

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

09.06.2017№ 439

**О проведении аукциона
на право заключения
договора аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
для строительства объекта
легкой промышленности по адресу:
Приморский район, Новосельковская ул.,
участок 1 (напротив дома № 20, литера А,
по ул.Репищева)**

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

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:34:0004119:78, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Приморский район, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома № 20, литера А, по ул.Репищева), для строительства объекта легкой промышленности (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 1 900 000 руб.

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

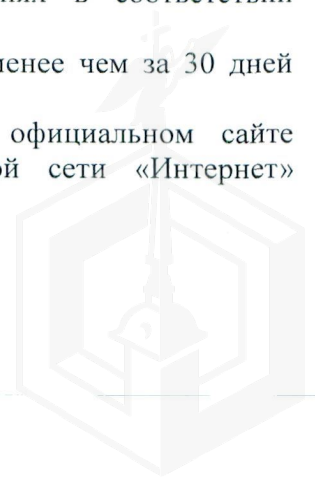
2.3. Размер задатка составляет 380 000 руб.

3. Установить, что организатором аукциона выступает акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее - АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в месячный срок разместить и опубликовать извещение о проведении аукциона на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона:

5.1. Размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru>.



5.2. Опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов в Санкт-Петербурге.

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

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

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

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

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

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 09.06.2017 № 439

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта легкой промышленности по адресу:
Приморский район, Новосельковская ул., участок 1
(напротив дома № 20, литера А, по ул.Репищева)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:34:0004119:78, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский район, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома № 20, литера А, по ул.Репищева) (далее – земельный участок), для строительства объекта легкой промышленности по адресу: Приморский район, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома № 20, литера А, по ул.Репищева) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

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



0-00

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

22.03.2011№ 339

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга

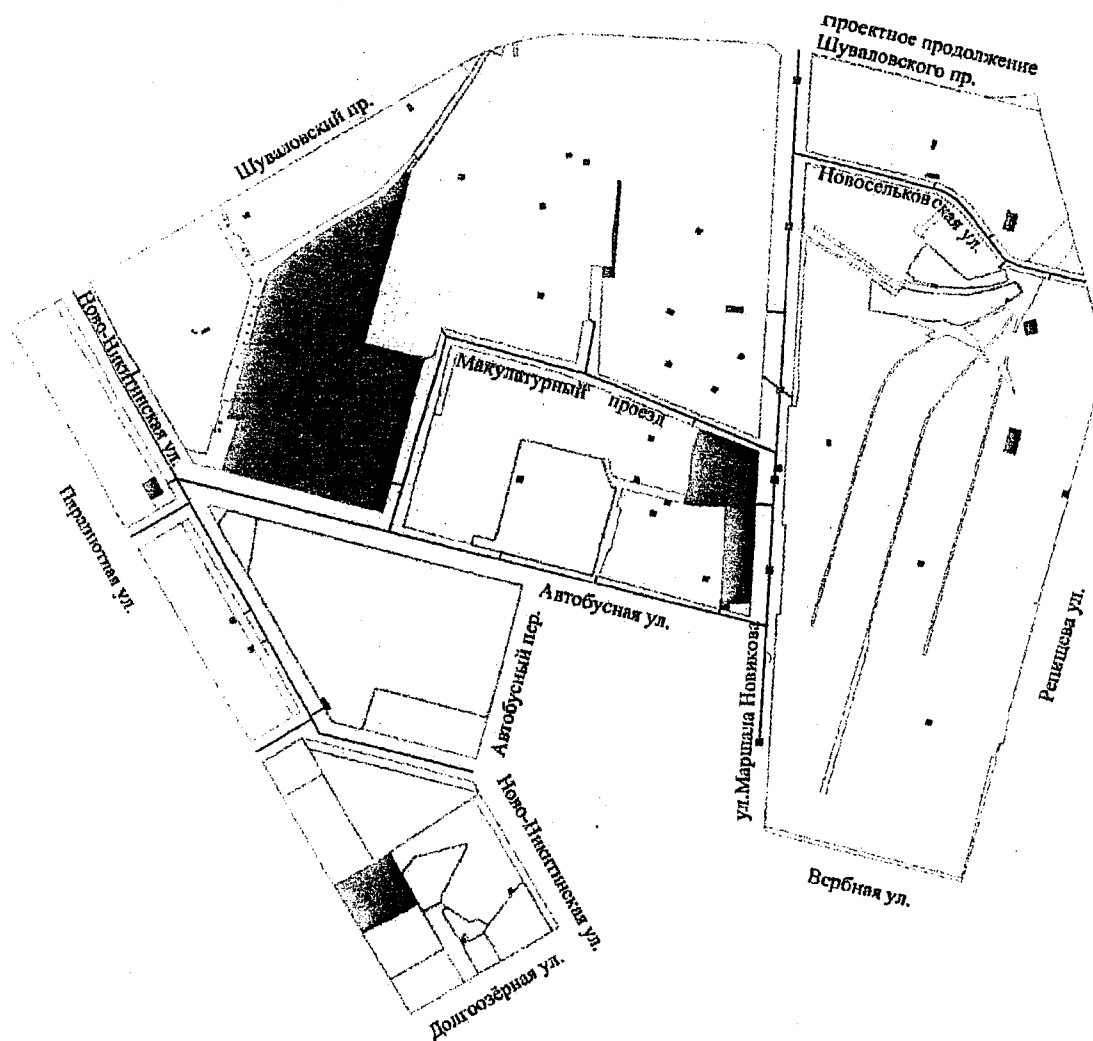


В.И.Матвиенко



ЧЕРТЕЖ

планировки производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



Условные обозначения

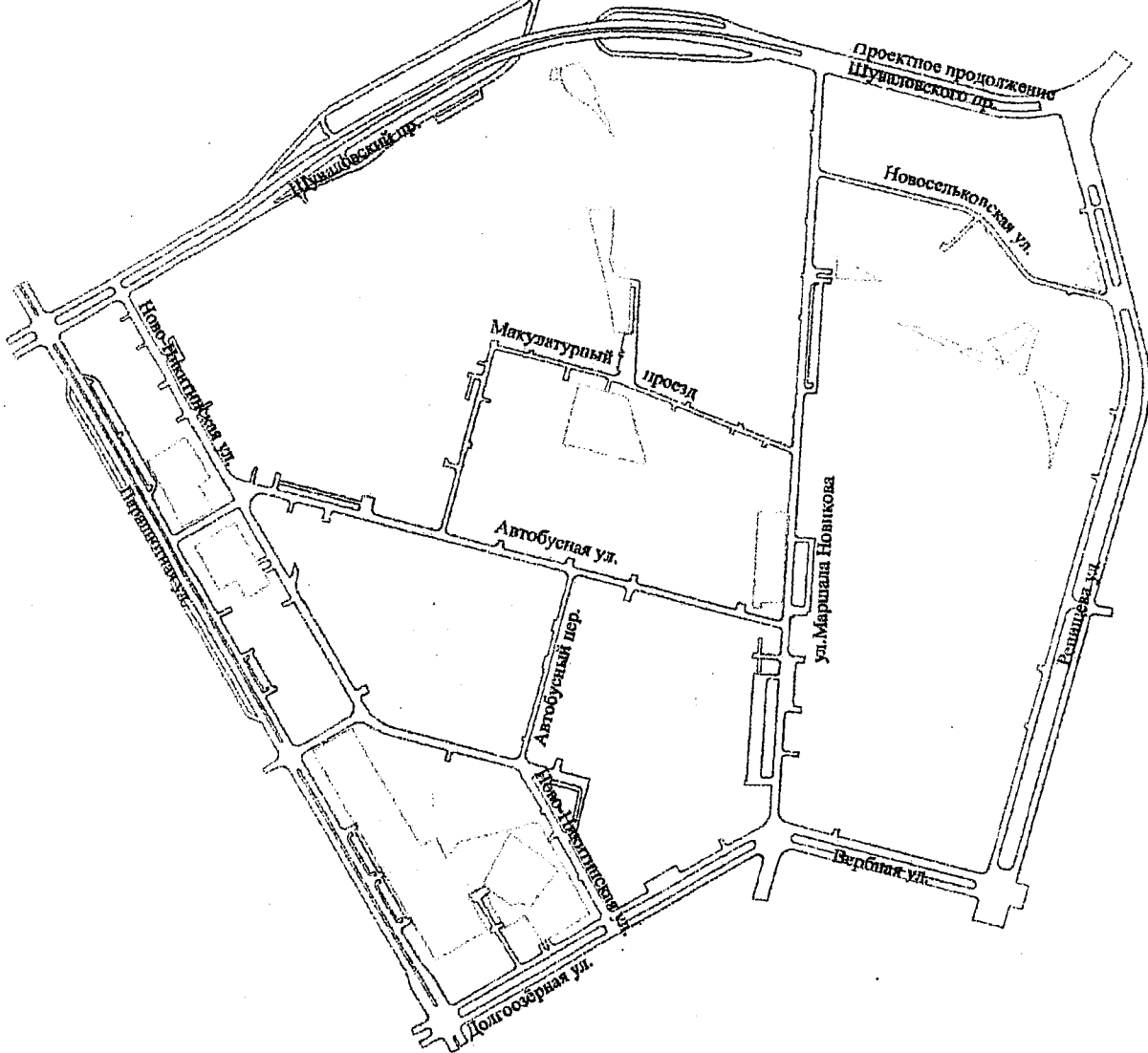
- -красные линии
- -линии связи
- -объекты инженерной инфраструктуры
- -объекты транспортной инфраструктуры



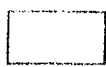
Приложение №2
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ЧЕРТЕЖ

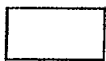
планировки производственной зоны "Коломаги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Паращютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения
объектов капитального строительства)



Условные обозначения



-границы зон планируемого размещения объектов
капитального строительства



-линии, обозначающие дороги, улицы, проезды



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (далее – территория) являются:

с севера – Шуваловский пр., проектное продолжение Шуваловского пр.;

с юга – Долгоозёрная ул., Ново-Никитинская ул., Автобусный пер., Автобусная ул., ул.Маршала Новикова, Вербная ул.;

с запада – Парашютная ул.;

с востока – Репищева ул.

2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единицы измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	167,32
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	12,63
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	146,45
1.3	Площадь территории общего пользования	га	8,24
2	Плотность застройки	кв.м общей площади/ га	3568
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	Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; трансформаторная подстанция	3,84	-	-

1	2	3	4	5	6
1.2	2	Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	4,02	-	-
1.3	4	Трансформаторная подстанция	0,06	-	-
1.4	5	Складской объект	1,97	-	-
1.5	6	Складской объект; трансформаторная подстанция	0,86	-	-
1.6	7	Авторемонтная мастерская	0,56	-	-
1.7	8	Складской объект	0,005	-	-
1.8	9	Авторемонтная мастерская	1,11	-	-
1.9	11	Складской объект, встроенная трансформаторная подстанция	2,91	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 20
1.10	15	Промышленный объект	2,68	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 33
1.11	16	Промышленный объект; котельная	3,36	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 17
1.12	18	Складской объект	0,01	-	-
1.13	19	Складской объект	0,21	-	-
1.14	20	Складской объект	0,01	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 11
1.15	21	Складской объект	0,22	-	-
1.16	22	Складской объект	0,21	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 35
1.17	23	Складской объект	0,34	-	-
1.18	24	Складской объект	0,27	-	-
1.19	25	Складской объект	0,65	-	-
1.20	26	Складской объект	0,40	-	-
1.21	27	Складской объект	0,34	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 39

1	2	3	4	5	6
1.22	28	Складской объект	0,19	-	-
1.23	29	Складской объект	0,13	-	-
1.24	30	Складской объект	0,45	-	-
1.25	31	Складской объект; трансформаторная подстанция	0,52	-	
1.26	32	Складской объект	0,50	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 33
1.27	33	Складской объект; котельная	1,11	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 15 Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 32
1.28	34	Складской объект; котельная, встроенная трансформаторная подстанция, водомерный узел	1,84	-	-
1.29	35	Складской объект	1,69	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 22, 36
1.30	36	Трансформаторная подстанция	0,007	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 35
1.31	37	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,56	-	-
1.32	38	Складской объект	0,51	-	-
1.33	39	Складской объект	2,23	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 27
1.34	40	Складской объект; две трансформаторные подстанции	10,80	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 41,42,43,44

1	2	3	4	5	6
1.35	41	Промышленный объект	0,04	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.36	42	Складской объект	0,71	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.37	43	Складской объект	0,81	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.38	44	Складской объект	0,13	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.39	45	Складской объект	0,93	-	-
1.40	46	Складской объект	0,23	-	-
1.41	47	Складской объект	0,45	-	-
1.42	48	Складской объект	1,48	-	-
1.43	49	Складской объект	0,91	-	-
1.44	50	Складской объект	0,81	-	-
1.45	51	Складской объект	0,52	-	-
1.46	52	Складской объект	0,06	-	-
1.47	53	Автотранспортное предприятие	2,36	-	-
1.48	54	Объект коммунального хозяйства (снегоприемный пункт)	0,84	-	-
1.49	55	Складской объект, трансформаторная подстанция	0,98	-	-
1.50	56	Автозаправочная станция	0,24	-	-
1.51	57	Складской объект	0,27	-	-
1.52	58	Складской объект	0,76	-	-
1.53	59	Складской объект	0,30	-	-
1.54	61	Промышленный объект, две трансформаторные подстанции	2,74	-	-
1.55	62	Складской объект; трансформаторная подстанция, насосная станция	4,60	-	-
1.56	63	Промышленный объект; три трансформаторных подстанции	5,60	-	-
1.57	64	Складской объект	0,81	-	-

1	2	3	4	5	6
1.58	65	Пожарное депо	0,72	-	-
1.59	67	Котельная, трансформаторная подстанция, насосная станция	11,61	-	-
1.60	68	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	5,26	-	-
1.61	70	Объект коммунального хозяйства	2,81	-	-
1.62	71	Промышленный объект	2,15	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 72
1.63	72	Трансформаторная подстанция	0,01	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 71
1.64	74	Складской объект, трансформаторная подстанция	1,90	-	-
1.65	75	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	5,18	-	-
1.66	76	Складской объект	0,50	-	-
1.67	77	Складской объект	2,15	-	-
1.68	78	Складской объект, трансформаторная подстанция	2,52	-	-
1.69	79	Складской объект, котельная, две трансформаторных подстанции	4,26	-	-
1.70	81	Складской объект	1,66	-	-
1.71	82	Складской объект, трансформаторная подстанция	1,26	-	-
1.72	83	Складской объект	0,003	-	-
1.73	84	Складской объект, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	0,98	-	-
1.74	86	Складской объект	1,55	-	-
1.75	87	Промышленный объект	3,06	-	-
1.76	89	Предприятие спецтранспорта, трансформаторная подстанция	3,46	-	-
1.77	90	Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция	2,06	-	-
1.78	91	Промышленный объект	0,03	-	-
1.79	92	Промышленный объект, три трансформаторные подстанции	3,08	-	-
1.80	93	Электроподстанция	1,34	-	-

1	2	3	4	5	6
1.81	94	Складской объект	1,03	-	-
1.82	105	Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция	1,22	-	-
1.83	106	Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция	1,09	-	-
1.84	107	Промышленный объект; встроенная трансформаторная подстанция	1,21	-	-
1.85	109	Газораспределительная станция	0,08	-	-
1.86	110	Подъездные железнодорожные пути	0,28	-	-
1.87	111	Предприятие коммунального хозяйства	1,46	-	-
1.88	112	Объект внутригородского транспорта	10,40	-	-
1.89	113	Трансформаторная подстанция	0,02	-	-
1.90	114	Автозаправочная станция	0,39	-	-
1.91	115	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.92	116	Объекты инженерной инфраструктуры	0,14	-	-
1.93	117	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.94	118	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.95	119	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.96	120	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.97	121	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.98	122	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.99	123	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.100	124	Опора трубопровода	0,002	-	-
1.101	125	Опора трубопровода	0,002	-	-
1.102	126	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.103	127	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.104	128	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.105	129	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.106	130	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.107	131	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.108	132	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.109	133	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.110	134	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.111	135	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.112	136	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.113	137	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.114	138	Опора трубопровода	0,001	-	-

1	2	3	4	5	6
1.115	139	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.116	140	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.117	141	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.118	142	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.119	143	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.120	144	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.121	145	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.122	146	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.123	147	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.124	148	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.125	149	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.126	150	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.127	151	Складской объект	0,32	-	-
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства					
2.1	3	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,12	1200	-
2.2	10	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,10	1200	-
2.3	12	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,10	1200	-
2.4	13	Объект производства машин и оборудования	0,25	3700	-
2.5	14	Объект производства машин и оборудования	0,19	2800	-
2.6	17	Объект производства машин и оборудования	0,34	5100	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 16
2.7	60	Объект производства машин и оборудования	0,17	2400	-
2.8	66	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,57	7000	-
2.9	69	Предприятие информационно-телекоммуникационного сектора	0,03	350	-
2.10	73	Объект производства машин и оборудования	0,37	6000	-
2.11	80	Объект производства машин и оборудования	0,28	4200	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 85

1	2	3	4	5	6
2.12	85	Объект производства машин и оборудования	0,43	6300	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 80
2.13	88	Объект производства машин и оборудования	1,36	30000	-
2.14	95	Объекты производства электронного и оптического оборудования	0,96	20000	-
2.15	96	Электростанция закрытого типа	0,84	6000	-
2.16	97	Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов), склад противогололедных материалов, мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция	1,41	16900	-
2.17	98	Электростанция закрытого типа	1,07	6000	-
2.18	99	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,69	8000	-
2.19	100	Объект коммунального хозяйства (мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция)	0,30	4000	-
2.20	101	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,82	10000	-
2.21	102	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,20	2500	-
2.22	103	Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов)	0,97	11650	-
2.23	104	Трансформаторная подстанция	0,02	150	-
2.24	108	Объект производства машин и оборудования	1,04	780	-

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети.

На территории предусматривается размещение объектов транспорта на земельных участках 66, 99, 101 и 102, объектов внутригородского транспорта на земельных участках 97 и 103.

На территории предусматривается размещение открытых автостоянок для хранения индивидуальных автотранспортных средств не менее 1788 машиномест, а также погрузочно-разгрузочных площадок крупногабаритного автотранспорта не менее 1277 машиномест.

5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение — 206,2 куб.м /сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение — 68,4 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение — 6,4 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение — 2239 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

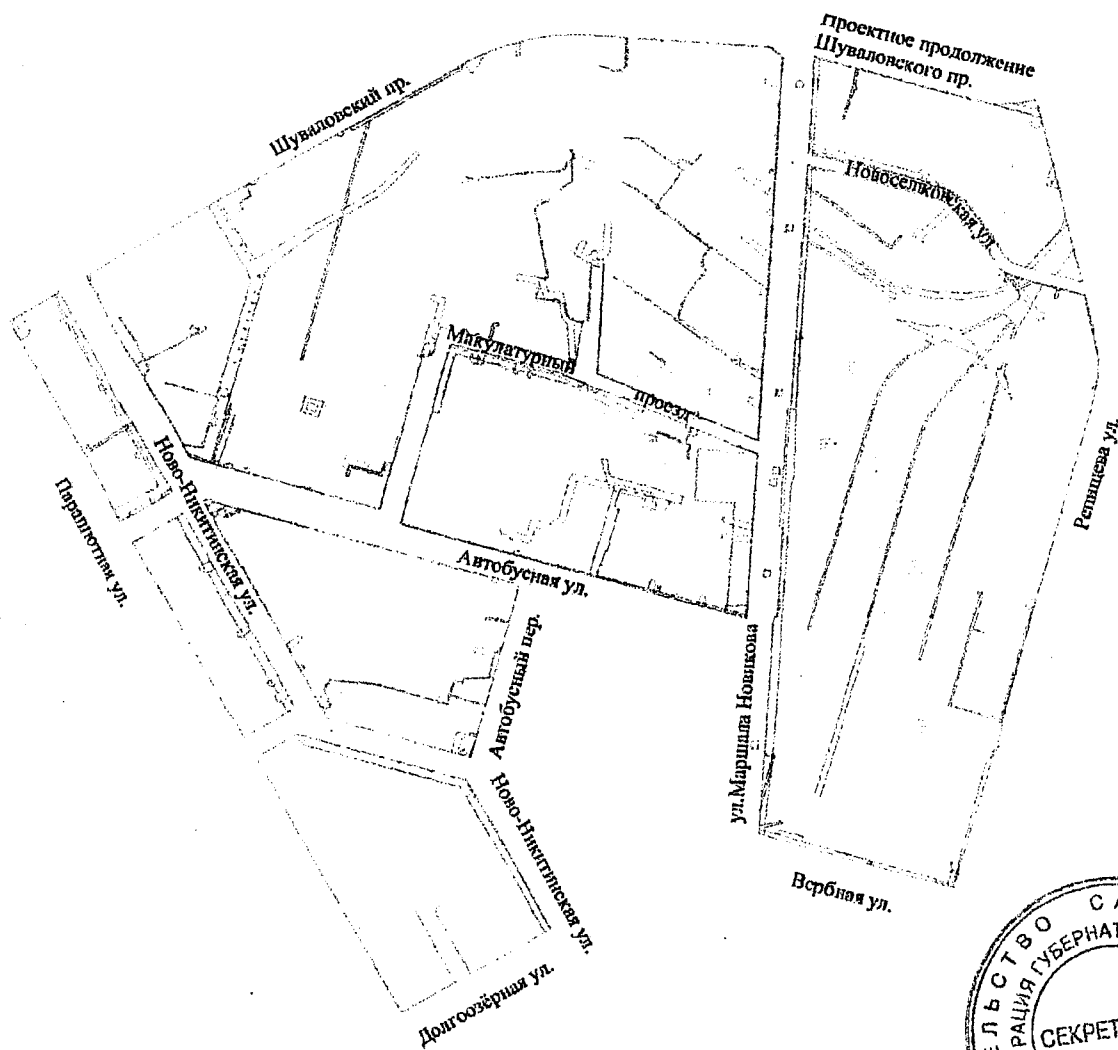
Предусматривается строительство двух электроподстанций закрытого типа на земельных участках 96, 98 и трансформаторной подстанции на земельном участке 104.

