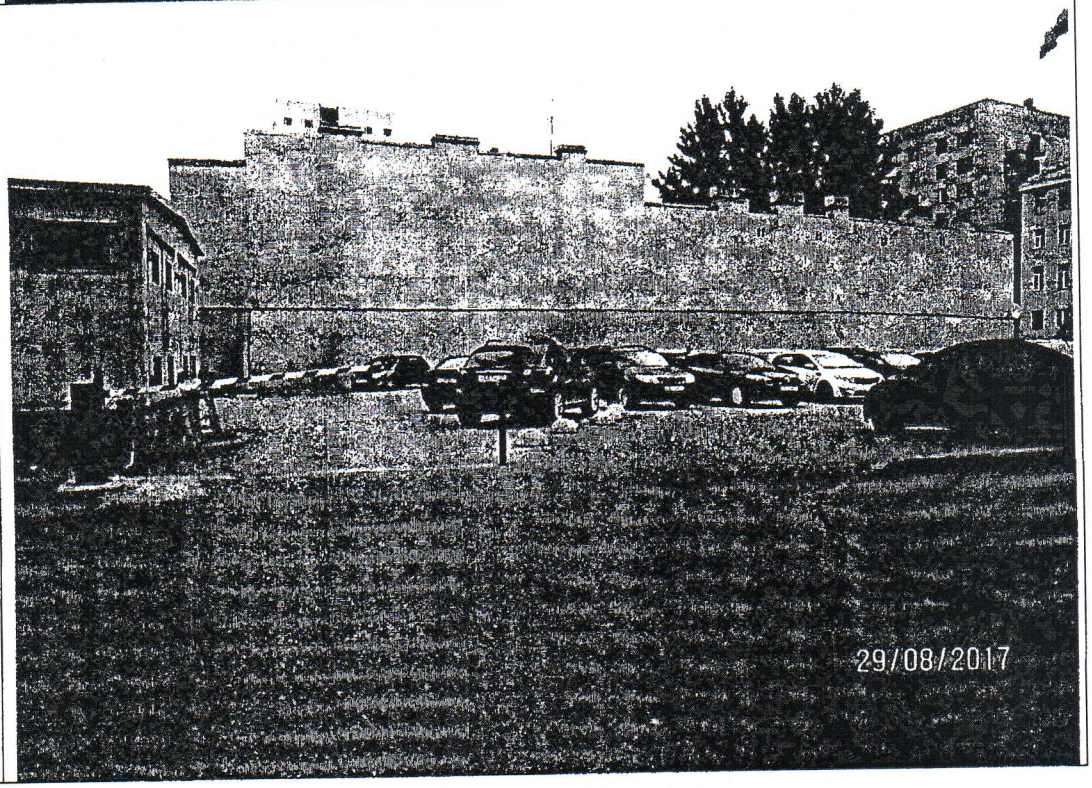
/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

Адрес: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1,
(восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)

Фото № 3

Фото № 4



Ответственные за проведение обследования

/ И.А. Ерофеев /

/ К.А. Большакова /

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 03.10.2017 № 78/001/087/2017-9782

На основании запроса от 29.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2017 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 78:13:0007314:20, 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 29.09.2017 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.

ТЕХНОЛОГ I КАТЕГОРИИ		Гультяев Ф.А.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

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

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.И.Ивановой

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

08 ДЕК 2017 № 01-29-3200/17-0-1

На № 56742/17 от 06.12.2017
Инд. реестровый № 1737-02/1
Вх.№ 01-29-3200/17-0-0 от 07.12.2017

ВХОДЯЩИЙ 57829 /17

11 ДЕК 2017

ПРИНЯТО В 16 Ч 37 МИН

Уважаемая Олья Анатольевна!

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная ул., уч.1 (восточнее д.2в, лит.Г по Расстанной ул.), в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «гостиничное обслуживание», сообщает следующее:

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 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 в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(13).

11.1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

11.1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

11.1.2. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;
г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);
д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;
ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

11.2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

11.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

11.2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

11.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

11.2.4. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

11.2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2):

13.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

13.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

13.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:
1,5 м для устройства крылец и приямков;
2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30 % протяженности фасада).

