



1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел обоснование изъятия и предоставления земельных участков проекта «Реконструкция автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель до границы с Республикой Беларусь на участке км 31+000 – км 54+000 в Ленинградской области» разработан на основании данных полученных в результате:

- имущественно-правовой инвентаризации объектов недвижимости входящих, в придорожную полосу автомобильной дороги проведенной ООО «Дорпроект кадастр»;
- оценки рыночной стоимости объектов недвижимости проведенной ООО «Консалтинговое бюро КМС»;
- выполнения проектных работ.

2 ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗАНИМАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ

Проектируемая автомобильная дорога территориально проходит по землям сельских поселений Большие Колпаны, Новый свет, Верево, Пудомяги и землям Гатчинского района. Общая площадь земель, прошедшая инвентаризацию в границах проектирования 1267200 м.кв. или 126.72 га. В границах проектирования, которые определялись техническими параметрами дороги категории 1-в и ее придорожной полосой – 75м., выявлено 120 земельных участков учтенных в государственном земельном кадастре.

Взам. инв. №															
	Подп. и дата														
Инв. № подл.	1995 – ОИЗ.1 – ПЗ														
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата									
	Разработал	Семенов				09.09									
	Проверил	Новикова				09.09									
	ГИП	Семенов				09.09									
	Н.контроль	Хайруллина				09.09									
Утвердил	Семенов				09.09										
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ОАО «ДОРПРОЕКТ» Санкт-Петербург</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	8	ОАО «ДОРПРОЕКТ» Санкт-Петербург		
Стадия	Лист	Листов													
П	1	8													
ОАО «ДОРПРОЕКТ» Санкт-Петербург															



Сводная таблица землепользователей, выявленных в результате проведенной имущественно-правовой инвентаризации, чьи земельные участки и здания (сооружения), расположенные на нем, попадают в границы проектирования автодороги М-20 Санкт - Петербург - Псков - Пустошка - Невель до границы с Республикой Беларусь на участке км 31+403 – км 54+500 в Гатчинском районе Ленинградской области, представлена ниже.

Таблица

№ на плане	Наименование правообладателя, адрес, контактные телефоны, Ф.И.О.	Подтвержденные права на земельный участок	Категория земель	Площадь земельных участков, попадающих в зону проектирования, га	Стоимость 1 га, рублей	Общая стоимость, рублей
1	2	3	4	5	6	7
40		Государственная собственность	Земли населенных пунктов	1.330	-	-
46		Государственная собственность	Земли промышленности, транспорта, и т.д.	1,756	-	-
50	Веревское сельское поселение	Государственная собственность	Земли запаса	1.800	-	-
51		Государственная собственность	Земли запаса	1.627	-	-
73		Государственная собственность	Земли населенных пунктов	0,211	-	-
85		Государственная собственность	Земли населенных пунктов	0,453	-	-
77		Государственная собственность	Земли населенных пунктов	1.113	-	-
54	Пудомягское сельское поселение	Государственная собственность	Земли населенных пунктов	0.165	-	-
68		Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	1,927	-	-
69	Земли Гатчинского района	Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	2.719	-	-
75	Земли Гатчинского района	Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	1.030		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	



Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7
76	Земли Гатчинского района	Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0.732	-	-
	ГУ Ленавтодор	Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0.365	-	-
	Веревское с.п.	Государственная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	1.677	-	-
		Всего	Государственная собственность	17.000		
48	АО "Верево"	Аренда 49 лет (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	2,291		8 833 866,602
49		Аренда 49 лет (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	1,85		7133414,76
55		Частная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	1,26		
58		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	1,011		3898314,769
59		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	15		57838498,05
60		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	15		57838498,05
61		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	16		61694397,92
66		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	0,127		489699,2835
67		Аренда 49 лет. (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	9,03		34818775,83
			Всего	Аренда	60,039	

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	



Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7
64	ОАО "РЖД"	Постоянное бессрочное пользование	Земли промышленности, транспорта и т.д.	0,926	-	-
65		Постоянное бессрочное пользование	Земли промышленности, транспорта и т.д.	1,17	-	-
45	ОАО СПб картонно-полиграфический комбинат	Постоянное бессрочное пользование	Земли промышленности, транспорта	1,241		50 000 000
		Всего	Постоянное бессрочное пользование	1,241		50000000
71	ООО "ТК Центр-Капитал Авто"	Аренда 3года (государственная собственность)	Земли промышленности, транспорта и т.д.	0,937	-	-
78		Частная собственность	Земли населенных пунктов	0,04	15570300	622812
79	ООО "Пастораль"	Частная собственность	Земли населенных пунктов	0,05	15570300	778515
			Частная собственность	0,09	15570300	1401327
		Всего	Аренда	0,937		
		Постоянное бессрочное пользование	Земли населенных пунктов	5,471		
41	Малое частное предприятие "Дар"	Всего	Постоянное бессрочное пользование	5,471		
		Постоянное бессрочное пользование	Земли населенных пунктов	1,15	-	-
42	ТОО "Надежда"	Всего	Постоянное бессрочное пользование	1,15	-	-
		Аренда 20 лет (государственная собственность)	Земли сельскохозяйственного назначения	1,107		6 642 000
47	ООО "Славянка-М"	Всего	Аренда	1,107		6 642 000
72	Казначеева В.И	Частная индивидуальная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0,05	1 663 300	83165
70	Вершинин И.В	Частная индивидуальная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	



Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7
62	Холодок Дмитрий Николаевич	Частная индивидуальная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	6,961	1 663 300	11578231,3
63		Частная индивидуальная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	2,53	1 663 300	4208149
56		Частная индивидуальная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	1,951	1 663 300	3245098,3
		Всего	Частная собственность	13,314		19031478,6
74	Быстрова Татьяна Михайловна, Григорьева	Общая долевая собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0,818	1 895 100	1550191,8
		Всего	Общая долевая собственность	0,818	1 895 100	15501918
	Людмила Михайловна, Соловьева Светлана Михайловна					
		Всего	Общая долевая собственность	0,818	1 895 100	1550191,8
81	Землепользователь выявляется	Частная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0,154		
		Всего	Частная собственность	0,154		
82	Глазунов Роман Викторович	Частная собственность	Земли населенных пунктов	0,3	15 570 300	4671090
		Всего	Частная собственность	0,3	15 570 300	4671090
83	Мартиросян Самвел Жораевич	Частная собственность	Земли населенных пунктов	0,2	15 570 300	3114060
		Всего	Частная собственность	0,03	15 570 300	3114060
86	Кукор Александра Борисовна,	Частная собственность	Земли населенных пунктов, ижс (инд. жилое строение)в кол-ве 2шт.(1 недостр)	0,135	15 570 300	2101990,5
		Всего	Частная собственность	0,135	15 570 300	2101990,5
43	Матинкин Юрий Витальевич	Частная собственность	Земли сельскохозяйственного назначения	0,226		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7
53	К/х Брудакова В.А/	Пожизненно наследуемое владение	Земли сельскохозяйственного назначения	1,459		6 702 664
52	К/Х Виноградова З.С.	Пожизненно наследуемое владение	Земли сельскохозяйственного назначения	0,7		5 702 664
		Всего	Пожизненно наследуемое владение	1,459	1 66 330	2426754,7
		<i>Общий итог</i>	<i>Государственная собственность</i>	<i>17.000</i>		
			<i>Частная собственность</i>	<i>13.805</i>		
			<i>Постоянное бессрочное пользование</i>	<i>10.218</i>		
			<i>Аренда</i>	<i>54.85</i>		
			<i>Пожизненно наследуемое владение</i>	<i>3.000</i>		
			<i>Общая долевая собственность</i>	<i>0.818</i>		
			<i>Всего</i>	<i>99.691</i>		<i>343457123,5</i>

Стоимость землеустроительных работ по переводу земель государственной принадлежности в земли транспорта составит $30000 \cdot 14 = 420000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Стоимость землеустроительных работ по переводу земель частной формы собственности в земли транспорта составит $30000 \cdot 12 = 360000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Стоимость землеустроительных работ по переводу земель находящихся в аренде в земли транспорта составит $30000 \cdot 10 = 300000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Стоимость землеустроительных работ по переводу земель находящихся в пожизненно наследуемом владении в земли транспорта составит $30000 \cdot 3 = 90000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Стоимость землеустроительных работ по переводу земель находящихся в общей долевой собственности в земли транспорта составит $30000 \cdot 1 = 30000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



Стоимость землеустроительных работ по переводу земель находящихся в постоянном бессрочном пользовании в земли транспорта составит $30000 \cdot 4 = 120000$ руб. (где 30000 руб. стоимость перевода одного участка земли).

Таким образом, общая стоимость землеустроительных работ по переводу земель из категории в категорию составляет **1 320 000** руб.

Стоимость оценки объектов недвижимости (земельного участка) составляет $35\ 000 \cdot 45 = 1575000$ руб. (где: 35 000 руб. стоимость оценки одного объекта недвижимости, ООО «Консалтинговое бюро КМС»).

Экспертиза отчета по оценке одного объекта недвижимости по тарифу ООО «Консалтинговое бюро КМС» 75 659, 23 руб. Исходя из этого, общая стоимость экспертизы всех объектов недвижимости составит $75\ 659, 23 \cdot 45 = 3\ 404\ 665,35$ руб.

Стоимость по изготовлению Акта выбора и Акта натурного технического обследования участка лесного фонда, изготовление плана лесного участка составляет **110 000** руб. (договор на оказание данного вида услуг).

Оценка стоимости за составление Градостроительного плана земельного участка составляет **330 000** руб. (смета на пир).

Оценка стоимости за составление кадастрового паспорта и определению кадастровой стоимости земельного участка не требуется.

Пошлина на государственную регистрацию права для федерального органа государственной власти составляет 7000 руб. за один участок. Общая стоимость государственной пошлины составит **332 000** руб.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						1995 – ОИЗ.1 – ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		