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 2015года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.



ЧЕРТЕЖ









межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



Условные обозначения

— красные линии

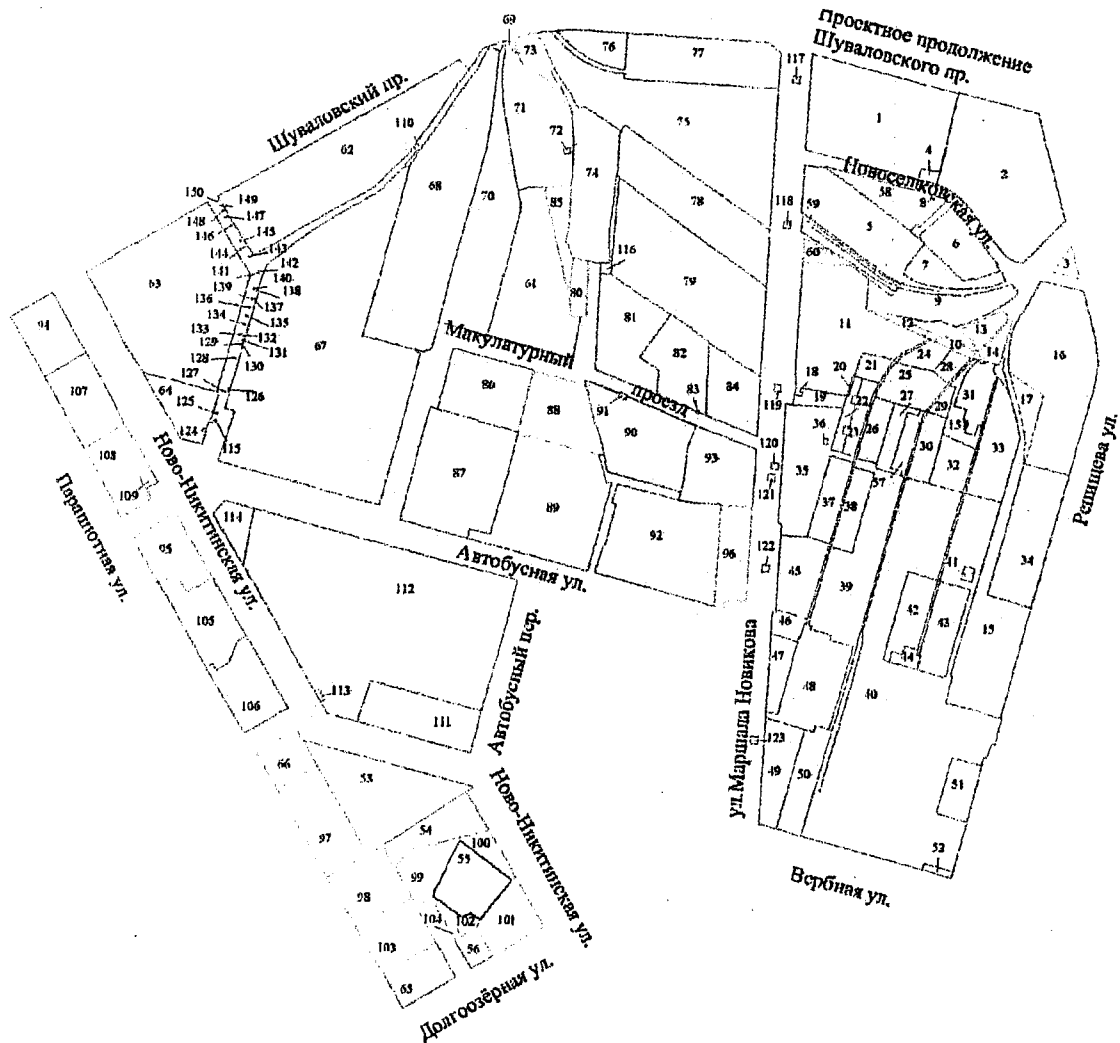
Границы зон с особыми условиями использования территории

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | - охранная зона газораспределительной сети |  | - охранная зона сетей связи и сооружений связи |
|  | - охранная зона водопроводных сетей |  | - охранная зона воздушных линий электропередачи |
|  | - охранная зона тепловых сетей |  | - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи |
|  | - охранная зона канализационных сетей |  | - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |





ЧЕРТЕЖ

межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском 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
- 5 -номера участков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

10.04.2014

№ 255

**О внесении изменений в постановление
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломаги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе» следующие изменения:

1.1. Пункт 2.1 после слов «красные линии,» дополнить словами «линии отступа от красных линий,».

1.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

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

1.3. Приложения № 1, 2, 4 и 5 к постановлению в части, касающейся территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе, изложить в редакции согласно приложениям № 1 - 4 к настоящему постановлению.

1.4. В приложении № 3 к постановлению:

1.4.1. В пункте 1 таблицы пункта 2 число «167,32» заменить числом «169,93».

1.4.2. В пункте 1.1 таблицы пункта 2 число «12,63» заменить числом «13,73».

1.4.3. В пункте 1.2 таблицы пункта 2 число «146,45» заменить числом «146,44».

1.4.4. В пункте 1.3 таблицы пункта 2 число «8,24» заменить числом «9,76».

1.4.5. В пункте 3 таблицы пункта 2 число «0» заменить числами «0-10».

1.4.6. Графу 3 пункта 1.1 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции: «Объект производства электронного и оптического оборудования, блок-модульная котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция».

1.4.7. Графу 3 пункта 1.2 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции: «Военный объект, насосная станция перекачки, встроенная блок-модульная котельная».

1.4.8. В пункте 1.93 таблицы пункта 3 число «0,01» заменить числом «0,004».

1.4.9. В пункте 2.1 таблицы пункта 3 число «1200» заменить числом «900»

ВХОДЯЩИЙ 10377/14

16 АПР 2014

ПРИНЯТО В 24/6 МИН

1.4.10. Таблицу пункта 3 дополнить пунктами следующего содержания:

2.25	152	Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж	1,08	25500	-
2.26	153	Трансформаторная подстанция	0,01	36	-
2.27	154	Трансформаторная подстанция	0,01	36	-

1.4.11. Считать таблицу пункта 3 таблицей 1.

1.4.12. Дополнить пункт 3 таблицей 2 следующего содержания:

Таблица 2

3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства					
№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная высота объектов капитального строительства, м
1	2	Объект производства электронного и оптического оборудования, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	4,02	8060	12
2	3	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,12	900	10,8
3	152	Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж	1,08	25500	40
4	153	Трансформаторная подстанция	0,01	36	6
5	154	Трансформаторная подстанция	0,01	36	6

1.4.13. Пункт 4 дополнить абзацами следующего содержания:

«На территории предусматривается размещение встроенного подземного гаража не менее чем на 50 машиномест и многоэтажного гаража не менее чем на 300 машиномест на земельном участке 152, организация открытых автостоянок не менее чем на 14 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 5 машиномест на земельном участке 3, не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 152, не менее чем на 127 машиномест на территории общего пользования.

Предусматривается размещение мест на погрузочно-разгрузочных площадках не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 1 машиноместо на земельном участке 3».

1.4.14. Пункт 5 дополнить абзацами следующего содержания:

«Для территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе:

Водоснабжение – 256,27 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 142,99 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованного водоотведения.

Теплоснабжение – 6,416 Гкал/час, в том числе 3,016 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения, 3,400 Гкал/час – от существующего источника теплоснабжения после его реконструкции.

Электроснабжение – 2433,34 кВА предусматривается от системы централизованного энергоснабжения.

Газоснабжение – 489,60 куб.м/час предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

Предусматривается размещение трех трансформаторных подстанций на земельных участках 2, 153 и 154, встроенной трансформаторной подстанции на земельном участке 2».

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга

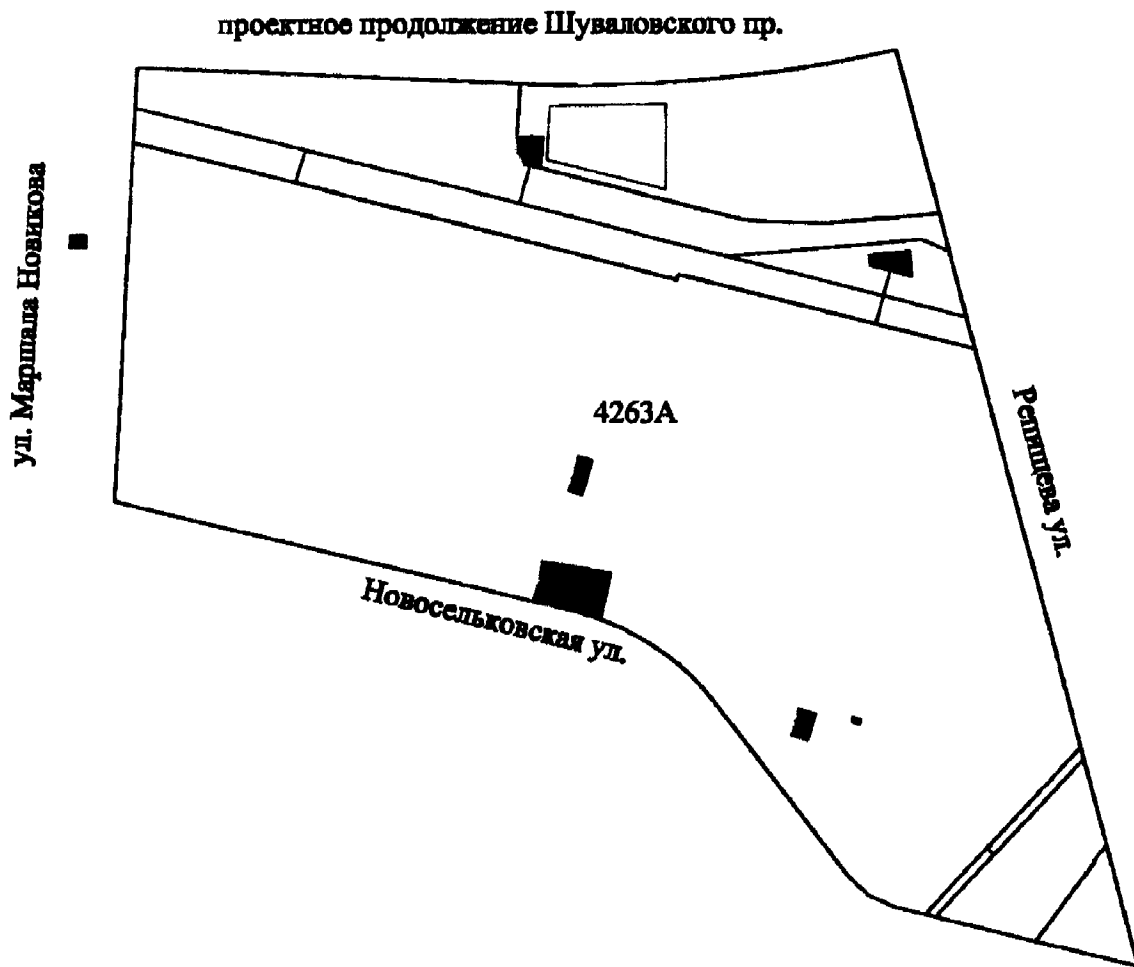


Г.С.Полтавченко



ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



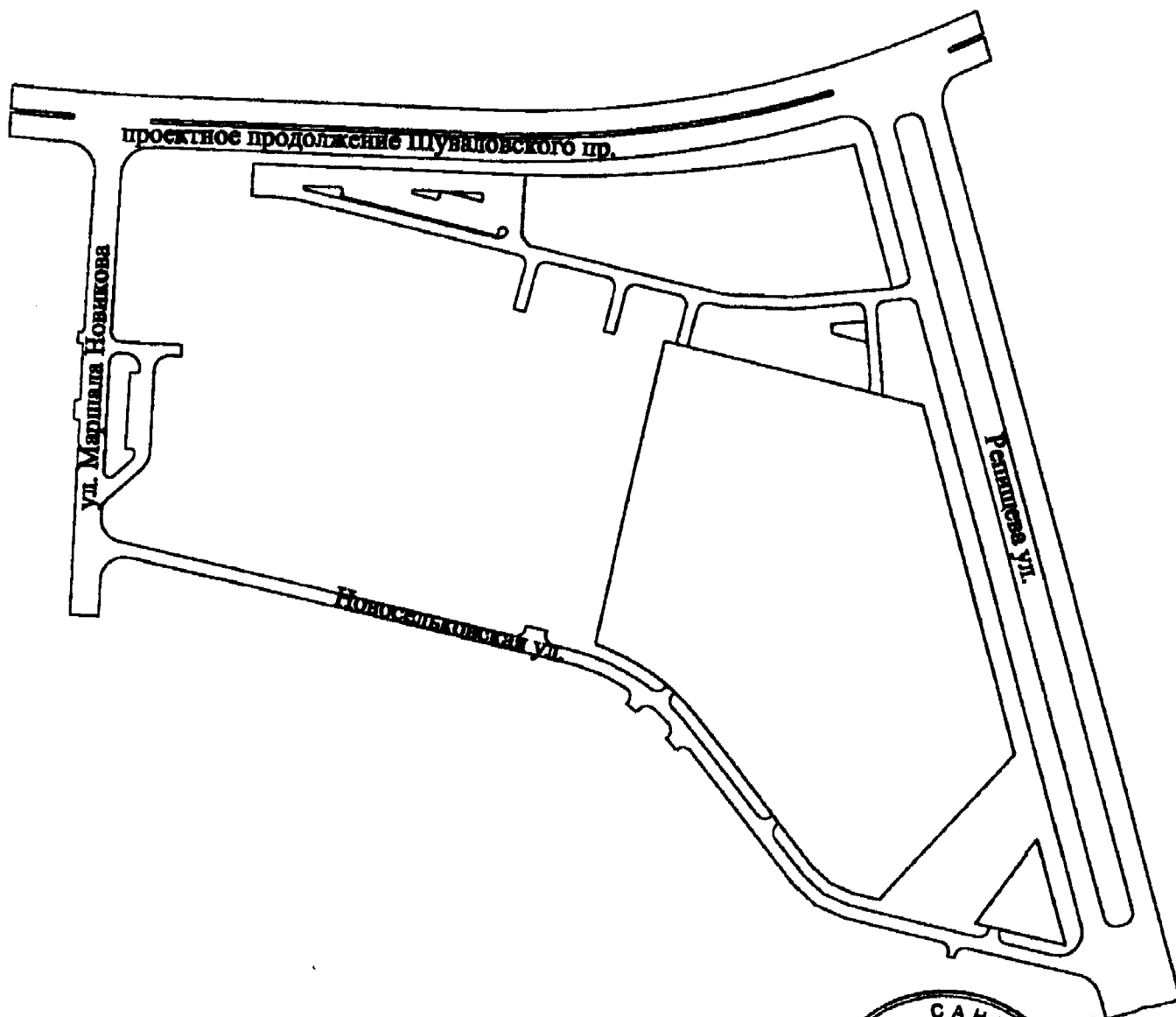
Условные обозначения

- - красные линии
- - линии связи
- - объекты инженерной инфраструктуры
- - объекты транспортной инфраструктуры
- 4263A - номер квартала





ЧЕРТЕЖ

**планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)**

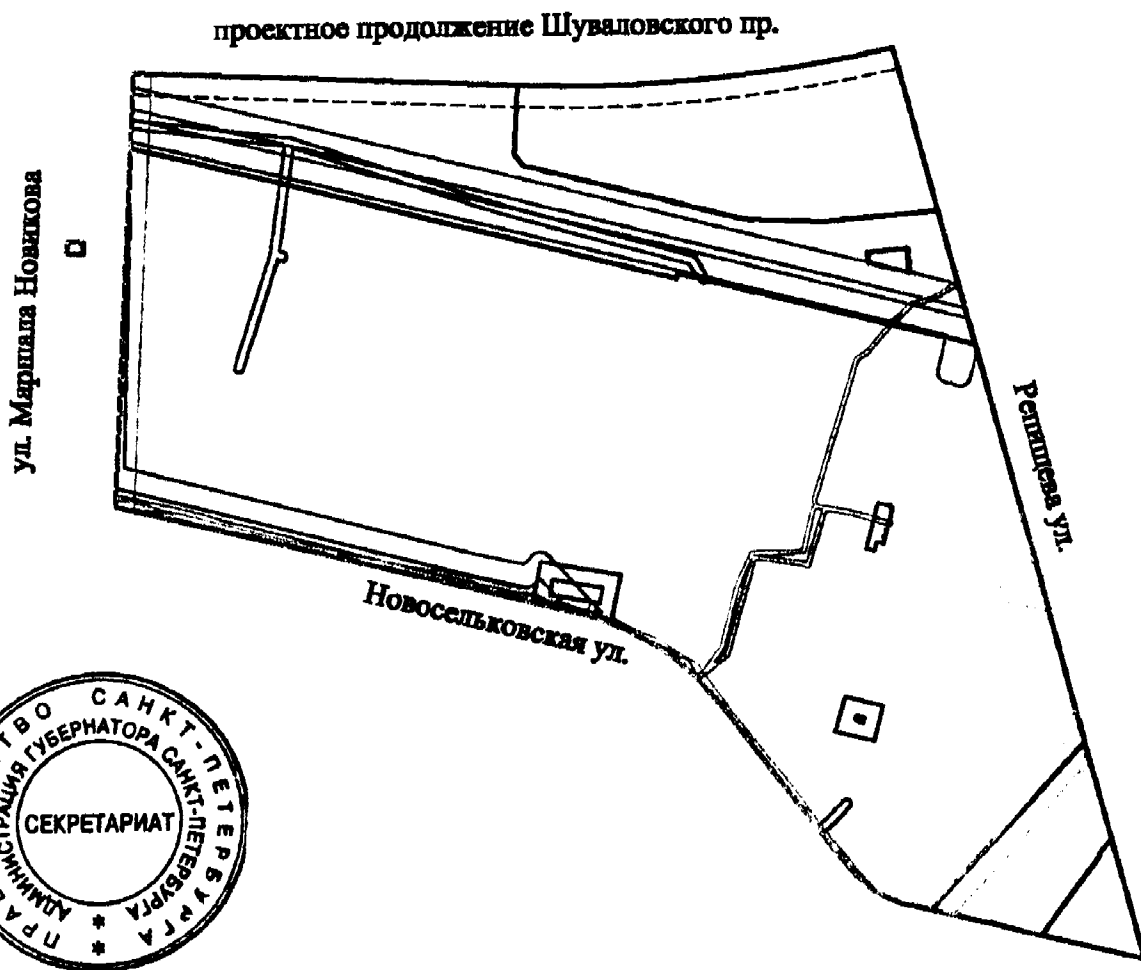


Условные обозначения

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

ЧЕРТЕЖ

межевания территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском районе
(красные линии, линии отступа от красных линий; границы зон с особыми условиями использования территории)



Условные обозначения

- - красные линии
- - - - - линии отступа от красных линий

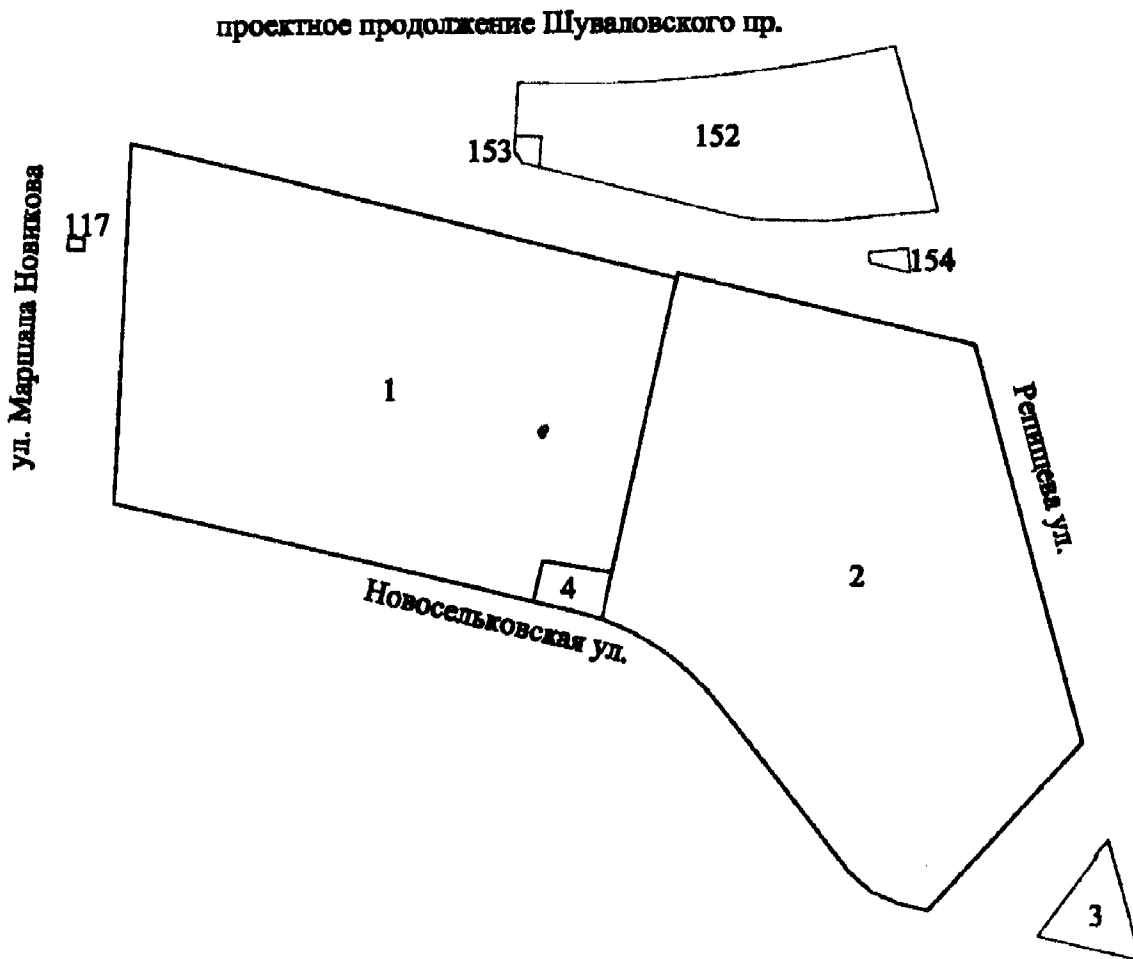
Границы зон с особыми условиями использования территории

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | - охранная зона водопроводных сетей | | - охранная зона тепловых сетей |
| | - охранная зона воздушных линий электропередачи | | - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |
| | - охранная зона канализационных сетей | | - охранная зона сетей связи и сооружений связи |
| | - охранная зона газораспределительной сети | | - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи |

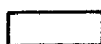

ЧЕРТЕЖ

межевания территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском 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
- 3 - номер земельного участка





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2
Тел.: (812) 576-16-
E-mail: kga@kga.gov.spb
ОКПО 00086958; ОКОГ
ИНН/КПП 7

№ 221-5-1850/17
от 25.01.2017



№

На № 1302/17 от 17.01.2017

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

Администрация Приморского района
Санкт-Петербурга

Индивидуальный реестровый номер: 271-04

1. Содержание запроса:

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

3. Функциональное назначение по запросу:

Легкая промышленность.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (с изменениями на 13.07.2015):

ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

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

ТПД1_2 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

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

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

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

"Легкая промышленность", согласно сведениям Федеральной государственной кадастровой палаты.