13.5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

13.6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

КГИОП, не возражает против разработки проектной документации (в том числе разработки эскизного проекта на основании Порядка, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264), по строительству объекта с видом разрешённого использования «гостиничное обслуживание», на земельном участке по вышеуказанному адресу, в соответствии с режимом ОЗРЗ-2(13), а также строительства на основании проектной документации, соответствующей требованиям режима ОЗРЗ-2(13).

Комитет сообщает, что судебный акт, вынесенный определением Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делу №78 АПГ17-10 (За-71/217) не влияет 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 в границах зон охраны объектов культурного наследия.

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

Меншиков И.В. 417-43-18

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Пражская ул., д.46, Санкт-Петербург, 192241
Тел. (812) 576-8541 Факс (812) 576-8439
E-mail: frunsreg@tufruns.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 04032801 ОКОГУ 2300001 ОГРН 1027807994224

ИНН/КПП 7816053440/781601001

11.07.2017 № 01-21-5784-691

На № 27815/17 от 30.06.2017

ИРН 1737-02/1

**Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление
инвестиций»
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга
Ю.А.Смирновой**

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга (далее - администрация), рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга (далее – УИ) от 30.06.2017 № 27815/17 в связи с подготовкой документации для проведения аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной ул.) (далее - Участок), в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание», сообщает следующее.

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, градостроительным регламентом территориальной подзоны ТД1-1_1, в которой расположен Участок, вид разрешенного использования земельного участка «гостиничное обслуживание» (код 4.7) относится к основному виду разрешенного использования.

В соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 № 517 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Боровой ул., Прилукской ул., Воронежской ул., Расстанной ул., во Фрунзенском районе», Участок сформировании под размещение гостиницы.

Учитывая вышеизложенное, администрация согласовывает размещение на Участке объекта с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание».

Заместитель главы администрации **Э.А.Ильин**

ВХОДЯЩИЙ 30761/17

14 ИЮЛ 2017

ПРИНЯТО В 15Ч43МИН

Т.А.Васильева
576--84-66

КЭИО
№ 01-16-23283/17-0-1
от 19.12.2017

ИРН 1737-02/1

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 7825363978/783801001

19.12.2017 №01-16-23283/17-0-1
на № 57617/17 от 11.12.2017

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования (технические условия)

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

ВХОДЯЩИЙ 60360 17

25 ДЕК 2017

ПРИНЯТО В 12 ЧАС 38 МИН

Уважаемая Олья Анатольевна!

Условия инженерного обеспечения объекта – строительство объекта с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице):

Теплоснабжение – 0,83 Гкал/час. Срок подключения – от 18 до 35 месяцев (определяется договором о подключении) (ТУ АО «Теплосеть СПб» от 08.08.2017 №607/81070201/4-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №252-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к системам теплоснабжения утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 146,3 кВт. Срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 18.12.2017 №ЛЭ/16-02/7213). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на момент заключения договора на технологическое присоединение. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утвержден Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 3,366 $м^3$/час, водоотведение бытовых сточных вод – 3,303 $м^3$/час и поверхностных сточных вод – 0,382 $м^3$/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договоров о подключении (ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 19.12.2017 №48-15-16509/17-0-1). Информация о плате за подключение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения утвержден Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении

(технологическом присоединении) с соответствующими организациями и получить технические условия.

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

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

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

Председатель Комитета А.С.Бондарчук

Сократилин Петр Сергеевич
☎ 576-58-72

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО «АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261196, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

18.12.2017г. № 1446/81070201/7-1
на № 01-16-23283/17-7-1 от 15.12.2017г.

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

Антоненко пер. д.4
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемый Владимир Николаевич!

На Ваш запрос сообщаю, что для объекта с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание», намеченного к строительству по адресу: г. Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице), с ориентировочной тепловой нагрузкой 0,83 Гкал/час, 08.08.2017 г. были подготовлены Технические условия № 607/81070201/4-1.

Приложение: Копия Технических условий № 607/81070201/4-1 от 08.08.2017 г.

Начальник Управления
развития теплового бизнеса **Д.В. Волков**

Бсцкая О. В.
688-38-59

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел. (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО «АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261193, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

08.08.17г. №607/81070201/4-1
на №01-16-14183/17-0-1 07.08.2017г.