ВХОДЯЩИЙ 3629117

26 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО В №403 МИН



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:

Легкая промышленность. Код 6.3.

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):

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 (с изменениями от 10.04.2014 № 255) утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе.

Согласно утвержденной документации по планировке территории, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-3) предусмотрен под размещение объекта производства электронного и оптического оборудования.

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

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

- площадь земельного участка - 0,12 га;
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 900 кв.м;
- максимальная высота объекта - 10,8 м.

-
11. Предназначенные к размещению на земельном участке объекты федерального значения, регионального значения или объекты местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории:

Отсутствуют.

-
12. Предназначенные к размещению на земельном участке здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

Отсутствуют.

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

Отсутствует.

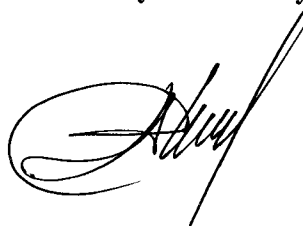


14. **Дополнительная информация:**

Распоряжением Комитета от 14.07.2014 № 1858 утвержден градостроительный план № RU78170000-20695 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), кадастровый номер 78:34:0004119:78, для строительства объекта производства электронного и оптического оборудования.

Учитывая, что указанный градостроительный план утвержден до вступления в действие Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и содержит неактуальную информацию, необходимо обратиться в Комитет за получением градостроительного плана земельного участка по указанному адресу.

Первый заместитель председателя Комитета



П.С. Соколов





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.10.2016№ 212-254

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 78:34:0004119:78 по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), «для размещения производства электронного и оптического оборудования» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 6.3, 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 Гордеева Б.А.

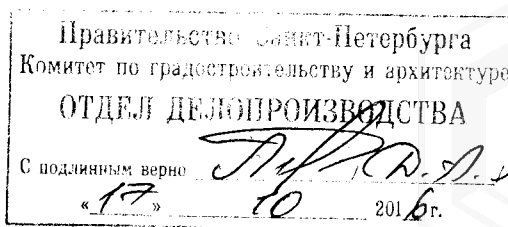
Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга


В.А. Григорьев

ВХОДЯЩИЙ 40424 / 16

25 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 15 Ч 26 МИН





241-04

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

пл. Ломоносов
Тел.: (812) 57
E-mail: kga@kga.gov
ОКПО 00086958; (ИНН/К

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТР. И АРХ.
№ 221-2-49237/16
ОТ 18.10.2016



На № _____ от _____

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 29.09.2016 № 36219/16 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны – ТПД1 - многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия, и сообщает.

Распоряжением Комитета от 13.10.2016 № 212-254 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 15.09.2016 № 34160/16, 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 «для размещения производства электронного и оптического оборудования» отнесен к виду разрешенного использования «легкая промышленность» код 6.3.

Вид разрешенного использования с кодом 6.3, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТПД1.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Комитета

С.А. Семенов

Петровых Т.О.
242-31-24

ВХОДЯЩИЙ 2016/16

19 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В ЧУМИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Управление
инвестиционных проектов

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
Санкт-Петербург, 191060
Тел. 576-23-02\ Факс 233-17-79
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

06.04.2017 № 32408-13

на № _____ от _____

индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) 271-04

ВХОДЯЩИЙ 15892/17

11 АПР 2017

ПРИНЯТО В/УЧО МИИ

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 24.03.2017 № 12528/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 271-04) сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 06.04.2017 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

(адрес, сформированный в установленном порядке)

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

(адрес по заявлению)

с кадастровым номером 78:34:0004119:78 (статус кадастровых сведений в ГКН: временный),

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: легкая промышленность,

имеет площадь 1184 кв. м.

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

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 производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 (формируемый земельный участок № 3).

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: пустырь. Иные объекты в границах испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 3849598.40 рублей.

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

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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 22.03.2011 №339. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 23.07.2008.

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.

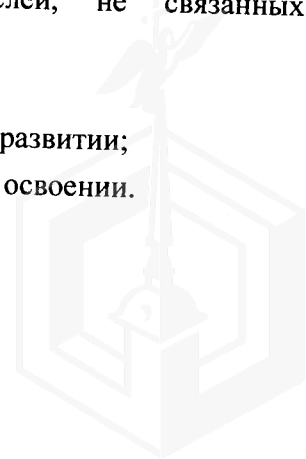
Решений о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, не имеется.

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.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

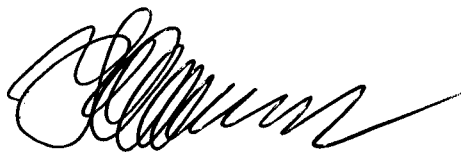
- застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении.



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

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка – 1л.

Начальник Управления

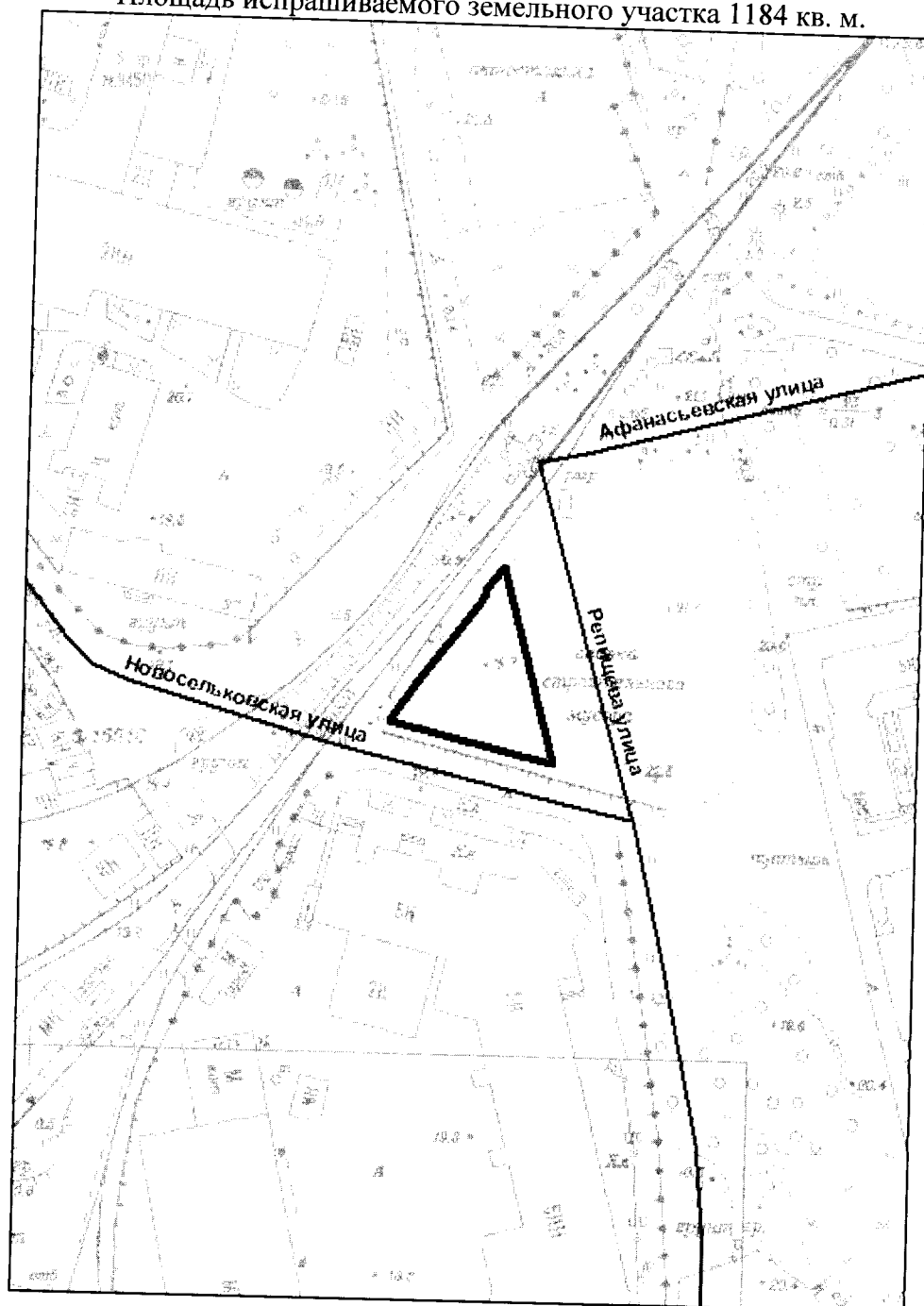


Н.А. Калинина



**Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А
по улице Репищева), кадастровый номер 78:34:0004119:78**

Площадь испрашиваемого земельного участка 1184 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

 границы испрашиваемого земельного участка/территории



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 13.03.2017

№ 78/001/082/2017-3119

На основании запроса от 03.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2017 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 78:34:0004119:78, 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 03.03.2017 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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА _____

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

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(фамилия, инициалы)

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





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/782501001

20 ЯНВ 2017 № 01-19-163/17-0-1

На № 1300/17 от 17.01.2017

Вх. № 01-29-163/17-0-0 от 17.01.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 271-04

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Новосельковская ул., участок 1 (напротив д. 20, лит. А по ул. Репищева) в целях строительства объекта с видом использования «легкая промышленность», 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 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для строительства объекта с видом использования «легкая промышленность» к компетенции КГИОП не относится.

Заместитель начальника Управления зон
охраны объектов культурного наследия

Е.А. Козырева

ВХОДЯЩИЕ 2787 16

20 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО 1439



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИМОРСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Савушкина, д. 83, Санкт-Петербург, 197374

Тел. (812) 576-8282 Факс (812) 430-0814

E-mail: tuprim@gov.spb.ru

<http://www.rprim.spb.ru>

ОКПО 04032824 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027807593318

ИНН/КПП 7814002313/781401001

№ _____

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
271-04

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

Адм. Приморского р-на

№ вх-10-539/17-0-1

от 17.03.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Приморского района, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 03.03.2017 № 9171/17, не возражает против размещения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева) объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность».

Заместитель главы администрации

Г.А. Згибай

М.В. Красникова
576-82-41

ВХОДЯЩИЙ 14885/17

20 МАР 2017

ПРИНЯТО В 11 Ч 55 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

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

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

16.09.2016 № 07-14338/16-0-1

На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 271-04

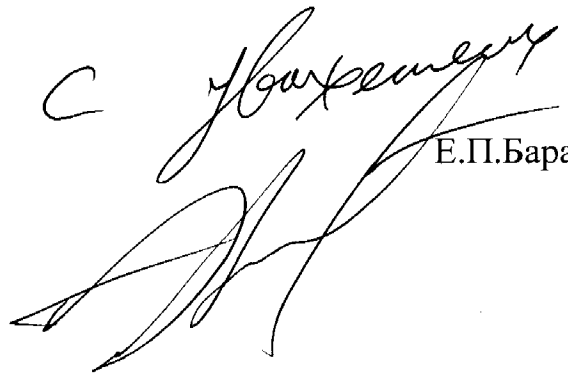
Исполняющему обязанности
заместителя директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.С.Иванову

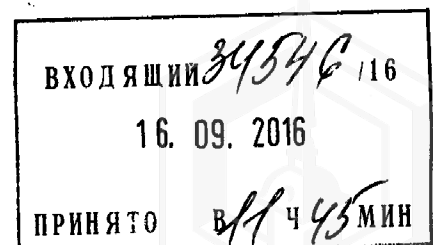
Уважаемый Андрей Сергеевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 14.09.2016 № 34150/16, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета


Е.П.Барановский

А.Г.Григорьева
576-3235





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ
И ИННОВАЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№21-187/16-0-1 от 11.10.2016

На № 36487/16 от 03.10.2016

Индивидуальный реестровый номер
271-04

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

Ю.А.Смирновой

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, рассмотрев обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций», согласовывает размещение объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева) (ИРН: 271-04).

Исполняющий обязанности
председателя Комитета

М.В.Пензиев

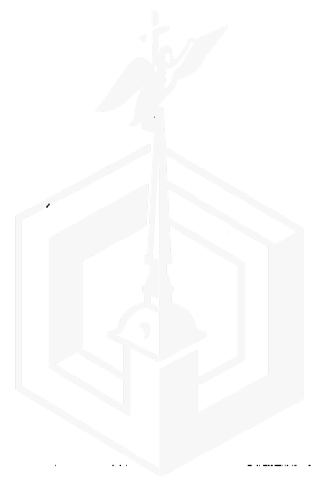
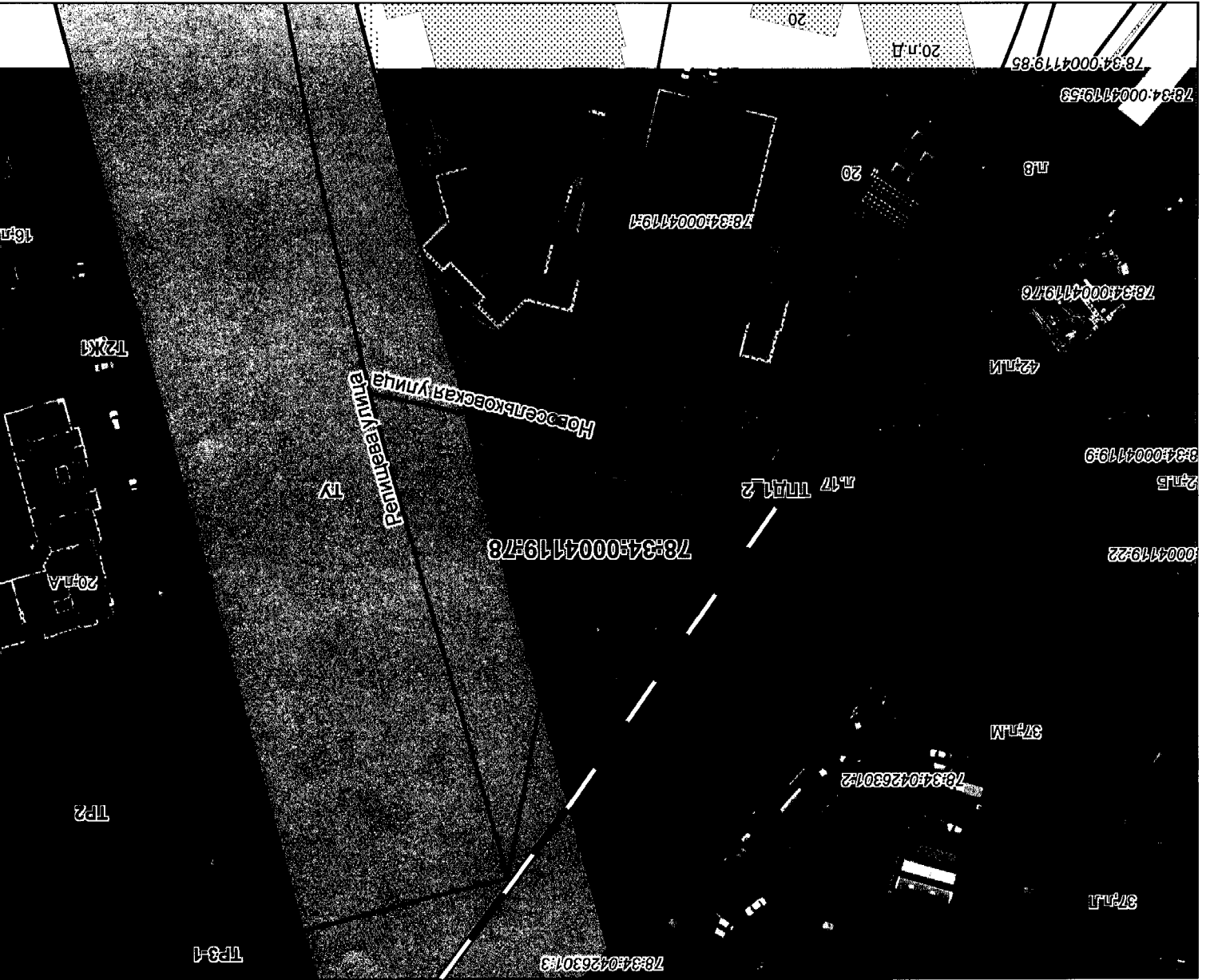
Мацовкина Е.С.,
576 00 76

ВХОДЯЩИЙ 38444 116

12 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 16 Ч 20 МИН





21 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В 15 Ч 30 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

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

КРТИ СПб

№ 01-10-21124/16-0-1
от 07.02.2017

1037843037935
11001



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

Ю.А. Смирновой

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

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 13.12.2016 № 47665/16 (ИРН: 271-04) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева) (далее – Земельный участок), для размещения объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность», Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

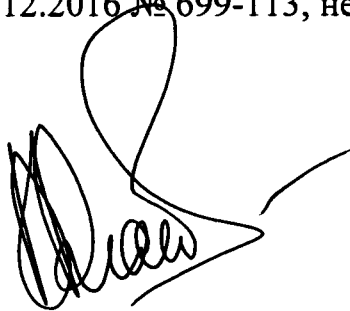
Испрашиваемый Земельный участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

Земельный участок примыкает к красным линиям Новосельковской ул. и Репищева ул. В настоящее время возможен подъезд к Земельному участку по проезду с твердым покрытием со стороны Новосельковской улицы. Транспортная доступность земельного участка обеспечена.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры в непосредственной близости от Земельного участка Государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением

Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, и Адресной инвестиционной программой, утвержденной в составе бюджета Санкт-Петербурга на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов Законом Санкт-Петербурга от 13.12.2016 № 699-113, не предусмотрено.

Первый заместитель
председателя Комитета



В.А. Власов





Взамен заключения от 16.10.2015 №407

ИРН-271-04

ВХОДЯЩИЙ 3616/116

28 СЕН 2016

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

Директору
Санкт-Петербургского ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

КЭМО
№ 15-5998/16-2-1
от 22.09.2016



22.09.16 №15-5998/16-2-1

на № 34151/16 от 15.09.16

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева):

Теплоснабжение – 0,11 Гкал/час; срок подключения - определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 20.09.2016 №21-10/26486-9197). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №422-р, срок действия по 31.12.2016.

Электроснабжение – 28,6 кВт; срок подключения определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 20.09.2016 №ЛЭ/16-02/4092). Информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 25.12.2015 №437-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,3 м³/час; водоотведение бытовых сточных вод – 0,13 м³/час, поверхностных сточных вод – 0,383 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 21.09.2016 №48-15-12225/16-0-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении, либо договоры о технологическом присоединении с соответствующими организациями и получить технические условия.

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

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

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

Председатель Комитета

А.С. Бондарчук



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 00087
ИИ

КЭИС
№ 15-20399/16-1-1
от 12.01.2017



на № _____

2400-01
4 12 2017

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

Рассмотрев обращения СПб ГБУ «Управления инвестиций» от 22.12.2016 №49497, от 23.12.2016 №49955/16, №49924/16, №50033/16, от 27.12.2016 №50405/16, №50363/16, №50315/16 и от 30.12.2016 №51014/16, №51085/16 Комитет по энергетике и инженерному обеспечению вносит следующие изменения в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение):

- в заключения от 12.02.2016 №26 (14001-10/2), от 25.05.2016 №324 (14001-10/1) и от 30.06.2016 №15-11261/16-0-1 (14001-10/9):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №293-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 18.08.2016 №15-14786/16-0-1 (14004-10):

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга: от 28.12.2016 № 277-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №291-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

ВХОДЯЩИЙ 1220/117

10 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО В/СЧЕ МИН

1

- в заключения от 26.10.2016 №15-19376/16-0-1 (14274-10), от 21.04.2016 №291 (315-07/1), от 31.03.2016 №265 (2205-01/16), от 31.03.2016 №266 (2205-10/18) и от 16.11.2016 №15-20399/16-0-1 (156-13):

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 28.12.2016 № 277-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 07.10.2016 №15-16480/16-1-1 (201-16):

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 28.12.2016 № 277-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключения от 13.10.2016 №15-18344/16-0-1 (216-16) и от 30.08.2016 №15-15541/16-0-1 (2409-01):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №252-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: плата за подключение, установленная на момент заключения договора о подключении, по индивидуальному проекту.

- в заключения от 19.08.2016 №15-14444/16-0-1 (1895-00/1), от 22.09.2016 №15-5998/16-2-1 (271-04), от 25.03.2016 №250 (2381-01/8), от 16.03.2016 №267 (2381-01/7), от 13.09.2016 №15-15057/16-1-1 (489-99/2), от 19.08.2016 №15-14442/16-0-1 (965-03/1), от 15.08.2016 №15-13367/16-1-1 (1291-01/2), от 16.08.2016 №15-13752/16-0-2 (85-14/1), от 15.08.2016 №15-13929/16-0-1 (622-07) и от 12.07.2016 №15-11477/16-1-1 (14108-10):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 29.03.2016 №259 (613-08/6):

В разделе «Теплоснабжение»: плата за подключение, установленная на момент заключения договора о подключении, по индивидуальному проекту.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 10.10.2016 №15-17247/16-0-2 (246-09):

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №291-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключения от 28.06.2016 №15-11081/16-0-2 (1670-01/8), от 28.06.2016 №15-11082/16-0-2 (1670-01/7) и от 11.07.2016 №15-12343/16-0-1 (1670-01/4):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №291-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключения от 29.08.2016 №15-15536/16-0-1 (54-08), от 20.12.2016 №15-23114/16-0-1 (1964-03), от 20.05.2016 №15-7480/16-0-3 (633-07/22) и от 26.02.2016 №15-2963/16-0-1 (16-16):

В разделе «Газоснабжение»: плата за подключение, установленная на момент заключения договора о подключении, по индивидуальному проекту.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №291-р, срок действия по 31.12.2017.

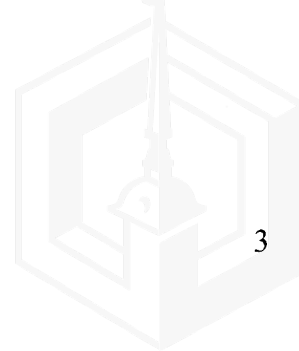
В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 15.08.2016 №15-13913/16-0-1 (364-08):

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 28.12.2016 № 277-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №295-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.



- в заключение от 23.08.2016 №15-15154/16-0-1 (1066-02):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключения от 17.11.2016 №15-14129/16-1-1 (1645-03) и от 22.08.2016 №15-15044/16-0-1 (154-14):

В разделе «Газоснабжение»: плата за подключение, установленная на момент заключения договора о подключении, по индивидуальному проекту.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №295-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 15.08.2016 №15-13907/16-0-1 (14526-10):

В разделе «Газоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 28.12.2016 № 277-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключения от 28.06.2016 №15-11088/16-0-2 (298-04/5), от 28.06.2016 №15-11084/16-0-2 (298-04/3) и от 28.06.2016 №15-11086/16-0-2 (298-04/4):

В разделе «Теплоснабжение»: плата за подключение, установленная на момент заключения договора о подключении, по индивидуальному проекту.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №291-р, срок действия по 31.12.2017.

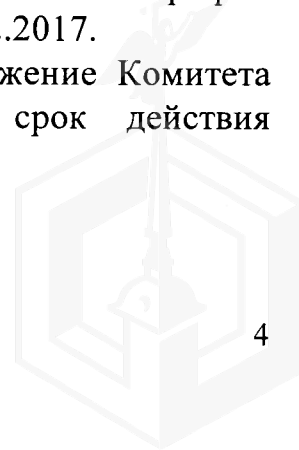
В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

- в заключение от 04.08.2016 №15-13370/16-0-1 (13938-10):

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 №266-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Электроснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.



- в заключения от 03.08.2016 №15-13909/16-0-1 (123-13) и от 12.12.2016 №15-22692/16-0-1 (14260-10):

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017.

Данное письмо является неотъемлемой частью заключений Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.02.2016 №26, от 16.03.2016 №267, от 25.03.2016 №250, от 25.05.2016 №324, от 21.04.2016 №291, от 31.03.2016 №265, от 31.03.2016 №266, от 29.03.2016 №259 от 18.08.2016 №15-14786/16-0-1, от 26.10.2016 №15-19376/16-0-1, от 16.11.2016 №15-20399/16-0-1, от 13.10.2016 №15-18344/16-0-1, от 19.08.2016 №15-14442/16-0-1, от 19.08.2016 №15-14444/16-0-1, от 22.09.2016 №15-5998/16-2-1, от 13.09.2016 №15-15057/16-1-1, от 16.08.2016 №15-13752/16-0-2, от 10.10.2016 №15-17247/16-0-2, от 10.10.2016 №15-17247/16-0-2, от 15.08.2016 №15-13367/16-1-1, от 28.06.2016 №15-11081/16-0-2, от 28.06.2016 №15-11082/16-0-2, от 11.07.2016 №15-12343/16-0-1, от 29.08.2016 №15-15536/16-0-1, от 15.08.2016 №15-13913/16-0-1, от 23.08.2016 №15-15154/16-0-1, от 17.11.2016 №15-14129/16-1-1, от 15.08.2016 №15-13907/16-0-1, от 28.06.2016 №15-11088/16-0-2, от 30.06.2016 №15-11261/16-0-1, от 15.08.2016 №15-13929/16-0-1, от 20.12.2016 №15-23114/16-0-1, от 12.07.2016 №15-11477/16-1-1, от 04.08.2016 №15-13370/16-0-1, от 28.06.2016 №15-11084/16-0-2, от 28.06.2016 №15-11086/16-0-2, от 22.08.2016 №15-15044/16-0-1, от 20.05.2016 №15-7480/16-0-3, от 03.08.2016 №15-13909/16-0-1, от 30.08.2016 №15-15541/16-0-1, от 26.02.2016 №15-2963/16-0-1, от 12.12.2016 №15-22692/16-0-1 и от 07.10.2016 №15-16480/16-1-1.

Заместитель председателя Комитета



С.А. Мельникова





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

№ 48-15-12225/16-0-1

от 21.09.2015

Основание	Запрос от 16.09.2016 № 15-5998/16-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "легкая промышленность" Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1, (напротив дома 20, лит. А по улице Репищева)
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 0,3 м³/час (7,2 м³/сут), в том числе:

- на хозяйственно-питьевые нужды 0,13 м³/час (3,12 м³/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика);
- на полив территории 0,17 м³/час (4,08 м³/сут), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,13 м³/час (3,12 м³/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,383 м³/час, в коммунальные сети общесплавной 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.

Ранее выданные технические условия № 48-15-13464/15-0-1 от 15.10.2015, аннулируются.

Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 № 424-р "Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения государственного унитарного предприятия "Водоканал Санкт-Петербурга" на территории Санкт-Петербурга на 2016 год".

Директор департамента по реализации подключений
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

А.Н. Леушкин

Исполнитель:
Безобразов А.А.
тел. 4384411

ВЕЩАЮЩИЙ
ПРЕС





Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. М.Морская, 12
тел.: (+7 812)-312-5822, 494-8668; факс: (+7 812)-314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
ИНН 7830001028, ОКПО 03323755
ОГРН 1027810310274

12, Malaya Morskaya str., St. Petersburg, Russia, 190000
phone: (+7 812) 312-5822, 494-8668; fax: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
ИНН 7830001028, ОКПО 03323755
ОГРН 1027810310274

20.09.2016 № 21-10/26486 -9197

На № 15-5998 от 16.09.2016
16-8-1

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
190000, СПб, пер.Антоненко, д.4

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1 (напротив д.20 лит.А по ул.Репищева) к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта – 0,11 Гкал/час (в т.ч. отопление – 0,06 Гкал/час, вентиляция – 0,03 Гкал/час, ГВС_{max} – 0,02 Гкал/час)

Срок подключения – определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Срок действия технических условий - 3 года.

Дополнительная информация:

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

Условия подключения будут подготовлены в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению объекта к системе теплоснабжения нашего предприятия. Размер платы за подключение на период 2016г.- в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015г. №422-р.

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

ТУ №21-10/30995-9197 от 15.10.2015г. настоящим аннулируются.

Начальник Департамента по
перспективному развитию



А.С.Денисов

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

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

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

20.09.2016

№ ЛЭ/16-02/4092

На № 15-5998/16-8-1

от 16.09.2016г.

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 Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 28,6 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта, планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома № 20, лит. А по ул. Репищева), сообщаем следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС 263 «Полупроводники» ПАО ФСК ЕЭС «МЭС Северо-Запада», с возможностью технологического присоединения с учетом сроков реализации инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго».

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

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

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

Директор
по технологическому присоединению



С.В.Прокофьева



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" декабря 2016г. № 78/201/16-357766

1	Кадастровый номер:	78:34:0004119:78	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	78:34:0004119						
5	Предыдущие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2008				
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева)							
10	Категория земель: Земли населённых пунктов							
11	Разрешенное использование: Легкая промышленность							
12	Площадь: 1184 +/- 12 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 3849598.40 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
Дополнительные сведения:								
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —						
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2013							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

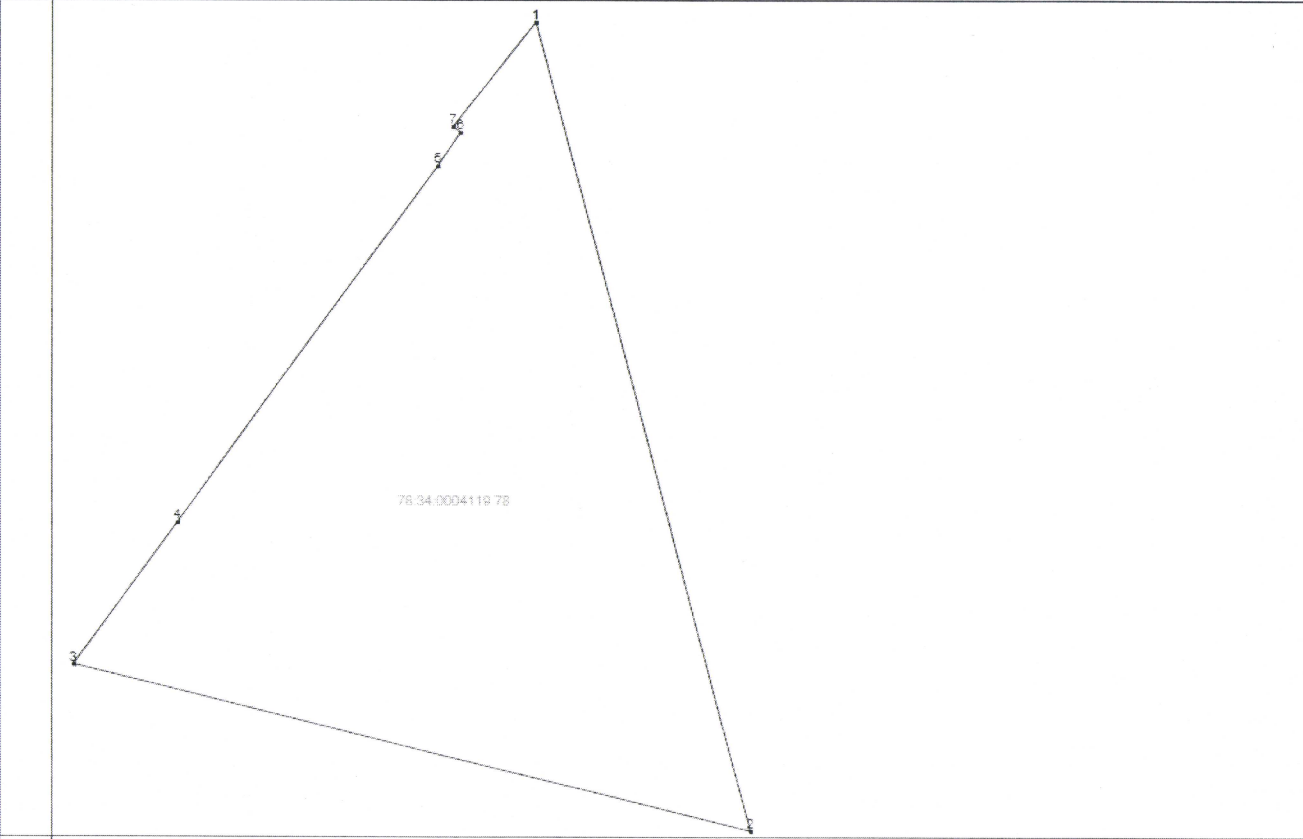
И.В. Гордеева
(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" декабря 2016г. № 78/201/16-357766

1	Кадастровый номер: 78:34:0004119:78	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
					
5	Масштаб —				

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

И.В. Гордеева
(инициалы, фамилия)



Отчет

№ 225-1/2017-А

об оценке объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
27.10.2016 г.

Дата составления отчета:
30.03.2017 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

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

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

Директору

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

О.А. Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 26/Р/ИН-2016 от 30.03.2016 г., Задаанием на оценку от 26.10.2016 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду.

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

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

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

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 и в ценах на 27.10.2016 года составляет:

1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС.

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

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

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»


И. Б. Кадушкин

Содержание

1	Основные факты и выводы.....	5
2	Задание на оценку.....	12
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	13
3.1	Сведения о Заказчике оценки.....	13
3.2	Сведения об Оценщике.....	13
3.2.1	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	14
3.2.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	14
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	16
4.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	16
4.2	Особые допущения и ограничительные условия.....	16
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	18
6	Общая часть.....	19
6.1	Основание для проведения оценки.....	19
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	19
6.3	Определение оцениваемой стоимости.....	19
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки.....	19
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	20
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы.....	20
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
6.8	Анализ достаточности и достоверности информации.....	22
7	Права, учитываемые при оценке.....	23
8	Описание объекта оценки.....	24
8.1	Характеристика регионального местоположения объекта оценки.....	24
8.2	Характеристика локального местоположения объекта оценки.....	25
8.2.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	25
8.2.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков.....	26
8.2.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	27
8.2.4	Экологическая характеристика территории.....	27
8.2.5	Анализ градостроительной документации.....	27
8.3	Описание объекта оценки.....	29
9	Позиционирование объекта оценки.....	32
10	Анализ рынка объекта оценки.....	34
10.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в 1 полугодии 2016 года.....	34
10.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок недвижимости в январе-августе 2016 г.....	39
10.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	42
10.4	Анализ рынка земли в Санкт-Петербурге.....	44

10.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	45
10.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	53
10.4.3	Основные выводы относительно рынка земель.....	54
11	Анализ наиболее эффективного использования.....	62
12	Описание процесса оценки	67
12.1	Методология оценки земельных участков.....	67
12.2	Выбор подходов.....	67
12.3	Оценка рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках сравнительного подхода	69
12.4	Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках доходного подхода.....	76
12.4.1	Налогообложение	76
12.4.2	Основные технико-экономические показатели.....	78
12.4.3	Расчет затрат на строительство	78
12.4.4	Прогнозирование доходов	87
12.4.5	Прогнозирование операционных расходов.....	98
12.4.6	Расчет чистого операционного дохода	103
12.4.7	Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.....	103
12.4.8	Стоимость реверсии	105
12.4.9	Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта.....	106
12.4.10	Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки.....	106
13	Согласование результатов.....	108
13.1	Определение ежегодной арендной платы за земельный участок.....	109
14	Сертификация	113
15	Список использованной литературы	115
16	Приложения	116
16.1	Копия Задания на оценку.....	116
16.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	117
16.3	Данные об объектах-аналогах для расчета рыночной арендной ставки за объект оценки	120
16.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком	127

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки															
Объект оценки	Земельный участок														
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева)														
Краткая характеристика объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь земельного участка, кв. м</td> <td>1 184¹</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование²</td> <td>Легкая промышленность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>78:34:0004119:78</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость земельного участка³</td> <td>3 849 598,40 руб. (= 3 251,35 руб./кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость</td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Площадь земельного участка, кв. м	1 184 ¹	Категория земель	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование ²	Легкая промышленность	Кадастровый номер	78:34:0004119:78	Кадастровая стоимость земельного участка ³	3 849 598,40 руб. (= 3 251,35 руб./кв. м)	Балансовая стоимость	Нет данных
	Параметр	Значение													
	Площадь земельного участка, кв. м	1 184 ¹													
	Категория земель	Земли населенных пунктов													
	Разрешенное использование ²	Легкая промышленность													
	Кадастровый номер	78:34:0004119:78													
	Кадастровая стоимость земельного участка ³	3 849 598,40 руб. (= 3 251,35 руб./кв. м)													
Балансовая стоимость	Нет данных														
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга ⁴														
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно рыночным данным)															
Общая площадь ОКС, кв. м	900														
Площадь застройки, кв. м	968														
Этажность улучшений нового объекта недвижимости, этажей	1														
Максимальная высота ОКС, м	10,8 м														
Данные о Заказчике оценки объекта															
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)														
Место нахождения	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76														
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоения ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001														

¹ См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

² Согласно данным Росреестра и Региональной геоинформационной системы РГИС. См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

³ Согласно данным Росреестра и Региональной геоинформационной системы РГИС. См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

⁴ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Стромова Кира Юрьевна ⁵	<p>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947).</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., регистрационный № 0225;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в ВЭШ СПбГУЭФ от 19.04.2011 г., регистрационный № 1917.</p> <p>Полис страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-077209/15 от 23.11.2015 и дополнительное соглашение № 3 от 05.12.2016 г. к договору №433-191-077209/15 от 23.11.2015, на сумму 30 000 000 рублей, срок действия договора с 24.12.2015 г. по 01.01.2018 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – с 2000 г. (17 лет).</p> <p>Номер контактного телефона: 8 (812) 320-97-75.</p> <p>Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.</p> <p>Адрес электронной почты: info@avg.ru</p> <p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Данные об Исполнителе	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	<p>Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).</p> <p>Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.</p> <p>ИНН 7825691464, КПП 780101001,</p> <p>ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.</p> <p>р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»</p> <p>к/с 30101810900000000790, БИК 044030790</p> <p>Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 510 000 000 руб. ООО Страховая компания «Инвест-Альянс» (полис № 002631/3, период страхования с 01.04.2014 г. по 31.12.2017 г.).</p> <p>Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Контракт от 30.03.2016 г. № 26/РЫН-2016, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку от 26.10.2016 г.

⁵ Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Таким образом, информацию об Оценщике, подписавшем отчет, в любое время можно проверить на официальном сайте саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, сканкопии документов Оценщика в Отчете не приложены. Данные об Оценщике: <http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index>.

Права, учитываемые при определении стоимости	<p>В соответствии с п. 2 Задания на оценку:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ существующие имущественные / вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены предмета аукциона.
Дата осмотра объекта оценки	27.10.2016 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	27.10.2016 г. ⁶
Дата составления отчета	30.03.2017 г.
Порядковый номер отчета	№ 225-1/2017-А
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 30.09.2017 г.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений</p>
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	Согласно Письму КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1, оцениваемый земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014 г.) находится за границами зон охраны объектов культурного наследия (ОКН).
Ограничения (особый режим использования)	Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738 и Письму КИО от 05.10.2016 №109218-13, ограничения (обременения) объекта оценки отсутствуют.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет треугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	<p>Согласно Письму КИО от 05.10.2016 №109218-13, участок представляет собой пустырь, на котором находится строительный мусор, что подтверждено при визуальном осмотре.</p> <p>На основании требования п. 11.3 Задания на оценку⁷, земельный участок оценивался как условно свободный.</p>

⁶ См. раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия».

⁷ См. раздел 4.2 «особые допущения и ограничительные условия».