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

Антоненко пер. д.4
Санкт-Петербург, 190000

Технические условия подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»

Объект капитального строительства: здание гостиницы, намеченное к строительству по адресу: ул. Расстанная, участок 1 (восточнее д. 2в, лит. Г по ул. Расстанная).

1. Объект капитального строительства с максимальной тепловой нагрузкой – 0,83 Гкал/час может быть подключен к р/с Прилукская т/м Куйбышевская ЭС-1 ЦТЭЦ ПАО «ТГК-1».

2. Срок подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет от 18 до 35 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

3. Срок действия данных технических условий - до 01.08.2021 г.

4. На 2017 г. плата за подключение к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет – 4 134 230,00 руб. за 1 Гкал/час (без учета НДС) (установленная распоряжением № 252-р от 19.12.2016 г. Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).

Договор и Условия подключения будут подготовлены при поступлении от правообладателя подключаемого объекта капитального строительства заявления на подключение. К заявлению должны быть приложены документы в соответствии с п. 11, п.12 «Правил подключения к системам теплоснабжения», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 г. № 307, а также представлены обоснования тепловой нагрузки расчетами, выполненными в соответствии с требованиями СНиП, с учётом энергосберегающих мероприятий.

Одновременно сообщаю, что в соответствии с п. 16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» Постановления Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 обязательства АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения данных технических условий Заказчик не обратится с заявлением о подключении объекта.

Технические условия №235/81070201/4-1 от 11.02.2016г., №1132/81070201/4-1 от 09.06.2016г. и №13/81070201/4-1 от 12.01.2017г. настоящим аннулируются.

Заместитель начальника Управления
развития теплового бизнеса Д.В. Волков

Чилин АП
688-38-60

7

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

18.12.2017 №ЛЭ/16-02/72/3

На № 01-16-23283/17-7-1 от 15.12.2017

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

В.Н. Рогову

пер. Антоненко, 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 146,3 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта «гостиничное обслуживание», планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, лит. Г по Расстанной улице), сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центров питания ПС-542 «Боровая», 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

Заявка № 17-52407
Суменков В. С., Сойтонен М.С.
Вх.ЛЭ/01-02/21420 от 15.12.2017

ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Начальнику Отдела подготовки технических условий и 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

№ 48-15-16509/17-0-1 от 19 ДЕК 2017

Основание	Запрос от 15.12.2017 № 01-16-23283/17-7-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» Санкт-Петербург, Расстанная ул., участок 1 (восточнее дома 2в, лит. Г по Расстанной ул.)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,366 м^3/час (80,78 м^3/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,303 м^3/час (79,28 м^3/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,382 м^3/час в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

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 19.12.2016 № 254-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 2017 год".

Директор Дирекции анализа
и актуализации данных об абонентах
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» М.С. Карабенин

Смирнова Н.Г. тел. 4384411

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
КЭИО

ОКПО 000:
I

№ 01-16-24550/17-0-1
от 29.12.2017

на №__

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
1737-02/1

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

Уважаемая Олья Анатольевна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 25.12.2017 №60421/17, вносит следующие изменения в заключение от 19.12.2017 №01-16-23283/17-0-1:

В разделе «Теплоснабжение»: срок подключения – определяется договором на подключение в пределах срока строительства; распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №238-р, срок действия по 31.12.2018.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: срок подключения – определяется договором на подключение в пределах срока строительства; распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №236-р, срок действия по 31.12.2018.

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 19.12.2017 №01-16-23283/17-0-1.