<p>Описание местоположения объекта оценки</p>	<p>Согласно существующему административно-территориальному делению города, оцениваемый объект расположен в северной части Приморского района Санкт-Петербурга.</p> <p>Квартал расположения земельного участка ограничен: с северо-запада – Новосельковской ул.; с юго-запада – ул. Маршала Новикова и Вербной ул.; с северо-востока – Афанасьевской и Рябиновой ул.; с юго-востока – ул. Репищева и Новосельковской ул.</p> <p>С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения</p>
<p>Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки</p>	<p>Ближайшая остановка общественного транспорта удалена от объекта оценки на расстояние 200 м (автобусная станция на ул. Репищева).</p> <p>Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км. Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.</p> <p>Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).</p> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».</p> <p>Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.</p>
<p>Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов</p>	<p>Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки.</p> <p>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».</p>
<p>Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Задание на оценку объекта от 26.10.2016 г. 2. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738. 3. Копия письма КГА от 18.10.2016 №221-2-49237/16. 4. Копия письма КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1. 5. Копия письма КИО от 05.10.2016 №109218-13. 6. Копия заключения КЭИО от 22.09.2016 №15-5988/16-2-1. 7. Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 20.09.2016 №21-10/26486-9197. 8. Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 20.09.2016 №ЛЭ/16-02/4092. 9. Копия ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 21.09.2016 №48-15-12225/16-0-1. 10. Копия письма Комитета по строительству от 16.09.2016 № 07-17338/16-0-1 11. Копия письма КППИ от 11.10.2016 №21-187/16-0-1 12. Копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений от 24.03.2016 №78/001/007/2019-9644 13. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №339 14. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 №255 15. Копия письма Комитета по инвестициям от 19.10.2016 № 01-17-2918/16-0-0 	
<p>Особые условия и принятые Оценщиком допущения</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением. ▪ Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п.8 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными кадастрового паспорта. ▪ В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, 	

геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

- На основании требования п. 6 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 27.10.2016 г.
- Оценка проводилась в предположении, что в настоящее время оцениваемый земельный участок инженерно не обеспечен, подключение к инженерным сетям возможно.
- На основании требования п. 11.1 Задания на оценку, результат оценки представлен в рублях без учета НДС.
- На основании требования п. 11.2 Задания на оценку, величина ежегодного размера арендной платы определялась с учетом требований Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».
- Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора. Кадастровая стоимость составляет 4 375 318,08 руб.
Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – «легкая промышленность». Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка составляет 3 849 598,40 руб. Дата изменений сведений в ГКН – 19.10.2016 г., что соответствует данным Региональной геоинформационной системе РГИС.
Т.к. дата обновления информации, представленной на Публичной кадастровой карте ближе к дате оценки (27.10.2016 г.), чем информация, указанная в Кадастровом паспорте земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738, Оценщик приводит кадастровую стоимость и указывает вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка, согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) и данным Региональной геоинформационной системе РГИС.
- На основании требования п. 11.3 Задания на оценку, земельный участок оценивался как условно свободный.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка	Для строительства производственного объекта
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Региональной геоинформационной системы РГИС, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность. ⁸ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»: – объект зоны ПД – зоны объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г.: – объект зоны ТПД1_2 – многофункциональной подзоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	900
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	968

⁸ См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м		7 502			
Этажность, этажей		1			
Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе					
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Характеристика объекта	
		Единицы измерения	Цена аренды, (без НДС)	Арендопригодная площадь, кв.м	Общая площадь, кв. м
1	Производственно-складское здание	руб./кв.м в мес.	368	900	900
Данные об условиях строительства					
Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.		Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались			
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство		Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за II кв. 2016 г.» № 96			
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению		Конструктивная система: несущие конструкции – кирпич; ограждающие конструкции – кирпич (по классификации КО-ИНВЕСТ – КС-1)			
Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.		22 844 770			
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства		25 383.08			
Общий срок строительства, мес.		9			
Количество очередей строительства		1			
Данные об уровне риска, принятого в оценке					
Ставка дисконтирования (номинальная)		18%			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ⁹					
Подход	Справочно: рыночная стоимость арендной платы при условии единовременного платежа, руб. (без учета НДС ¹⁰)	Вес при согласовании			
Доходный	2 800 000	100%			
Затратный	Не применялся	-			
Сравнительный	2 000 000 – 4 100 000	-			
Справочно: рыночная стоимость арендной платы при условии единовременного платежа, руб. (округленно без учета НДС)		2 800 000			
Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки					
Ежегодная арендная плата 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» ¹¹ , руб. (без учета НДС ¹²)		1 900 000			

⁹ В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

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

¹¹ Исходя из срока договора – 18 месяцев (1,5 года), определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Удельная ежегодная арендная плата 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», руб./кв. м (без учета НДС)	1 604,7
Срок инвестиционного договора, мес.	18
Коэффициенты (справочно)	
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)	0,760
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,818
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)	6,336
Общий коэффициент полезных площадей (отношений величины суммы полезных площадей к общей площади объекта капитального строительства)	1,00

¹² В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

2 Задание на оценку

В соответствии с ФСО №1 неотъемлемой частью договора является документ под названием «Задание на оценку».

Копия Задания на оценку (Приложение к Контракту № 26/РЫН-2016 от 30.03.2016 г.) приведена в Приложении (разделе 16.1) к настоящему Отчету.



3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»), имеющий следующие реквизиты:

ИНН 7809023950, КПП 783801001, ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г.

Место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76.

Банковские реквизиты: Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001.

3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем работ (Оценщиком) по настоящей оценке является специалист Стримова Кира Юрьевна. Подробные сведения о специалисте приведены далее в табл. ниже.

Сведения об Оценщике, подписавшем настоящий Отчет

Фамилия, имя, отчество Оценщика ¹³	Стримова Кира Юрьевна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	член саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО» (123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж), включен в реестр оценщиков за рег. № 1947 от 15.02.2008 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., регистрационный № 0225; Свидетельство о повышении квалификации в ВЭШ СПбГУЭФ от 19.04.2011 г., регистрационный № 1917.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования ответственности оценщика: СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-077209/15 от 23.11.2015 и дополнительное соглашение № 3 от 05.12.2016 г. к договору №433-191-077209/15 от 23.11.2015, на сумму 30 000 000 рублей, срок действия договора с 24.12.2015 г. по 01.01.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – с 2000 г. (16 лет)
Контактные данные	Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75. Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А . Адрес электронной почты: info@avg.ru.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»¹⁴, с которым заключен трудовой договор.

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹³ Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях» : «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Данные об Оценщике: <http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index>

¹⁴ 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Оценщиком, подписавшим настоящий отчет, заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющим следующие реквизиты:

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.

Место нахождения: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.

ИНН 7825691464, КПП 780101001.

Банковские реквизиты: р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 510 млн руб. ООО Страховая компания «Инвест-Альянс» (полис № 002631/3, период страхования с 15.08.2014 г. по 31.12.2017 г.).

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копия вышеуказанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не могла быть найдена в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на Интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы по определению величины оцениваемой стоимости объекта проводил интервью с экспертами.

Потребность в привлечении экспертов связана с отсутствием у Оценщика сведений о результатах статистической обработки рыночной информации, позволяющих выявить зависимости для расчета необходимых корректировок и параметров. Ввиду отсутствия подобных данных, Оценщик стремился минимизировать количество корректировок, путем подбора наиболее близких к объекту оценки объектов сравнения с наименьшим количеством отличий по основным ценообразующим параметрам.

Для определения величин корректировок в рамках доходного подхода были опрошены (путем проведения телефонных интервью) сотрудники различных компаний, имеющие многолетний опыт работы на рынке недвижимости России.

Привлекаемые эксперты в области недвижимости

Ф.И.О. эксперта	Опыт работы	Организация	Занимаемая должность	Место нахождения	Телефон
Антипина Л.В.	Стаж работы на рынке – более 7 лет	АН «Итака»	Агент по недвижимости	г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н, ул. Сикейроса, д.1	8(921)393-00-84
Подносова Л.В.	Стаж работы на рынке – более 20 лет	ООО «Балтинвест»	Менеджер	г. Санкт-Петербург, ул. Руставели д.31А, офис 39	8(981)783-68-80

Ф.И.О. эксперта	Опыт работы	Организация	Занимаемая должность	Место нахождения	Телефон
Шалаева С.В.	Стаж работы на рынке – около 20 лет	ЗАО «Knight Frank»	Начальник отдела оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.3Б	363-22-22

Величины корректировок, полученных экспертным путем, действительны при условии идентичности функциональных и качественных характеристик, технико-экономических показателей, а также характеристик местоположения, т.е. только для оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Далее в соответствующих разделах Отчета будут даны ссылки по тексту.

Иные специалисты, кроме указанных в п. 3.2. настоящего Отчета, к составлению отчета и проведению работ по оценке не привлекались.



4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Договоре и Задании на оценку.
2. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости арендной платы за объект оценки и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
3. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
4. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту Оценщика.
5. Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и / или необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости арендной платы за объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость, если таковые не должны были быть предвидены им в процессе выполнения работ.
7. От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

4.2 Особые допущения и ограничительные условия

1. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
2. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8 Задания на оценку, площадь земельного участка принята в соответствии с данными кадастрового паспорта.

3. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
4. На основании требования п. 6 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 27.10.2016 г.
5. Оценка проводилась в предположении, что в настоящее время оцениваемый земельный участок инженерно не обеспечен, подключение к инженерным сетям возможно.
6. На основании требования п. 11.1 Задания на оценку, результат оценки представлен в рублях без учета НДС.
7. На основании требования п. 11.2 Задания на оценку, величина ежегодного размера арендной платы определялась с учетом требований Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».
8. Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738 вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора. Кадастровая стоимость составляет: 4 375 318,08 руб.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – «легкая промышленность». Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка составляет: 3 849 598,40 руб. Дата изменений сведений в ГКН – 19.10.2016 г., что соответствует данным Региональной геоинформационной системе РГИС.

Т.к. дата обновления информации, представленной на Публичной кадастровой карте ближе к дате оценки (27.10.2016 г.), чем информация, указанная в Кадастровом паспорте земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738, Оценщик приводит кадастровую стоимость и указывает вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка, согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) и данным Региональной геоинформационной системе РГИС.

9. На основании требования п. 11.3 Задания на оценку, земельный участок оценивался как условно свободный.



5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Согласно ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» Федерального закона № 135-ФЗ в отчете должны быть указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки.

Согласно ст. 15 «Обязанности оценщика» Федерального закона № 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таким образом, на основании требований Федерального закона № 135-ФЗ при проведении оценки в рамках настоящего отчета Оценщик опирался на Федеральные стандарты оценки, утвержденные на дату составления отчета об оценке:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 297. Данный федеральный стандарт был применен при определении общих понятий оценки, подходов к оценке и требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298. Данный федеральный стандарт оценки был применен при раскрытии цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299. Данный федеральный стандарт оценки был применен при составлении настоящего отчета в части требований к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611. Данный федеральный стандарт оценки был применен при определении общих понятий оценки, требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценочной деятельности по оценке недвижимости, и к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО №№ 1, 2 и 3 обязательны при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, ФСО № 7 обязателен при оценке недвижимости. Объектом оценки является объект недвижимости – земельный участок, следовательно, применение ФСО №№ 1, 2, 3 и 7 обосновано.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков «СМАО», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.¹⁵

¹⁵ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

6 Общая часть

6.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Контракт № 26/Р/ИН-2016 от 30.03.2016 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (СПБ ГБУ «Управление инвестиций») и Задание на оценку от 26.10.2016 г.

Согласно указанному заданию на оценку объект оценки – застроенный земельный участок площадью 1 184 кв. м, кадастровый номер 78:34:0004119:78, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Настоящая оценка проведена оценщиком с целью 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» (согласно п. 3 Задания на оценку).

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

6.3 Определение оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее – 135-ФЗ) под **рыночной стоимостью** объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с п. 9 ФСО №7 **рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета

Дата осмотра объекта недвижимости оценщиком: 27.10.2016 г.

Дата проведения оценки: 27.10.2016 г. (совпадает с датой осмотра). Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится по состоянию на вышеуказанную дату.

Дата составления отчета – 30.03.2017 г.

Номер отчета: № 225-1/2017-А.

6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, т.е. до 30.09.2017 г.

Полученная итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение настоящей оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 28) по итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред., действующей на дату оценки) и федеральными стандартами оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к составлению отчета об оценке», п. 3) отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно законов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости объекта оценки – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения оценки объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Документы, предоставленные Заказчиком:

1. Задание на оценку объекта от 26.10.2016 г.
 2. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738.
 3. Копия письма КГА от 18.10.2016 №221-2-49237/16.
 4. Копия письма КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1.
 5. Копия письма КИО от 05.10.2016 №109218-13.
 6. Копия заключения КЭИО от 22.09.2016 №15-5988/16-2-1.
 7. Копия ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 20.09.2016 №21-10/26486-9197.
 8. Копия предварительного заключения ПАО «Ленэнерго» от 20.09.2016 №ЛЭ/16-02/4092.
 9. Копия ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 21.09.2016 №48-15-12225/16-0-1.
 10. Копия письма Комитета по строительству от 16.09.2016 № 07-17338/16-0-1
 11. Копия письма КППИ от 11.10.2016 №21-187/16-0-1
 12. Копия уведомления об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений от 24.03.2016 №78/001/007/2019-9644
 13. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №339
 14. Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 №255
 15. Копия письма Комитета по инвестициям от 19.10.2016 № 01-17-2918/16-0-0
- Копии данных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы (с использованием информационно-правовой системы «Консультант Плюс»):

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, действующими на дату составления отчета об оценке.
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные на дату составления отчета об оценке и регулирующие проведение настоящей оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611.

Источники информации, используемые при проведении оценки:

- официальные публикации национальных и международных официальных организаций;
- официальные публикации государственных органов, министерств, муниципальных комитетов и организаций (в том числе сборники статистической информации);
- базы данных государственных органов власти, торгово-промышленных палат, ассоциаций, союзов, объединений и компаний (в том числе агентств недвижимости);
- книги, издания, публикации и отчеты учебных, научно-исследовательских, проектных институтов, общественных, научных организаций, симпозиумов, конгрессов, конференций, совместных предприятий и отдельных компаний;
- сообщения в журналах и газетах;
- прайс-листы, каталоги, проспекты и другие публикации компаний и/или объединений;
- материалы консалтинговых организаций.

Источники информации, используемые в данном Отчете, указаны по тексту Отчета и в Приложении к настоящему Отчету.

6.8 Анализ достаточности и достоверности информации

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен выше, а копии представленной документации, согласно ст. 12 ФСО № 3, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, признаются достоверными и достаточными для его идентификации.

При анализе рынка объекта оценки оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока являются скрытыми, реальные суммы сделок объявляются коммерческой тайной, а официальные данные, которые доступны статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины. Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. По мнению Оценщика, информации достаточно для определения итоговой величины стоимости за объект оценки.

7 Права, учитываемые при оценке

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

В соответствии с п. 2 Задания на оценку:

- существующие имущественные / вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга;
- на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора;
- на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет.

В соответствии с п. 5 Задания на оценку, вид определяемой стоимости – рыночная.

Настоящая оценка проведена Оценщиком с целью определения 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» (согласно п. 3 Задания на оценку).

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

Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738 и Письму КИО от 05.10.2016 №109218-13, ограничения (обременения) объекта оценки отсутствуют.

Право аренды, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации¹⁶, подразумевает временное владение и пользование или временное пользование арендатором (нанимателем) арендованным имуществом за плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Таким образом, под арендой понимаются имущественные права владения и пользования объектом по договору аренды.

В соответствии с пунктом 9 ФСО №7 рыночная арендная плата это «расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях».

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II). Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года, от 26.01.1996 г., № 14-ФЗ, (Раздел IV. Отдельные виды обязательств. Глава 34. Аренда. § 1. Общие положения об аренде).

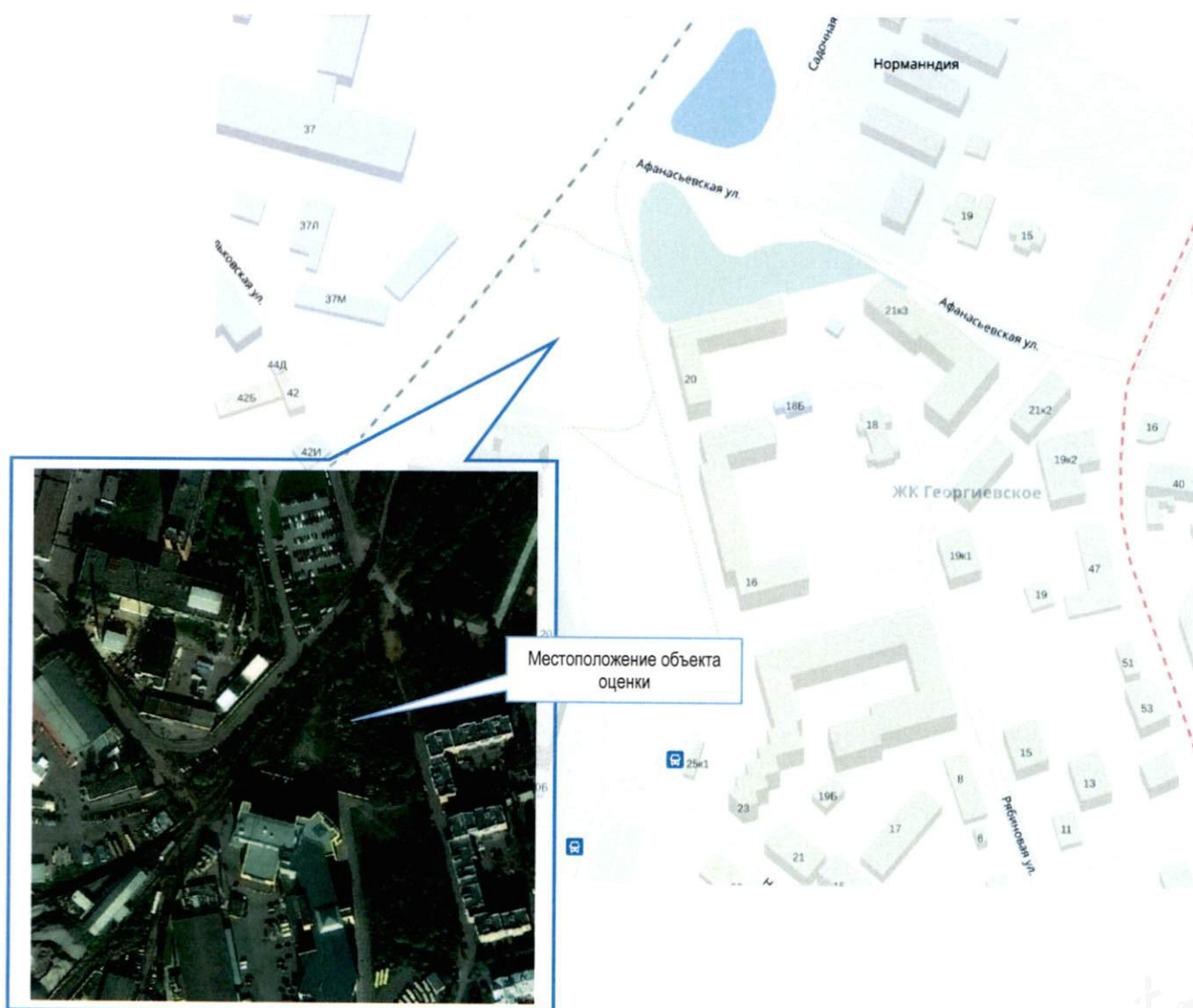
8 Описание объекта оценки

8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки

Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок площадью 1 184 кв. м, кадастровый номер: 78:34:0004119:78, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

Схема местоположения оцениваемого объекта:



Карта-схема расположения объекта оценки¹⁷

¹⁷ Источник карты: <http://maps.yandex.ru/>

8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

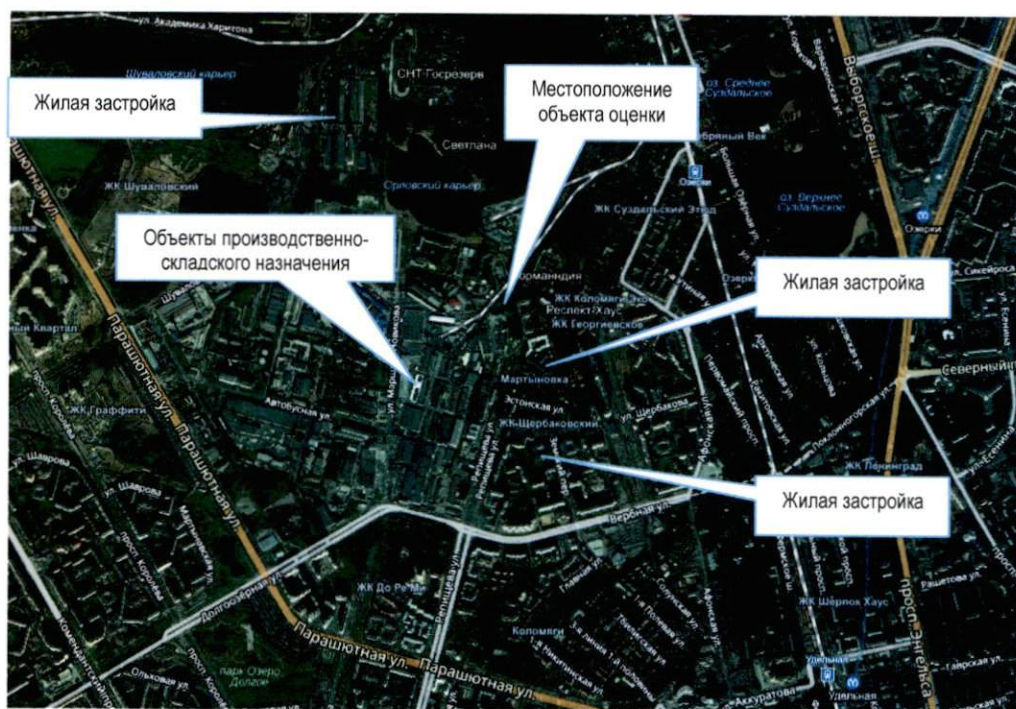
8.2.1 Ближайшее окружение и границы объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению города, оцениваемый объект расположен в северной части Приморского района Санкт-Петербурга.

Квартал расположения земельного участка ограничен:

- с северо-запада – Новосельковской ул.;
- с юго-запада – ул. Маршала Новикова и Вербной ул.;
- с северо-востока –Афанасьевской и Рябиновой ул.;
- с юго-востока– ул. Репищева и Новосельковской ул.

Объекты, находящиеся в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка, представлены на карте ниже.



Карта-схема местоположения объекта оценки¹⁸

С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».

¹⁸ Источник карты: <https://maps.yandex.ru/>, <http://wikimapia.org>.

8.2.2 Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков

Доступность объекта оказывает значительное влияние на инвестиционную привлекательность объекта оценки. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития проектируемого объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого и жилого функционального назначения.

Ближайшая остановка общественного транспорта удалена от объекта оценки на расстояние 200 м (автобусная станция на ул. Репищева).