Заместитель председателя Комитета С.А.Мельникова

ВХОДЯЩИЙ 845 / 18
11 ЯНВ 2018
ПРИНЯТО В 15 ч 53 мин

Сократилин Петр Сергеевич
576-58-72

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Номер кадастрового квартала:	78:13:0007314
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1, (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)
Площадь:	1180 +/- 12кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	48187176.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	Родионова Анна Александровна №78-12-537
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Родионова Анна Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Прочие ограничения (обременения)
	3.1.1. дата государственной регистрации:		06.09.2010
	3.1.1. номер государственной регистрации:		78-78-36/041/2010-097
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.09.2010
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) №10391 от 20.05.2010
	3.1.2. вид:		Прочие ограничения (обременения)
	3.1.2. дата государственной регистрации:		06.09.2010
	3.1.2. номер государственной регистрации:		78-78-36/041/2010-097
	3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.09.2010
	3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	3.1.2. основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) №10391 от 20.05.2010

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

3.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
3.1.3.	дата государственной регистрации:	06.09.2010
3.1.3.	номер государственной регистрации:	78-78-36/041/2010-097
3.1.3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.09.2010
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
3.1.3.	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) №10391 от 20.05.2010
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

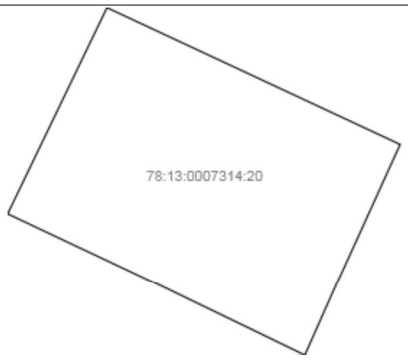
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

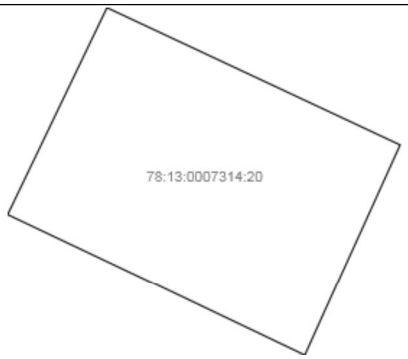
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91280.82	115196.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	91263.66	115233.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	91237.33	115221.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	91254.95	115183.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **78:13:0007314:20/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

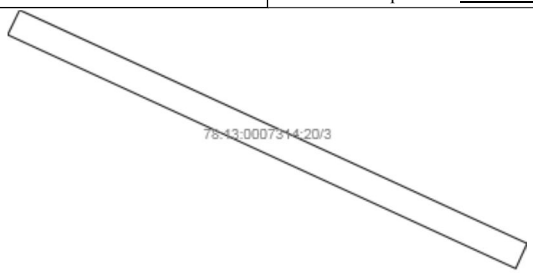
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **78:13:0007314:20/3**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

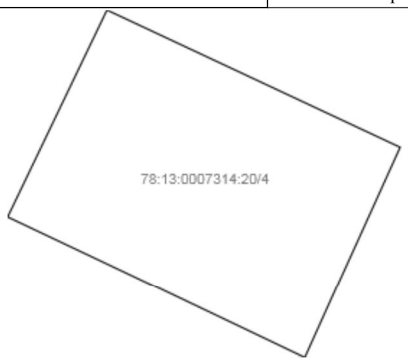
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **78:13:0007314:20/4**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

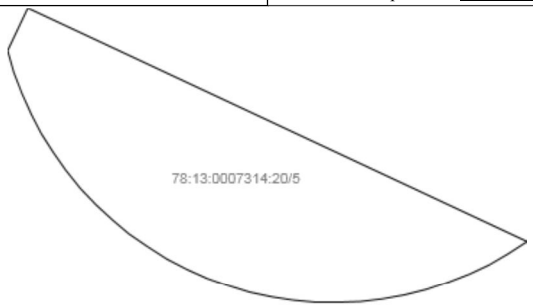
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **78:13:0007314:20/5**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
3	81	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении границ земельного участка" № 2574-РЗК от 13.09.2017, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.09.2022
5	15	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "Об утверждении границ земельного участка" № 2574-РЗК от 13.09.2017, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.09.2022
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, публичный

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: мск 64
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	91263.66	115233.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	91258.65	115230.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	91258.65	115230.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	91264.12	115232.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: мск 64
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	91275.09	115193.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	91275.09	115193.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	91276.89	115194.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	91259.94	115231.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	91258.12	115230.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: мск 64
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91280.82	115196.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	91280.82	115196.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	91263.66	115233.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	91237.33	115221.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	91254.95	115183.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 5