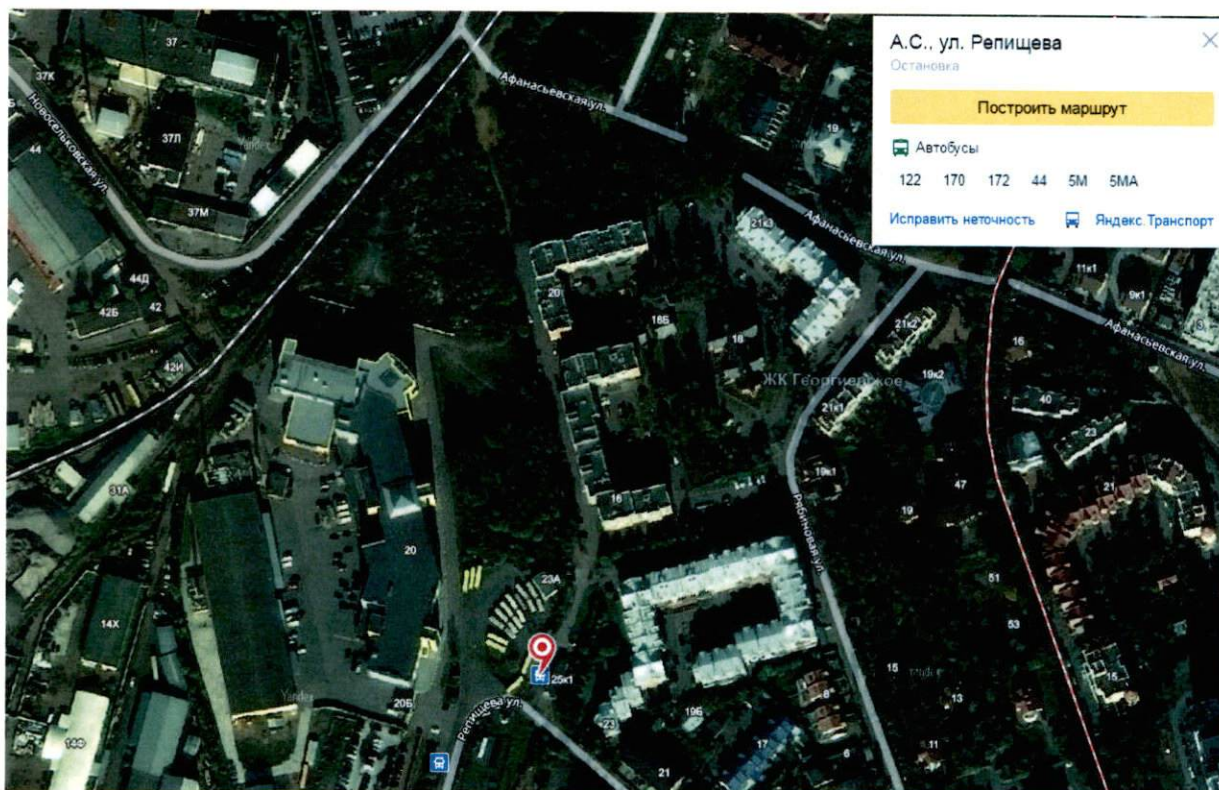


Схема транспортной доступности объекта оценки

Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км.
Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.

Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.

Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».

Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.

8.2.3 Развитость инженерной инфраструктуры

В соответствии с предоставленной копией заключения КЭИО от 22.09.2016 №15-5998/16-2-1, имеется возможность присоединения к сетям теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения:

- электроснабжение – 28,6 кВт;
- теплоснабжение – 0,11 Гкал/час;
- водоснабжение – 0,3 куб.м/ч;
- водоотведение бытовых сточных вод – 0,13 куб.м/ч;
- водоотведение поверхностных сточных вод – 0,383 куб.м/ч.

Таким образом, оценка выполнена в предположении, что объект оценки инженерно не обеспечен, имеется возможность подключения к инженерным сетям.

8.2.4 Экологическая характеристика территории

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»

8.2.5 Анализ градостроительной документации

Объект оценки находится в границах г. Санкт-Петербурга.

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне **ПД** – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г., объект оценки расположен в подзоне **ТПД1_2** – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

Варианты застройки, возможные к рассмотрению в зоне ТПД1_2, представлены в таблице ниже.

N п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1	Для размещения промышленных объектов	12100
2	Для размещения складских объектов	12200
3	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
6	Для размещения объектов науки	11400
7	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
8	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	12510

N п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код
1	2	3
9	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
10	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740
11	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	14300
12	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	14521
13	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
14	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
15	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
16	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
17	Для размещения канализационных насосных станций	10434
18	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
19	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
20	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена	14213
Условно разрешенные виды использования		
21	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час	10412
22	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
23	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
24	Для размещения объектов общественного питания	10600
25	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
26	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования	10820
27	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	10920
28	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных	10960
29	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
30	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи	11020
31	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов и др.)	11130
32	Для размещения религиозных объектов	11200
33	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
34	Для размещения гостиниц	11800
35	Для размещения объектов связи	12400
36	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
37	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
38	Для размещения вестибюлей метрополитена	14211
39	Для размещения объектов внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, и подземных и надземных пешеходных переходов)	14212
40	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов	14214
41	Для размещения объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)	14242
42	Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта	14250
43	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	14260
44	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)	14400
45	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	14511
46	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
47	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)	14522
48	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта	14523
49	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта	14530
50	Для размещения спортивных клубов	11030

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках - 900 квадратных метров.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора.

Зеленые насаждения общего пользования

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» № 430-85 от 08.10.2007 г., оцениваемый земельный участок в перечне территорий зеленых насаждений отсутствует.

Ограничения КГИОП

Согласно Письму КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1, оцениваемый земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014 г.) находится за границами зон охраны объектов культурного наследия (ОКН).

8.3 Описание объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик земельного участка выполнено на основании визуального осмотра объекта, а также на основании документации, предоставленной Заказчиком.

Краткая характеристика оцениваемого земельного участка представлена в таблице ниже.

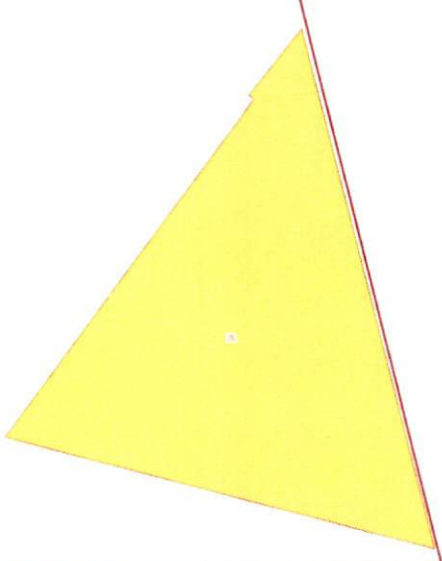
Информация о земельном участке

Характеристика земельного участка	Описание
Адрес	Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева)
Кадастровый номер	78:34:0004119:78
Общая площадь, кв. м	1 184
Обременения (ограничения) прав	Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738 и Письму КИО от 05.10.2016 №109218-13, ограничения (обременения) объекта оценки отсутствуют.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование ¹⁹	Легкая промышленность
Собственник	г. Санкт-Петербург ²⁰
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации на процесс и результат оценки не влияет
Кадастровая стоимость, руб. ²¹	3 849 598,40 руб. (3 251,35 руб./кв. м)
Рельеф земельного участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот

¹⁹ В соответствии с данными Росреестра и Региональной геоинформационной системы РГИС. См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

²⁰ В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

²¹ Согласно данным Росреестра и Региональной геоинформационной системы РГИС. См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

Характеристика земельного участка	Описание
Форма земельного участка	<p>Земельный участок имеет треугольную форму</p> 
Фактическое использование	<p>Согласно Письму КИО от 05.10.2016 №109218-13, участок представляет собой пустырь, на котором находится строительный мусор, что подтверждено при визуальном осмотре. По данным осмотра, на дату оценки земельный участок не используется. На основании требования п. 11.3 Задания на оценку, земельный участок оценивался как условно свободный.</p>
Инженерное обеспечение	<p>В соответствии с предоставленной копией заключения КЭИО от 22.09.2016 №15-5998/16-2-1, имеется возможность присоединения к сетям теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – электроснабжение – 28,6 кВт; – теплоснабжение – 0,11 Гкал/час; – водоснабжение – 0,3 куб.м/ч; – водоотведение бытовых сточных вод – 0,13 куб.м/ч; – водоотведение поверхностных сточных вод – 0,383 куб.м/ч.

Выводы

- Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, общей площадью 1 184 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).
- В границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет.
- На основании требования п. 11.3 Задания на оценку²², земельный участок оценивался как условно свободный.
- Согласно Региональной геоинформационной системы РГИС, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность.²³

²² См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

²³ См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

Результаты фотофиксации объекта оценки

Оценщиком была проведена фотофиксация объекта оценки по состоянию на 27.10.2016 г., результаты которой приведены ниже.



9 Позиционирование объекта оценки

Позиционирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

При выполнении данного раздела отчета были приняты во внимание особенности оцениваемого объекта, характеристики его локального местоположения, транспортной доступности и потенциал объекта в целом.

Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, общей площадью 1 184 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факторы:

- С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».
- Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км. Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.
- Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.
- Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».
- Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.

При позиционировании объекта оценки также необходимо учитывать разрешенное использование и сведения о градостроительном зонировании, а именно:

- Согласно Региональной геоинформационной системы РГИС, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность.²⁴
- Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне **ПД** – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.
- Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г., объект оценки расположен в подзоне **ТПД1_2** – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

²⁴ См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

- Согласно Письму КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1, оцениваемый земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014 г.) находится за границами зон охраны объектов культурного наследия (ОКН).

Таким образом, учитывая местоположение объекта оценки и его окружение, а также физические характеристики, градостроительное зонирование, целесообразно позиционировать объект в качестве объекта производственно-складского назначения.

Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения наиболее эффективного использования объекта оценки.



10 Анализ рынка объекта оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8) в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

В соответствии с требованиями ФСО № 7 (разд. «Анализ рынка», п. 10) для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. В п. 11 разд. «Анализ рынка» ФСО № 7 изложена последовательность анализа рынка недвижимости, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка земли г. Санкт-Петербурга, но и экономическую ситуацию в России и непосредственно в г. Санкт-Петербурге.

В этом разделе приведены показатели, характеризующие рыночную ситуацию: анализ социально-экономического положения и политической обстановки в Российской Федерации в целом, и в г. Санкт-Петербург, в частности. Также с учетом специфики оцениваемого объекта, Оценщик в рамках данного раздела приводит анализ рынка земли г. Санкт-Петербурга.

По состоянию на дату оценки общие тенденции развития, указанные в приведенных далее обзорах, сохранились.

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в 1 полугодии 2016 года

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>,

Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>,

Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>,

Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>,

Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>,

Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>,

Министерство Финансов РФ – <http://www.minfin.ru>,

Официальный сайт Единого института развития в жилищной сфере – <http://дом.рф/>

По данным аналитиков АИЖК²⁵, снижается зависимость российской экономики от внешних факторов. С учетом сезонной коррекции, квартальный ВВП практически не менялся со второго квартала 2015. Снижается зависимость инфляции от курса рубля из-за снижения потребления импортных товаров.

Существенное снижение инфляции формирует условия для снижения процентных ставок. Впервые с августа прошлого года Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 10,5%. По официальным оценкам, уже в III квартале можно ожидать возобновление экономического роста. Во II квартале его падение замедлилось до 0,2-0,4%. На дату оценки ключевая ставка составляет 10%.

²⁵ Источник информации: http://дом.рф/about/analytics/mortgage_and_housing/.

Важнейшим фактором, сдерживающим экономический рост, является падение потребительского спроса. На это влияют пессимистические ожидания населения: индекс потребительской уверенности сохраняется на 7-летнем минимуме.

На фоне низкой инфляции аналитиками АИЖК ожидается улучшения ситуации с реальными доходами населения.

Развитие жилищного строительства

В I полугодии 2016 года введено в эксплуатацию 442,2 тыс. квартир общей площадью 31,5 млн кв. м (-9,2% к I полугодию 2015 г.). Снижение объемов жилищного строительства связано исключительно с падением объемов строительства индивидуальных домов (-18%). Объемы многоквартирного жилищного строительства сохраняются на уровне прошлого года благодаря государственной программе субсидирования.

В июне, впервые за год, зафиксирован годовой рост темпов строительства жилья (+6,8% к июню 2015 года). Это произошло из-за роста объема ИЖС по сравнению с июнем 2015 года.

На первичном рынке жилья рост цен наблюдался в 29 регионах, максимальный -6% (Санкт-Петербург). На вторичном рынке жилья рост цен наблюдался в 17 регионах, максимальный -5% (Калининградская область).

Рынок ипотеки

Рынок ипотеки вырос на 44%, но еще не достиг объемов 2014 года. Высокие темпы роста объясняются: эффектом низкой базы (в I полугодии 2015 выдача ипотеки упала на 40% по сравнению с I полугодием 2014 года), поддержкой со стороны программы субсидирования (40% от общего объема выдачи ипотеки, 145 тыс. кредитов на 262 млрд рублей).

390 тыс. семей улучшили жилищные условия за счет ипотечного кредитования. Средневзвешенная ставка выдачи составила около 12,7% и будет снижаться. По мере достижения ориентира Банка России по инфляции (4%), ставки по ипотеке могут упасть ниже 10%.

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-августе 2016 г., приведены в таблице ниже.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-август 2016 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Параметры	Август 2016 г.	В % к		Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г.
		августу 2015 г.	июлю 2016 г.	
ВВП, млрд руб.	38 540,7 ¹⁾	99,1 ²⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,6	103,7	99,4
Индекс промышленного производства		100,7	101,2	100,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	425,2	102,8	99,8	101,5
Объем услуг связи, млрд руб.	142,7	94,9	99,4	95,7
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2 435,9	94,9	103,2	94,3
Объем платных услуг населению, млрд руб.	718,4	101,0	102,0	99,4
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США, в т.ч.	38,6 ³⁾	87,6 ⁴⁾	96,1 ⁵⁾	78,8 ⁶⁾
экспорт товаров	22,5	82,5	93,4	72,2
импорт товаров	16,0	95,9	100,2	91,4
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	5 302,7 ⁷⁾	95,7 ²⁾		
Индекс потребительских цен		106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,1	98,6	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾		91,7	101,1	94,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :				
номинальная, руб.	34 095	105,5	95,0	107,3

Параметры	Август 2016 г.	В % к		Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г.
		августу 2015 г.	июлю 2016 г.	
реальная		99,0	95,0	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел.	0,9	95,0	96,2	102,5
¹⁾ Данные за I полугодие 2016 г. (первая оценка). ²⁾ I полугодие 2016 г. в % к I полугодию 2015 г. ³⁾ Данные за июль 2016 г. ⁴⁾ Июль 2016 г. и июль 2015 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших ценах. ⁵⁾ Июль 2016 г. и июль 2015 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. ⁶⁾ Январь-июль 2016 г. и январь-июль 2015 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. ⁷⁾ Данные за I полугодие 2016 г. ⁸⁾ Предварительные данные. ⁹⁾ Данные за периоды 2016 г. – оценка.				

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-августе 2016 г. - 100,4%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2016 г. составил 559,8 млрд руб., или 98,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2016 г. - 3 391,0 млрд руб., или 95,4%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа 2016 г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2016 г. составил (-16%).

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 37% опрошенных руководителей организаций), высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (33%), неплатежеспособность заказчиков (31%).

В августе 2016 г. построено 81,3 тыс. новых квартир, в январе-августе 2016 г. - 602,8 тыс. квартир. Индивидуальными застройщиками построено 18,7 млн кв. м общей площади жилых домов, или 43,6% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2016 г.

Торговля

Оборот розничной торговли в августе 2016 г. составил 2435,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 94,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2016 г. - 17932,6 млрд руб., или 94,3%.

В III квартале 2016 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 3715 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий).

Доля респондентов, считающих, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению с предыдущим кварталом осталась без изменений, увеличилась с 68% до 69%, доля тех, кто отметил ухудшение ситуации, уменьшилась с 20% до 17%.

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, в III квартале 2016 г. сохранил положительное значение и составил 2%.

Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в III квартале 2016 г. остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

Оборот общественного питания в августе 2016 г. составил 112,9 млрд руб., или 96,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2016 г. - 840,5 млрд руб., или 96,3%.

Цены

В августе 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2016 г. составил 100,4%, с начала года - 104,3% (в августе 2015 г. - 100,8%, с начала года - 110,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. составил 103,5%.

Уровень жизни населения

В январе-августе 2016 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 33 829,3 млрд руб. и увеличился на 1,8% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 25 065,8 млрд руб., что на 3,5% больше, чем в январе-августе 2015 г. Сбережения населения за этот период составили 4 950,5 млрд руб. и снизились на 8,0% по сравнению с январем-августом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 8,3%, в январе-августе 2016 г. - на 5,8%.

Численность рабочей силы в августе 2016 г. составила 77,5 млн чел., или 53% от общей численности населения страны, в их числе 73,5 млн чел., или 94,8% рабочей силы были заняты в экономике и 4,0 млн чел. (5,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных 0,9 млн чел.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю августа 2016 г., уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 66,6%.

Безработица в значительной степени является застойной. Из 1,3 млн безработных сельских жителей 36,5% находились в ситуации застойной безработицы (искали работу 12 месяцев и более), из 2,7 млн безработных городских жителей - 26,3%.

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

В условиях политического конфликта на Украине и последовавшего введения санкций со стороны стран Европейского Союза и США против ряда российских компаний и банков, темпы роста экономики России замедлились.

В условиях сохраняющейся на дату оценки внешнеполитической и экономической неопределенности, доступность заемных средств, в т.ч. ипотечных кредитов, для граждан РФ снижается. По прогнозам аналитиков и экспертов банковского сектора, удорожание денег для ведущих российских банков, лишенных доступа из-за санкций к рефинансированию долгов на внешнем рынке, при изменении ключевой ставки ЦБ неизбежно приведет к необходимости увеличивать ставки по выдаче ипотечных кредитов. Директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» Сергей Шлома утверждает, что ужесточение условий ипотечного кредитования еще более снизит покупательскую способность населения в регионах страны.

В 2015 году экономика и рынок недвижимости находились под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля и ограниченного доступа к международным рынкам капитала вследствие геополитической ситуации. В результате, существенно снизилась деловая активность – падение ВВП составило более чем 3,5%, а потребительский спрос снизился на более чем 8,5%.

Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада.

На втором Восточном экономическом форуме во Владивостоке 2–3 сентября 2016 года подписан ряд важнейших документов о развитии российско-кореяских отношений в области торговли, промышленности и энергетики, достигнуты предварительные договоренности о развитии российско-японских отношений и о создании энергетического суперкольца (Россия, Япония, Китай, Южная Корея). Россией выдвинуто предложение о едином пространстве «цифровой экономики» (цифровых, телекоммуникационных и интернет-технологий в развитии общего экономического пространства). Подписано 152 соглашения на сумму 1,63 триллиона рублей.

Диалог мировых лидеров по вопросам строительства инновационной, здоровой, взаимосвязанной и инклюзивной мировой экономики продолжен на саммите G20 в китайском Ханчжоу 4-5 сентября. Проведены многосторонние и двухсторонние переговоры с участием России по вопросам преодоления политических и экономических разногласий.

Выводы

- Индекс промышленного производства в январе-августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-августе 2016 г. составил 3 391,0 млрд руб. или 95,4% к соответствующему периоду 2015 г.
- Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2016 г. составил (-16%): основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов, высокая стоимость материалов, конструкций, изделий, неплатежеспособность заказчиков.
- Оборот розничной торговли в январе-августе 2016 г. составил 17 932,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 94,3% к соответствующему периоду 2015 г.
- Доля респондентов, считающих, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению с предыдущим кварталом осталась без изменений, увеличилась с 68% до 69%, доля тех, кто отметил ухудшение ситуации, уменьшилась с 20% до 17%.
- В августе 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ) в августе 2016 г. составил 100,4%, с начала года - 104,3%.

- Реальные располагаемые денежные доходы населения в августе 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. снизились на 8,3%, в январе-августе 2016 г. - на 5,8%.
- Ухудшение экономической ситуации в 2015 г. обострило ситуацию на рынке труда и приводит к росту безработицы и сокращению занятости. Однако масштабы высвобождения работников менее значительны, чем в период кризиса 2008 –2009 гг.
- В 2015 году экономика и рынок недвижимости находились под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля и ограниченного доступа к международным рынкам капитала вследствие геополитической ситуации. В результате, существенно снизилась деловая активность – падение ВВП составило более чем 3,5%, а потребительский спрос снизился на более чем 8,5%.
- Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада.
- Снижается зависимость российской экономики от внешних факторов. С учетом сезонной коррекции, квартальный ВВП практически не менялся со второго квартала 2015. Снижается зависимость инфляции от курса рубля из-за снижения потребления импортных товаров.
- Важнейшим фактором, сдерживающим экономический рост, является падение потребительского спроса. На это влияют пессимистические ожидания населения: индекс потребительской уверенности сохраняется на 7-летнем минимуме.

10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок недвижимости в январе-августе 2016 г.

Источники информации:
<http://gov.spb.ru> ;
<http://petrostat.gks.ru/>

Санкт-Петербург является вторым по значению после Москвы и ключевым на Северо-Западе России инфраструктурным центром, а также вторым по численности населения мегаполисом страны. Город является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом РФ, центром Северо-Западного федерального округа РФ.

Санкт-Петербург – город с многофункциональной, диверсифицированной экономикой и обширной социальной сферой. Основа промышленности Санкт-Петербурга – тяжелая индустрия, в том числе энергетическое машиностроение. Развито транспортное машиностроение, с 2005 года на территории города создан и продолжает развиваться автомобильный кластер. Санкт-Петербург – крупнейший российский центр военного и гражданского судостроения и судоремонта, развито приборостроение, производство оптики, электроприборов и электронной техники, производство электрооборудования среднего и низкого напряжения, черная и цветная металлургия, химическая, легкая, полиграфическая промышленность.

Санкт-Петербург – единственный мегаполис в России, в котором транспортно-логистический комплекс представлен всеми видами городского, пригородного и внешнего транспорта. Транспортно-логистический комплекс не только обеспечивает потребности экономики Санкт-Петербурга, но и является градообразующей отраслью, создающей значительный вклад в формирование валового регионального продукта, пополнение доходной части бюджета Санкт-Петербурга, влияющей на занятость и денежные доходы населения.

Ядром формирования транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга является Большой порт Санкт-Петербург – крупнейший порт на Балтике. Кроме того, в Санкт-Петербурге осуществляется комплексное развитие единой транспортной инфраструктуры. Это развитие системы железнодорожных и автомобильных подходов к Большому порту, дальнейшее

расширение пропускной способности Кольцевой автомобильной дороги (КАД), продолжение строительства южного участка Западного скоростного диаметра (ЗСД).

Эффективным механизмом привлечения прямых инвестиций в производство является создание и развитие профильных кластеров. На текущий момент в городе выделено шесть приоритетных: автомобильный, фармацевтической и медицинской промышленности, судостроительный, радиоэлектроники, аэрокосмический и арктический.

В социально-экономическом развитии Санкт-Петербурга складывались тождественные тенденции: увеличивался оборот организаций, снижался рост объемов услуг организаций транспорта и связи, продолжалось снижение оборота розничной торговли, отмечалось увеличение численности работающих, рост потребительских цен, увеличивался объем строительных работ, численность населения и снижались их реальные доходы.

Основные итоги

- оборот организаций в январе-августе 2016 года увеличился на 5,1% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 6539,1 млрд руб.; положительная динамика по обороту организаций отмечается практически по всем видам деятельности.
- сохраняется финансовая стабильность организаций города: сальдированный финансовый результат за январь-июль текущего года увеличился в 1,4 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года;
- за январь-август 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 312452,7 млн рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 69,3%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 107,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 109,5%.
- индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2016 года составил 103,2% к уровню аналогичного периода прошлого года. Наблюдается положительная динамика ИПП и роста объема отгруженной промышленной продукции по большинству видов обрабатывающих производств.
- объем инвестиций в основной капитал по итогам первого полугодия 2016 года на 1,7% в сопоставимых ценах превысил уровень соответствующего периода 2015 года и составил 205,1 млрд руб.;
- сохраняется положительная динамика объема работ по виду деятельности «строительство»: за январь-август 2016 года темп роста составил 102,7% к уровню января-августа 2015 года. С начала года в городе введено в действие 1872,2 тыс. кв. м. жилья, что составляет 64,6% от запланированного в 2016 году объема ввода жилья и 103,9% к объему ввода жилой площади за аналогичный период 2015 года.
- оборот розничной торговли за январь-август 2016 года составил 775,5 млрд руб. или 98% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем платных услуг населению в сопоставимых ценах за январь-август 2016 года составил 273,3 млрд руб., что практически соответствует уровню прошлого года.
- индекс потребительских цен в августе 2016 года составил 103,9% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в августе 2015 года (110,1% к декабрю 2014 года).
- внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-июнь 2016 года составил 16,9 млрд долларов США. По сравнению с первым полугодием 2015 года товарооборот уменьшился на 1,0%.
- по предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2016 года составила 5245,3 тыс. человек и с начала года увеличилась на 19,6 тыс. человек или на 0,4%. В январе-июле 2016 года в Санкт-Петербурге родились 42,4 тыс. детей, что на 2,35 тыс. человек больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

**Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга
в январе-августе 2016 г.**

Наименование показателя	Январь-август 2016	В % к январю-августу 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	6539,1	105,1
Оборот организаций в сфере образования, млрд руб.	20,5	111,6
Оборот организаций в сфере здравоохранения, млрд руб.	56,3	110,1
Индекс промышленного производства, %	-	103,2
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1442,3	105,8
Оборот розничной торговли, млрд руб.	775,5	98,0
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	2836,3	138,3
Оборот общественного питания, млрд руб.	41,7	107,4
Объем платных услуг населению, млрд руб.	273,3	98,6
Объем работ по виду деятельности «строительство», млрд руб.	33,5	102,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	1872,2	103,9
Объем услуг организаций транспорта, млрд руб.	400,0	107,1
Объем услуг связи, млрд руб.	82,7	102,2
Индекс потребительских цен, % (август 2016 к декабрю 2015 года)	103,9	-
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июль 2016)	38842,0	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июль 2016)	-	96,3
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2016)	47071,0	109,7
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2016)	-	102,0
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млн руб.	312452,7	107,4
Число убыточных организаций, ед. (январь-июль 2016)	572,0	91,5
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-июль 2016)	481,3	142,3
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2016)	205,1	101,7
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-июнь 2016)	16,9	99,0
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	7,3	96,3
импорт млрд долл. США	9,6	101,1

Выводы:

- Санкт-Петербург имеет выгодное географическое положение – близость к европейскому рынку и сравнительно высокий уровень развития регионального рынка. Город является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом Федерации. Экономика города хорошо диверсифицирована, структура ее близка к структуре развитых европейских городов.
- Многоотраслевая структура хозяйственного комплекса Санкт-Петербурга и наличие конкурентоспособного сектора производства высокотехнологичной, наукоемкой продукции являются основной для формирования инновационной экономики. Данное

преимущество в сочетании с высокими темпами институциональных и структурных реформ в Российской Федерации выдвигают Санкт-Петербург на одну из ведущих по конкурентоспособности позиций в стране и Балтийском регионе, создают предпосылки для привлечения инвестиций и успешного развития перспективных отраслей экономики.

- Структура экономики города характерна для мегаполисов, при этом сохраняется ведущая роль обрабатывающей промышленности в структуре ВРП. Текущий профицит бюджета создает определенный резерв будущих расходов.
- В течение первого полугодия 2016 года город в полной мере испытывал негативные тенденции, свойственные всей российской экономике. Несмотря на то, что большинство социально-экономических показателей Санкт-Петербурга выше среднероссийских, по ключевым позициям наблюдается существенный спад. В сложившихся условиях очевидно, что город будет и далее испытывать влияние общей макроэкономической конъюнктуры страны, при этом снижение возможных негативных последствий этого влияния напрямую зависит от эффективности городского руководства.

Анализ влияния социально-экономической и политической ситуации в Санкт-Петербурге на рынок объектов недвижимости

- В сравнении с ажиотажем 2014 года, в 2015-2016 гг. наблюдается резкое снижение спроса как на жилую, так и на коммерческую недвижимость. Что касается первичного жилья, то сыграла свою роль увеличенная Центробанком ключевая ставка. Общая причина стагнации - рост инфляции и, как следствие, снижение потребительского спроса.
- Больше всего пострадала коммерческая недвижимость. На фоне сокращения производства, введенного эмбарго на некоторые товары, коммерсанты освобождают арендованные площади. А собственники офисов, торговых и складских помещений пытаются либо их сдать в аренду, либо вообще продать. Итог - низкий спрос на фоне большого количества конкурентоспособных предложений. Количество запросов по коммерческой недвижимости с целью снять помещение в 2-4 раза меньше, чем сдать. Для арендаторов сложившаяся ситуация - возможность найти хорошее помещение за хорошую цену, заключить долгосрочную аренду и предусмотреть стабильность установленной цены на протяжении всего договора.
- Динамика и направление уровня цен на рынке жилой и коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

При выполнении данного раздела отчета были приняты во внимание особенности оцениваемого объекта, характеристики его локального местоположения, транспортной доступности и потенциал объекта в целом.

Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, общей площадью 1 184 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факторы:

- С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».
- Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км. Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.
- Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.
- Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».
- Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.

При позиционировании объекта оценки также необходимо учитывать разрешенное использование и сведения о градостроительном зонировании, а именно:

- Согласно Региональной геоинформационной системы РГИС, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность.²⁶
- Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне **ПД** – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.
- Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г., объект оценки расположен в подзоне **ТПД1_2** – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.
- Согласно Письму КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1, оцениваемый земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014 г.) находится за границами зон охраны объектов культурного наследия (ОКН).

Таким образом, учитывая местоположение объекта оценки и его окружение, а также физические характеристики, градостроительное зонирование, целесообразно позиционировать объект в качестве **объекта производственно-складского назначения**.

Окончательное решение о сегменте, к которому относится объект оценки, будет сделано в разделе 11 «Анализ наиболее эффективного использования».

²⁶ См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

10.4 Анализ рынка земли в Санкт-Петербурге

Источники информации:

<http://www.peterland.info/>

<http://www.1rre.ru>,

www.kzr.spb.ru/

www.bn.ru/,

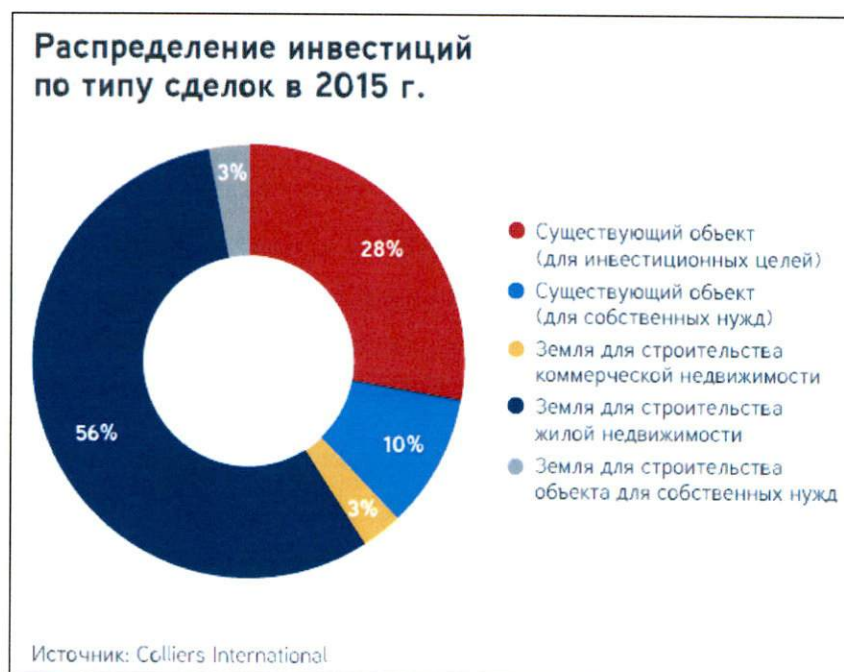
www.spbland.info/

<http://www.novostroy-spb.ru>

Журнал «Бюллетень RWAY» № 245. Август 2015 г.

В данном разделе Оценщик приводит анализ рынка земель коммерческого (общественно-делового и промышленного).

По данным аналитиков Colliers International, для рынка инвестиций Санкт-Петербурга по-прежнему характерна высокая доля сделок с землей. Однако если в 2014 году объем сделок по приобретению участков под жилищный девелопмент превысил \$1,1 млрд., то в 2015 году этот показатель составил только \$260 млн. Такое значительное сокращение связано с тем, что петербургские застройщики уже сформировали земельный банк на несколько лет вперед, в то время как региональные и московские девелоперы, такие как, например, «Аквилон Инвест», «Патриот» и Glorax Development, только начали осваивать петербургский рынок. Наблюдалось снижение и в объеме сделок с существующими объектами для инвестиционных целей или собственных нужд. По итогам 2015 года объем таких сделок сократился на 43% и составил \$178,6 млн. против \$316 млн. годом ранее.



Распределение инвестиций по типу сделок в 2015 году

По данным ГК «Ай Би Групп», наиболее заметное снижение объема инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет более 70%. Тем не менее, количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно.

Падение интереса к промышленным землям стало долговременной тенденцией. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается все больше. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. Более того, в настоящее время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации.

Осенью были приняты поправки в городской закон об установлении цены земельных участков. Понижающий коэффициент 0,25 установлен для четырех видов наделов: земли под стратегические проекты, пятна под объекты культуры и здравоохранения, наделы для особых экономических зон, производственные нужды (70% будущей застройки должно использоваться исключительно под производство).

С 1 декабря были повышены ставки аренды земли по всем зонам градостроительной ценности территорий. Базовые ставки аренды на землю не пересматривались с 2009 года. Предполагается, что повышение ставок поможет увеличить поступления в бюджет на 10-15%.

При этом власти намерены сдавать в аренду землю по льготным ставкам под строительство особых объектов, возведение которых прописано в международных обязательствах России, а также фармацевтических производств. Соответствующий проект постановления правительства Санкт-Петербурга уже разработан. Для таких проектов город установит ежегодную арендную плату в размере 1,5% кадастровой стоимости участка.

Земельный рынок остается крайне непрозрачным, за исключением открытых торгов. Сделки с частными участками зачастую сложны в отслеживании: сколько из них продают сами собственники, сколько реализуют посредники – не поддается достоверной количественной оценке. Здесь существует закономерность: чем более востребован участок, тем чаще собственник продает его сам напрямую.

10.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Первичный рынок

В Санкт-Петербурге первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату или бесплатно. Иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются только за плату.

На первичном рынке земельные участки реализуются с торгов. По данным Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2012 году на торгах были проданы 27 из 29 участков, предназначенных для строительства разновысотных многоквартирных жилых домов, общей площадью 493,7 тыс. кв. м, в 2013 году – 20 из 23 общей площадью 75,8 тыс. кв. м, в 2014 году – 7 из 38 участков, общей площадью 108 тыс. кв. м. В 1 квартале 2015 года были проданы 4 из 24 участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку, общей площадью 63,7 тыс. кв. м.

В 2015 году были проданы 9 участков, предназначенных под многоэтажную жилую застройку (с правом на заключение договора аренды на инвестиционных условиях), общей площадью 135,3 тыс. кв. м, на сумму 7 924 млн. руб. (средняя цена продажи составила 26,0 тыс. руб./кв. м).

Результаты торгов на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях в 2015 г.

Дата последних торгов	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь возводимых улучшений, кв. м.	Функциональное назначение	Сумма арендной платы, предложенная победителем за весь срок договора руб.
21.01.2015	Невский район, Дальневосточный пр., участок 1 (напротив дома № 7, литера А, по Дальневосточному пр.)	30 110	75 000	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным гаражом	1 371 000 000
28.01.2015	Невский район, ул. Бадаева, участок 7 (юго-восточнее пересечения с ул. Ворошилова)	21 703	40 400	многоквартирный дом со встроенными помещениями	503 000 000
	Невский район, ул. Кржижановского, участок 3 (юго-западнее дома 2, корпус 2, литера А по ул. Кржижановского)	10 554	4 740	объект дошкольного образования не менее чем на 220 мест	
18.02.2015 - договор с единственным участником	Невский район, Складская ул., участок 27 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул. Еремеева, проектным продолжением Союзного пр., формируемым земельным участком № 14)	7 079	13 500	многоквартирный дом	151 100 000
18.02.2015 - договор с единственным участником	Невский район, Складская ул., участок 28 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Дальневосточным пр., ул. Еремеева, проектным продолжением Союзного пр., формируемым земельным участком № 1)	11 554	27 500	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	284 100 000
01.04.2015	Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 70 (юго-восточнее дома № 5, литера В, по ул. Тамбасова)	9 331	22 000	многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом	185 930 000
08.04.2015	Приморский район, Туристская ул., участок 9 (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 051	7 500	многоэтажный и подземный гараж вместимостью не менее 300 машиномест	5 029 750
29.04.2015	Московский район, пр. Космонавтов, участок 1 (восточнее пересечения со Свирской ул.)	4 773	11 200	многоквартирный дом, подземный гараж	153 100 000
29.04.2015 - договор с единственным участником подписан 16.11.2015	Московский район, пр. Космонавтов, участок 2 (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.)	14 932	30 400	многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, подземным гаражом	229 000 000
	Московский район, Витебский пр., участок 11 (территория квартала 15 восточнее проспекта Юрия Гагарина; ФЗУ № 11)	6 956	4 250	объект дошкольного образования не менее чем на 140 мест	
29.04.2015 - договор с единственным участником подписан 16.11.2015	Московский район, пр. Космонавтов, участок 1 (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.)	9 308	15 000	многоквартирный дом, подземный гараж	17 100 000
	Московский район, пр. Космонавтов, участок 11 (территория квартала 15 восточнее проспекта Юрия Гагарина; ФЗУ № 12)	6 934	4 250	объект дошкольного образования не менее чем на 140 мест	

Источник: ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

С начала 2015 года состоялись 13 торгов по промышленным участкам и 8 торгов по участкам под общественно-деловую функцию, при этом во втором полугодии торгов не было, что связано с грядущими изменениями в законодательстве относительно стоимости выкупа земельных

участков в собственность. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по состоявшимся в первом полугодии торгам во многих случаях было значительным. Наиболее значительно в ходе торгов были повышены стоимости следующих объектов: земельного участка на Туристской ул. (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), предназначенного под размещение гаражей и автостоянок, - с 6,7 млн. рублей до 25,9 млн. рублей; земельного участка на Полевой Сабировской ул., предназначенного под размещение объектов физической культуры и спорта, - с 588 руб./ кв. м до 2 830 руб./ кв. м; земельного участка на Мебельной ул., предназначенного для размещения объектов торговли, - с 5 226 руб./ кв. м до 22 955 руб./ кв. м.

Информация по торгам представлена в таблице ниже.

Состоявшиеся и объявленные торги Фонда имущества Санкт-Петербурга под коммерческую застройку (январь-декабрь 2015)²⁷

Адрес земельного участка	Площадь участка	Разрешение использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Преимущество, %
Санкт-Петербург, Давыдовская дор., уч. 1 (северо-восточнее пересечения с Золотским пр.)	6 920	Для размещения производств электротехнического и оптического оборудования...	Инвестаренда	14 600 000	2 110	21.01.2015	ООО "Рэд Стар Софтваре"	14 600 000	2 110	0,00%
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, уч. 3 (западнее д. 16, лит. А по Грузовому проезду)	2 154	Для размещения производств целлюлозно-бумажного производства	Инвестаренда	2 600 000	1 207	28.01.2014	ООО "Стерик"	3 200 000	1 486	23,08%
Санкт-Петербург, ул. Симонова, уч. 1 (северо-восточнее д. 11, лит. А по ул. Симонова)	685	Для размещения распределительных пунктов и подстанций	Инвестаренда	930 000	1 387	18.02.2015	ООО "Инвест-Проект"	930 000	1 387	0,00%
Санкт-Петербург, Индустриальный пр., уч. 119 (территория производственной зоны "Ривьера", ограниченная	7 378	Для размещения производства мебели и оборудования	Инвестаренда	14 400 000	2 223	28.01.2015	ЗАО "Вентиляционный завод Лыткало"	14 400 000	2 223	0,00%
Санкт-Петербург, Салдский ул., уч. 26 (территория, ограниченная ул. Коллонтай, Доломитовичиной пр., ул.	2 894	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	14 800 000	5 114	01.04.2015	ООО "Алофа"	14 800 000	5 114	0,00%
Санкт-Петербург, Туристская ул., уч. 9 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиков)	2 051	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Инвестаренда	4 629 750	2 257	08.04.2015	ООО "Аларгантиза"	5 029 750	2 452	8,44%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 51 (территория, ограниченная Петровскодским шоссе)	3 492	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	26 200 000	5 780	19.04.2015	ООО "Районус"	24 200 000	6 930	19,80%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, Садовая ул., уч. 1 (северо-западнее д. 11, корпус 2, лит. А по Садовой ул.)	6 515	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	25 000 000	2 837	22.04.2015	ООО "Эдельвейс"	25 000 000	2 837	0,00%
Санкт-Петербург, Полевая Сабировская ул., уч. 2 (северо-западнее д. 50, лит. А по Полевой Сабировской ул.)	12 979	Для размещения объектов физической культуры и спорта	Инвестаренда	7 632 316	588	22.04.2015	ООО "Элга"	36 732 316	2 830	381,17%
Санкт-Петербург, Мебельная ул., уч. 5 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.)	1 946	Для размещения объектов торговли	Инвестаренда	10 169 635	5 226	22.04.2015	Титтонен А.Л.	44 669 635	22 955	339,15%
Санкт-Петербург, Полевая Сабировская ул., уч. 1 (северо-западнее д. 44, лит. И по Полевой Сабировской ул.)	2 650	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	Инвестаренда	9 600 000	2 623	29.04.2015	Кабунко А.П.	16 000 000	2 774	4,17%

Оценщиком были проанализированы цены на земельные участки, предназначенные под размещение производственно-складских объектов, на которые были выпущены Постановления правительства Санкт-Петербурга о предоставлении участков для проектирования и строительства объектов в период с 2011 г. по 2016 г. Информация представлена в таблице ниже.

²⁷ Источник информации: http://www.ibgroup.ru/_files/analytics_iv_2015_offices_land.pdf

Цены на земельные участки, предназначенные под размещение производственно-складских объектов, на которые были выпущены Постановления правительства Санкт-Петербурга

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная арендная плата, руб.	Рыночная арендная плата, руб./кв. м	Функция	номер Постановления правительства Санкт-Петербурга	Срок инвестиционного договора	Дополнительный инвестиционные условия
1	Колпино, Финляндская ул., участок 1 (западнее дома № 30, корп. 2, литера А, по Финляндской ул.)	78:37:0017212:1048	16 528	20 900 000	1 265	для строительства производства электронного и оптического оборудования (производственный комплекс по выпуску электронного оборудования)	№124 от 24.02.2014	36	нет
2	г. Колпино, Ижорский завод, участок 1 (севернее дома N 90, литера Д, Ижорского завода)	78:37:17212:323	250 020	3 350 000	13	для строительства производства электрических машин и электрооборудования (завод по производству энергетического оборудования)	от 21 декабря 2010 г. N 1742 (в ред. от 29.05.2014 N 413)	окончание проектирования - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; начало строительства - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; окончание строительства - 28.10.2018.	нет
3	Красногвардейский район, Зотовский пр., участок 1 (севернее пересечения с Анисимовской дор.)	78:11:6124:32	11 820	17 830 000	1 508	для строительства производственно-складского комплекса	от 27.04.2010 N 488 (в ред. от 30.07.2014 N 682)	окончание проектирования - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; начало строительства - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; окончание строительства - 28.12.2015.	нет
4	Московский район, ул. Пилотов, участок 1 (севернее дома N 38, литера А, по ул. Пилотов)	78:14:7704:30	38 108	26 690 000	700	для строительства складского комплекса	от 10 июня 2008 г. N 687 (в ред. от 17.08.2011 N 1226, от 26.05.2014 N 407)	окончание проектирования - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; начало строительства - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; окончание строительства - 31.03.2016	Осуществление Инвестором работ по экологическому обустройству земельного участка на сумму не менее 5124777 руб. в ценах 2000 года без учета НДС, по смете, согласованной в установленном порядке, с уточнением по фактическим затратам
5	Красногвардейский район, Индустриальный пр., участок 1 (северо-западнее дома N 7, литера АБ, по ул. Электропультовцев)	78:11:6124:31	166 656	212 000 000	1 272	для строительства производственного комплекса мебельной и деревообрабатывающей промышленности	от 27 апреля 2010 г. N 494 (в ред. от 10.04.2014 N 252)	окончание проектирования - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; начало строительства - в теч. 11 мес. со дня вступления постановления в силу; окончание строительства - 27.10.2015	Инвестору за счет собственных средств осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Красногвардейского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства объекта. Инвестору за счет собственных средств осуществить инженерное обеспечение объекта (включая плату за подключение к инженерным сетям) на сумму не менее 126711889 руб. в ценах 2010 года, с уточнением по фактическим затратам в установленном порядке.