Система координат: мск 64
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	91280.82	115196.27	данные отсутствуют	0.1
11	91277.36	115203.7	данные отсутствуют	0.1
11	91277.36	115203.7	данные отсутствуют	0.1
12	91277.18	115203.42	данные отсутствуют	0.1
13	91277.01	115203.13	данные отсутствуют	0.1
14	91276.87	115202.83	данные отсутствуют	0.1
15	91276.75	115202.52	данные отсутствуют	0.1
16	91276.64	115202.2	данные отсутствуют	0.1
17	91276.56	115201.88	данные отсутствуют	0.1
18	91276.5	115201.55	данные отсутствуют	0.1
19	91276.46	115201.22	данные отсутствуют	0.1
20	91276.45	115200.89	данные отсутствуют	0.1
21	91276.45	115200.56	данные отсутствуют	0.1
22	91276.48	115200.23	данные отсутствуют	0.1
23	91276.53	115199.9	данные отсутствуют	0.1
24	91276.6	115199.57	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.09.2017 № 99/2017/29638899			
Кадастровый номер:		**78:13:0007314:20**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	91276.7	115199.25	данные отсутствуют	0.1
26	91276.81	115198.94	данные отсутствуют	0.1
27	91276.95	115198.63	данные отсутствуют	0.1
28	91277.1	115198.34	данные отсутствуют	0.1
29	91277.28	115198.06	данные отсутствуют	0.1
30	91277.47	115197.78	данные отсутствуют	0.1
31	91277.68	115197.53	данные отсутствуют	0.1
32	91277.91	115197.28	данные отсутствуют	0.1
33	91278.15	115197.05	данные отсутствуют	0.1
34	91278.41	115196.84	данные отсутствуют	0.1
35	91278.68	115196.65	данные отсутствуют	0.1
36	91278.96	115196.47	данные отсутствуют	0.1
37	91279.25	115196.32	данные отсутствуют	0.1
38	91279.56	115196.18	данные отсутствуют	0.1
39	91279.87	115196.06	данные отсутствуют	0.1
40	91280.19	115195.97	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж
Телефон: 777-51-11 / Факс: 644-51-47

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
ЕЖЕГОДНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за объект оценки - земельный участок, кадастровый номер 78:13:0007314:20, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1
(восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)

Заказчик	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Исполнитель	ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Дата проведения оценки	21.09.2017
Дата составления Отчета	26.09.2017
Порядковый номер Отчета	№31-8-0104(037)-2017
	Экземпляр 2 из 2

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2017

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

Уважаемая Олья Анатольевна!

В соответствии с Контрактом № 28/РЫН-2017 от 06.03.2017 г. специалистами ГУП «ГУИОН» оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 1 180,0 кв. м, кадастровый номер 78:13:0007314:20, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице), 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» по состоянию на дату оценки *21 сентября 2017 г.*

Цель оценки – определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

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

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, *с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.*

На основании полученной информации мы пришли к следующему заключению:

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

Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1
(восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице),

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

по состоянию на 21.09.2017 года составляет

17 900 000 (Семнадцать миллионов девятьсот тысяч) руб. без учета НДС.

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Данные об объекте оценки, методику и порядок расчета Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Отчет составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Заместитель генерального директора ***Д.Г. Иванен***

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы 4
2. Задание на оценку 9
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 10
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, процесс оценки 12
5. Применяемые законы и стандарты оценочной деятельности 17
6. Источники информации (перечень использованных данных) 18
7. Описание объекта оценки 20
8. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, влияющих на его стоимость 42
   - 8.1 Обзор социально-экономического положения Российской Федерации во 2 квартале 2017 года 43
   - 8.2 Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга во 2 квартале 2017 года 50
   - 8.3 Анализ рынка объекта оценки 54
   - 8.4 Анализ рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на первое полугодие 2017 года 94
9. Анализ наиболее эффективного использования 111
10. Описание процесса оценки 115
    - 10.1 Методика оценки земельных участков 115
    - 10.2 Обоснование выбора подходов к оценке объекта 119
11. Определение величины арендной платы за объект оценки в рамках доходного подхода 121
    - 11.1 Определение рыночной стоимости земельного участка 123
    - 11.2 Определение ежегодной арендной платы за объект оценки 141
12. Согласование результатов и заключение о рыночной арендной плате за земельный участок 142
13. Заявление о величине ежегодной арендной платы 143
14. Основные термины и определения 145
15. Приложения 151
    - 15.1 Задание на оценку 151
    - 15.2 Копии страховых полисов 152
    - 15.3 Копии документов, представленных Заказчиком 154
    - 15.4 Иная информация 186

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об Объекте оценки	
Объект оценки	Земельный участок
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок
Существующие права	Собственность Санкт-Петербурга
Характеристики Объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007314:20
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	прямоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	1 180
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	50 067 966,40 руб. (42 430,48 руб./кв. м)
Категория земель	Земли населенных пунктов[1]
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 13.07.2015 №421-82 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»	Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне «Д» – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. N 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	Объект оценки расположен в подзоне «ТД1-1_1» – общественно - деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Общая площадь планируемых улучшений согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 №517	6 800 кв. м
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	21.09.2017
Дата оценки (дата проведения оценки)	21.09.2017
Дата составления отчета	26.09.2017
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях (см. строку Цель оценки). В соответствии со ст.12 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета», т.е. по 26 марта 2018 г.

[1] В соответствии с данными РГИС http://www.rgis.spb.ru и Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об Объекте оценки	
Объект оценки	Земельный участок
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Расстанная улица, участок 1 (восточнее дома 2в, литера Г по Расстанной улице)
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок
Существующие права	Собственность Санкт-Петербурга
Характеристики Объекта оценки	
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0007314:20
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	прямоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	1 180
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	48 187 176,20 руб. (40 836,59 руб./кв. м)
Категория земель	Земли населенных пунктов[1]
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 13.07.2015 №421-82 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»	Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне «Д» – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. N 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	Объект оценки расположен в подзоне «ТД1-1_1» – общественно - деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Общая площадь планируемых улучшений согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 №517	6 800 кв. м
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	21.09.2017
Дата оценки (дата проведения оценки)	21.09.2017
Дата составления отчета	26.09.2017
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях (см. строку Цель оценки). В соответствии со ст.12 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета», т.е. по 26 марта 2018 г.

[1] В соответствии с данными РГИС http://www.rgis.spb.ru и Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru

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
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Контракт № 28/РЫН-2017 от 06.03.2017 г. между ГУП «ГУИОН и СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки); Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства от 28.01.2014 г. (протокол №3) (далее Стандарты и правила СРО Ассоциации оценщиков «СПО»).
Оцениваемые имущественные права:	
• 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
• на будущие возводимые улучшения	Право собственности Инвестора
Данные об Оценщиках и юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Оценщик	**Лобочева Татьяна Николаевна** - Заместитель директора департамента оценки
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков[2]	член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включен в реестр оценщиков 20.11.2009 рег. №0149
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 493328 от 20.06.2003. Свидетельство о повышении квалификации рег. №349 от 27 ноября 2009 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997 года
Сведения о страховом полисе Оценщика	страховой полис №55 к договору №433-191-008169/16 от 08.02.2016 страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах», срок действия с 01.01.2017 по 31.12.2017.
Ответственные исполнители, подписавшие отчет	**Мишин Павел Юрьевич** - руководитель информационно-аналитического управления департамента оценки; **Кузнецова Инга Александровна** - директор департамента оценки
Привлеченные к оценке специалисты	**Баум Марина Вадимовна** (главный специалист мониторинга рынка недвижимости информационно-аналитического управления департамента оценки)

[2] http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0346

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой контракт	
Наименование	ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Адрес места нахождения	191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6-й подъезд
Банковские реквизиты	ИНН 7840335245, КПП 784001001, р/с 40602810232000007670 в ПАО «Банк Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067847547151
Дата присвоения ОГРН	16.03.2006
Сведения о страховом полисе	Сертификат СПАО «Ингосстрах» к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-074720/16 от 22.11.2016 г. срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.
Данные о Заказчике Объекта оценки	
Наименование	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Адрес место нахождения	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76
Регистрационные и банковские реквизиты	ИНН 7809023950 КПП 783801001 Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0231001) т/сч 40601881020000300000в Северо-Западном ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027810269827
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Общие сведения об Объекте оценки	
Ограничения КГИОП	В соответствии с предоставленной копией письма КГИОП от 18.07.2017 №01-29-1693-1 в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 рассматриваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 ОЗРЗ-2(13).
Обременения (ограничения в использовании земельного участка)	Согласно сведениям РГИС в отношении земельного участка установлены следующие ограничения и обременения: - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, пл. 1 180 кв.м; - Охранная зона сетей связи и сооружений связи, пл. 3 кв.м; - Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, пл. 81 кв.м.
Характер рельефа участка	По природным условиям земельный участок представляет собой ровную поверхность без перепадов высот
Наличие улучшений (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки. Участок не огорожен, однако доступ на территорию – ограничен и осуществляется через шлагбаум. Территория земельного участка заасфальтирована
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, на территории квартала, ограниченного: ул. Воронежской, ул. Прилукской, ул. Расстанной и Боровой ул.
Общая характеристика микрорайона	Территория общественно-деловой и жилой застройки. В микрорайоне расположения оцениваемого земельного участка расположены жилые дома, заброшенные здания, общежитие полярной академии, БЦ «Растанный», отель «365 СПб», Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Российский государственный гидрометеорологический университет.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением
Транспортная доступность	Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны ул. Растанной и Воронежской ул. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Обводный канал» составляет около 1 км. Доступность общественным транспортом характеризуется как «хорошая». На расстоянии около 300 м от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта «Растанная ул.» на Лиговском пр., где останавливаются автобусы №№ 141,26,3,54,91 и трамваи №№16,25,49. Лиговский проспект в близи оцениваемого объекта характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.

Экологическое состояние окружающей среды	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»., характерное для центральных районов Санкт-Петербурга
Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	См. Раздел 6 настоящего отчета «Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» и Приложение 3 к настоящему отчету
Допущения и ограничительные условия	См. Раздел 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование (НЭИ) Объекта оценки	Строительство гостиницы
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 13.07.2015 №421-82 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»	«Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТД1-1_1» - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры
Результаты расчетов в рамках анализа НЭИ земельного участка	
Общая площадь улучшений нового объекта недвижимости, кв. м	6 800
Строительный объем объекта недвижимости, куб.м	30 039,0
Площадь застройки улучшениями нового объекта недвижимости, кв. м	969
Площадь озеленения, кв. м	177
Площадь асфальтобетонных покрытий, кв.м	34
Этажность нового объекта недвижимости, этажей	8 (+ подземный этаж)
Данные об условиях строительства	
Тип улучшений нового объекта недвижимости по конструктивному исполнению	КС-4
Принятые в расчетах затраты на строительство и благоустройство с учетом подключения к инженерным сетям и меблировки номеров, руб.	633 804 324
- в том числе:	
- затраты на строительство, руб.;	523 634 512
- затраты на подключение объекта к инженерным сетям, руб.;	31 429 763
- затраты на благоустройство территории, руб.	194 873
- затраты на меблировку и техническое оснащение номеров и общественных зон, а также технических служб отеля, руб.	78 545 177
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади улучшений нового объекта недвижимости, руб./кв. м (без учёта затрат на меблировку и оснащение технических зон, а также затрат на подключение к инженерным сетям и благоустройство территории)	77 005
Общий срок строительства с учетом ПИР, квартал	6,33 (19 месяцев)
Количество очередей строительства	1

Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Безрисковая ставка (в реальном выражении)	4,80%
Ставка дисконтирования (реальная)	13,0%

Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе

Функция использования площадей	Доход от аренды		Количество номеров
	Единицы измерения	стоимость проживания, руб./сутки	
гостиничная	«студия»	4 060	155
гостиничная	«люкс»	5 940	6
	Итого количество номеров в гостинице		***161***
	Доля годового дохода, приходящегося на вспомогательные функции		30%

III. Результаты расчета

Стоимостные показатели

Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:

Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС[3])

Подход	Вес при согласовании	Значение
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	1,0	17 900 000
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	-

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки

Ежегодная арендная плата[4] 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», руб. (без учета НДС)	17 900 000
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», руб./кв.м	15 169,49

[3] В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

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