№	Адрес	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная арендная плата, руб.	Рыночная арендная плата, руб./кв. м	Функция	номер Постановления правительства Санкт-Петербурга	Срок инвестиционного договора	Дополнительный инвестиционные условия
6	Курортный район, пос. Белоостров, Новое шоссе, участок 17 (промзона Белоостров)	78:38:2124401:1041	424 680	7 955 616 ²⁸	19	для строительства производства электронного и оптического оборудования, производства электрических машин и электрооборудования	от 28 апреля 2016 г. N 301	1-я оч. - 78 мес., 2-я оч. - 81 мес., 3-я оч. - 84 мес., 4-я оч. - 87 мес., 5-я оч. - 90 мес., 6-я оч. - 93 мес., 7-я оч. - 99 мес., 8-я оч. - 102 мес., 9 оч. - 108 мес., 10-я оч. - 111 мес., 11-я оч. - 114 мес., 12-я оч. - 120 мес., 13-я оч. - 120 мес.	нет
7	Курортный район, пос. Белоостров, Новое шоссе, участок 18 (промзона Белоостров)	78:38:2124401:1040	299 757	5 615 408 ²⁹	19	для строительства производства электронного и оптического оборудования	от 28.04.2016 N 300	1-я оч. - 78 мес., 2-я оч. - 105 мес., 3-я оч. - 117 мес.	нет
8	Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (юго-восточнее садоводства "Красный Октябрь")	78:12:6351:269	7 930	11 400 000	1 438	для строительства складского комплекса	от 3 февраля 2016 г. N 68	18	нет
9	Кировский район, дор. на Турухтанные острова, участок 2 (восточнее дома N 16, корп. 2, литера Б, по дор. на Турухтанные острова)	78:15:0008224:1144	4 184	10 460 000	2 500	для строительства складского комплекса	от 17 ноября 2015 г. N 1038	36	нет
10	Кировский район, дор. на Турухтанные острова, участок 3 (восточнее дома N 16, корп. 2, литера Б, по дор. на Турухтанные острова)	78:15:0008224:1143	16 594	46 500 000	2 802	для строительства складского комплекса	от 17.11.2015 N 1039	36	нет
11	Выборгский район, 3-й Верхний пер., участок 1 (северо-западнее дома N 4, литера А, по Верхней ул.)	78:36:0005574:1208	9 404	20 700 000	2 201	для строительства производства электронного и оптического оборудования	от 17 ноября 2015 г. N 1041	36	нет
12	Московский район, Кубинская ул., участок 95 (западнее дома N 73, корп. 1, литера Б, по Кубинской ул.)	78:14:0007559:3460	24 622	55 000 000	2 234	для строительства производства машин и оборудования	от 11 ноября 2015 г. N 1032	36	нет

²⁸ Ежегодный арендный платеж

²⁹ Ежегодный арендный платеж

Вторичный рынок

В Санкт-Петербурге вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через риэлторские агентства, сайты размещения объявлений о продажах, а также через торги РАД и других аукционов.

В отличие от покупки участка под застройку на первичном рынке земли, оправданной в случае осуществления крупного проекта на большой площади и отсутствия альтернативы предложения, приобретение надела на вторичном рынке имеет значительные преимущества: во-первых, экономия времени и денег, поскольку объект уже готов для последующего строительства; во-вторых, приобретаемая земля уже имеет необходимый статус и целевое назначение (практически все земельные участки, предназначенные под общественно-деловое строительство, относятся к землям населенных пунктов); в-третьих, экономия административных и финансовых ресурсов при оформлении собственности; в-четвертых, больший объем предложения относительно первичного рынка (в том числе участков, предлагаемых на инвестиционных условиях).

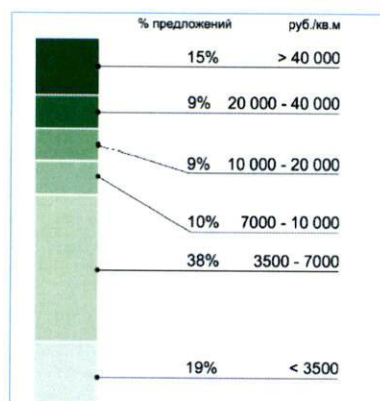
На вторичном рынке Санкт-Петербурга преобладает предложение земель под промышленную застройку. Такие объекты занимают 50% от общей площади участков. Участки под общественно-деловую застройку (торговля, офисы и т.п.) составляют 40% от общего числа предложений. Наименьшая площадь, а именно 10%, отводится под многоэтажную жилую застройку.³⁰

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на земельные участки под общественно-деловую застройку

В отношении участков под общественно-деловую застройку, можно сказать, что основной объем таких предложений на вторичном рынке сегодня сконцентрирован в Красногвардейском, Пушкинском и Выборгском районах. При этом широко представлены небольшие участки площадью от 0,5 до 1 га (58% от общего количества предложений). В 2015 году стоимость участков под общественно-деловую застройку варьировала в широком диапазоне – от 1 000 руб. за кв. м до 80 000 руб. за кв. м – в зависимости от местоположения и особенностей участка.

Обобщенная ценовая характеристика участков под общественно-деловую застройку

Местоположение	Цена, руб./кв. м
Участки в центральных районах	30 000 – 80 000
Участки в спальных районах	5 000 – 55 000
Участки в пригородных районах	1 000 – 15 000



Среднее распределение цен на земельные участки под общественно-деловую застройку за период 2013-2015 гг.³¹

³⁰ Источник информации: <http://www.1rre.ru/news/doc/78005/>.

³¹ Источник: http://rsaspb.ru/sites/default/files/prezentaciya_peterland_-_sostoyanie_zemelnyh_rynkov_spb_i_lo_-_predlozheniespros_i_cenoobrazovanie_-_2015.pdf

Наибольшее количество предложений по данным Компании PETERLAND на рынке представлено в ценовом диапазоне 3 500-7 000 руб./ кв. м, наименьшее 9% в группах с ценовым диапазоном 10 000–20 000 руб./кв. м и 20 000-40 000 руб./кв. м.

По данным «Ай Би Групп» стоимость земли на вторичном рынке на конец 2015 г. составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв. м: 9 300-12 300 руб./кв.м для общественно-деловой функций.

При этом наибольшие значения диапазона характерны для наделов под строительство бизнес-центров, торговых комплексов и гостиниц, расположенных на территориях с хорошими перспективами дальнейшего развития.

Следует отметить, что аналитики «Ай Би Групп» указывают среднюю стоимость земельных участков по городу. При этом эти показатели формируются преимущественно за счет участков, расположенных в спальных районах города, где они представлены в больших количествах. Свободные земельные участки в центральной части города представлены единичными объектами и не оказывают существенного влияния при формировании диапазона средней стоимости участков. Поэтому, как правило, цены земельных участков в центре города существенно превышают указанный диапазон средней стоимости участков. Это подтверждают и данные компании PETERLAND о ценовом диапазоне наибольшего количества предложений по продаже участков.

В IV квартале 2015 г. на вторичном рынке земельных участков состоялась одна крупная сделка - продажа территории фабрики им. Крупской (Социалистическая ул., 21) общей площадью 1,8 га. По экспертной оценке сумма сделки может составлять ок. 500 млн. рублей. Кроме того, Министерство обороны выставило на торги право пятилетней аренды более 500 га Ржевского полигона. Начальная цена – 92,1 млн. рублей. Лот включает 66 объектов недвижимости площадью 20,39 тыс. кв. м, расположенных на земельном участке площадью 5,3 млн. кв.м.

Крупные сделки на рынке земли Санкт-Петербурга (октябрь-декабрь 2015 г.)³²

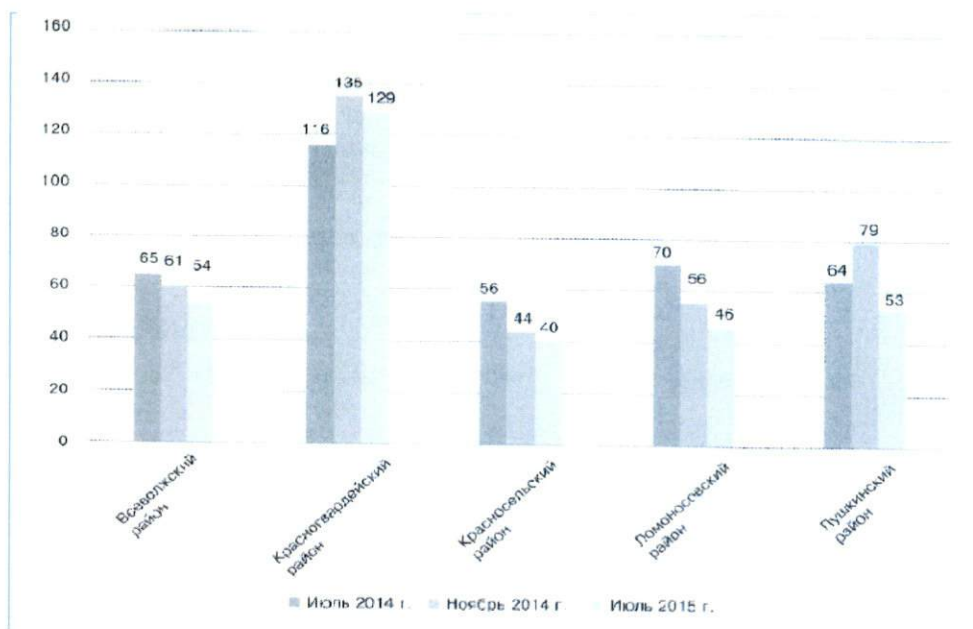
Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Предложение о продаже участка площадью 1,7 га под торговый центр (рядом со ст.м. "Гражданский проспект")	ноябрь	"Старт девелопмент"	предложение	Начальная цена - 85 млн. руб.
Территория кондитерской фабрики им. Крупской, Социалистическая ул., 21, 1,8 га	ноябрь	собственник	ГК "Титонер"	Экспертная оценка - 500 млн. руб.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на земельные участки под промышленную застройку

Ситуация на рынке земли под промышленную застройку отражает общую картину состояния экономики страны. Спрос на участки заметно упал, так как сократилось число новых предприятий и тех, которые готовы развивать свои мощности. Это не могло не привести к стагнации на рынке промышленной недвижимости. Начиная с 2009 г., доля выставленных на продажу производственных комплексов по отношению к свободным участкам под застройку постоянно растет. И если в первом полугодии 2009 г. эта пропорция была 20:80, то к концу 2014 г. – уже 42:58.

Цена продажи участков под промышленную застройку, расположенных в границах города, находится в диапазоне от 100 до 130 \$/кв. м. Наиболее дорогое предложение относится к Красногвардейскому району Санкт-Петербурга. С июля 2014 г. цены в рублях увеличились на 30-35%, в долларах США снизились на 11-15%.

³² Источник информации: http://www.ibgroup.ru/_files/analytics_iv_2015_offices_land.pdf



Динамика средней стоимости земельных участков под промышленно-складское использование в СПб и Ленинградской обл. (Июль 2014 г. Ноябрь 2014 г. – Июль 2015 г., \$/кв. м)³³

Анализ реальных предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в спальных районах южной части города³⁴, показал, что средняя стоимость земельных участков под промышленное использование находится в диапазоне от 1 500 до 3 500 руб./кв. м и зависит от расположения относительно транспортных магистралей, площади участка, наличия инженерных коммуникаций, вида разрешенного использования и т.п. При этом диапазон стоимости земельных участков промышленного назначения, на которых возможно строительство объектов общественно-деловой застройки, несколько выше и средняя стоимость находится в диапазоне от 3 000 до 5 000 руб./кв. м.

Одной из интересных тенденций последних лет является появление индустриальных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в индустриальных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5%-15% выше, чем средний по рынку. Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет 4 600–4 700 руб./кв.м (не включая тарифы на подключение электричества), земля с частичной подготовкой предлагается по ценам от 1 200 до 3 000 руб./кв.м, в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка. По большинству индустриальных парков резкое снижение цены происходило в конце 2014 г., поскольку в тот период цены были зафиксированы в иностранной валюте, что для потенциальных резидентов являлось препятствием для совершения покупки. К концу первого полугодия 2015 года цены в большинстве индустриальных парков уже были номинированы в рублях.

По данным «Ай Би Групп» стоимость земли на вторичном рынке на конец 2015 г. составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000–25 000 кв. м: 1 750–2 250 руб./кв.м для промышленной функций.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на иные земельные участки

Согласно данным анализа торгов, проводимых Фондом имущества Санкт-Петербурга³⁵, а также по данным оценок стоимости земельных участков, реализованных Санкт-Петербургом на

³³ Источник: Журнал Бюллетень RWAY № 245. Август, 2015 г.

³⁴ Источники предложений: <http://www.peterland.info/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://theproperty.ru/>, <http://emls.ru/>.

³⁵ <http://www.property-fund.ru/?q=page/informatsiya-o-rezultatakh-torgov>.

инвестиционных условиях³⁶ за период с 2009 по конец 2015 гг. значение рыночной стоимости земельных участков, расположенных в спальных и пригородных районах Санкт-Петербурга, передаваемых в аренду на инвестиционных условиях, по рассматриваемым функциям находится в следующих ориентировочных диапазонах:

- 6 000-25 000 руб./ кв. м земельного участка или 5 000-15 000 руб./ кв. м полезной площади улучшений – для земельных участков под многоквартирную жилую застройку;
- 5 000-30 000 руб./ кв. м земельного участка или 5 000-15 000 руб./ кв. м полезной площади улучшений – для земельных участков под строительство объектов торгового назначения;
- 2 000-5 000 руб./ кв. м земельного участка или 1 000-5 000 руб./ кв. м полезной площади улучшений – для земельных участков под строительство объектов спорта.

С учетом того, что за вышеуказанный период и до даты оценки существенных колебаний в стоимости земельных участков на рынке не происходило, указанная стоимость может служить ориентиром при определении стоимости на дату оценки.

10.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

По данным «Ай Би Групп» отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

Для рынка земли под коммерческую застройку Санкт-Петербурга к основным ценообразующим факторам принято относить следующие факторы:

- *Сегмент рынка*, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция. Как правило, чем более доходным является вид использования участка, тем выше будет его стоимость. Участки в зависимости от функционального назначения имеют свои особенности, поэтому сравнивать стоимости участков под различную функцию некорректно, стоимости могут существенно различаться).
- *Правовой статус земельного участка* (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях). Право собственности на земельный участок имеет преимущество перед правом аренды земельного участка и может отличаться на величину выкупа участка в собственность. В свою очередь право долгосрочной аренды имеет преимущество перед правом аренды на инвестиционных условиях, поскольку всегда существует фактор риска незаключения договора долгосрочной аренды, связанного с невыполнением инвестиционных условий. Величина надбавки за указанные риски (соблюдение сроков строительства, технических показателей, выполнение инвестиционных условий и т.д.) составляет, как правило, 5-10%, а суммарная корректировка может достигать 30%.
- *Категория земель* (один из основных параметров, влияющих на стоимость земли. Например, земли сельскохозяйственного и промышленного назначения имеют меньшую ценность и выставляются на продажу по гораздо более низкой стоимости, чем земли населенных пунктов; при прочих равных условиях участки сельхозназначения могут уступать в стоимости участкам другой категории от 5 до 20%).
- *Обременения* (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов).
- *Местоположение земельного участка* (районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения объекта, тем стоимость объекта выше. Районы могут распределяться приблизительно на: центр города, в городской черте, исключая центр, зона КАД, зона от 10 до 50 км от КАД и т. д. Стоимости участков в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться в 2 и более раз).

³⁶ Информация хранится в личном архиве Оценщика.

- *Транспортная доступность* – наличие подъездных путей, ведущих к земельному участку (наиболее востребованы земельные участки с уже сложившейся транспортной инфраструктурой и имеющимися подъездными асфальтированными путями, различие в размерах стоимости земельных участков с имеющимися подъездными путями и с отсутствием таковых может составлять 3-15%).
- *Инженерное обеспечение земельного участка* (при наличии на участке всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность земельного участка увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к участку; участки полностью обеспеченные всеми коммуникациями обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или инженерно не обеспеченные; разница в стоимостях участков может составлять от 5 до 30%).
- *Площадь земельного участка* (как правило, при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект продажи. Поэтому чем больше участок, тем ниже удельный показатель стоимости для него, превышение удельного показателя стоимости маленьких участков над большими может составлять более 25%).
- *Плотность будущей застройки или коэффициент использования территории* (в соответствии с экономическим принципом «полезности» только тот объект обладает рыночной стоимостью, который кому-либо полезен. В данном случае в качестве полезности выступает возможность построить ОКС определенной площади (общей/полезной). Чем больше можно построить продаваемых площадей, тем больше удельный показатель рыночной стоимости участка. Разница в стоимостях участков в зависимости от плотности застройки может достигать 30%).
- *Особенности доступа* (некоторые земельные участки располагаются на закрытых территориях и характеризуются отсутствием свободного доступа. Как правило, осложненность доступа на территорию участка делает его менее привлекательным для потенциальных покупателей. Закрытый доступ на территорию участка осложняет реализацию инвестиционного проекта на участке и требует необходимости получения дополнительных разрешений и согласований. Разница в стоимостях участков в зависимости от возможности / отсутствия свободного доступа на территорию может составлять до 10%).

Участков с высоким потенциалом – инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции – расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции – расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

10.4.3 Основные выводы относительно рынка земель

Рынок земли Санкт-Петербурга и близлежащих районов Ленинградской области пользуется активным спросом со стороны застройщиков жилья, девелоперов коммерческой недвижимости. С ростом города увеличивается и зона охвата его жилыми, промышленными и коммерческими кварталами.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, выставляются на торги Фондом имущества Санкт-Петербурга, в результате которых победитель приобретает право аренды земельного участка. Участки предоставляются на условиях краткосрочной (до трех лет), долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет) или на неопределенный срок (продление после истечения срока краткосрочной аренды).

Рынок земли не отличается прозрачностью, поскольку сделки в этом сегменте закрытые, информация, как правило, не становится публичной. Кроме того, в силу исторических особенностей формирования прав на собственность в 90-е годы, реальный владелец земли может быть неизвестен.

По информации Управления Федеральной Службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, на 01.01.15 площадь Санкт-Петербурга, включая административно подчиненные территории, составляет 140,3 тыс. га, из которых 36,6% составляют земли застройки, увеличившиеся за последние 5 лет примерно на 1%. Состав земель Санкт-Петербурга представлен в таблице ниже.

Состав земель Санкт-Петербурга на 01.01.2015 г³⁷.

Состав земель	Площадь	
	в тыс. га	в %
Земли жилой застройки	11,9	8,5
Земли общественно-деловой застройки	14,9	10,6
Земли промышленности	16,0	11,4
Земли общего пользования	9,9	7,1
Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций	8,2	5,8
Земли сельскохозяйственного использования	29,4	21,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	32,3	23,0
Земли водного фонда	5,3	3,8
Земли под военными и иными режимными объектами	7,6	5,4
Земли под объектами иного специального назначения	2,8	2,0
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	2,0	1,4
Итого	140,3	100,0

Кадастровая стоимость

Для целей налогообложения и при расчете выкупной цены участков используется кадастровая стоимость земли.

На ближайшие несколько лет она установлена Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 г. № 365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге».

Кадастровая стоимость земельных участков в процессе государственной кадастровой оценки принимается приближенно к рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки для каждого конкретного участка.

Согласно данному нормативному документу стоимость земель варьируется в зависимости от 13 видов разрешенного использования (ВРИ) по базисным кварталам. Наибольшая стоимость характерна для центральной части Санкт-Петербурга. Плавное понижение кадастровой стоимости от центра города к его границам имеет свои исключения. Высокие ценовые значения характерны для земель в Петродворце, Пушкине, Павловске, Сестрорецке, Зеленогорске и Колпино.

В целом по городу дороже всего участки, занятые торговлей, общественным питанием, АЗС, гаражами и автостоянками, финансовыми и кредитными учреждениями, страховыми компаниями и офисными центрами, а также участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.

Приватизация и налогообложение

Земельный налог регулируется Налоговым кодексом Российской Федерации и Законом Санкт-Петербурга от 23.11.12 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге».

Плательщиками налога являются организации и физические лица, имеющие земельные участки в собственности, в постоянном (бессрочном) и в пожизненном (наследуемом) владении.

³⁷ Источник информации: УФС Гос. регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах Санкт-Петербурга, за исключением участков: изъятых из оборота в соответствии с законодательством РФ; ограниченных в обороте (занятых особо ценными объектами культурного наследия, историко-культурными заповедниками, лесным фондом, объектами археологического наследия); предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и нужд таможен; занятых находящимися в государственности водными объектами и предоставленных федеральным государственным учреждениям системы Росрезерва для формирования, хранения и обслуживания запасов.

Налоговая база определяется отдельно по каждому земельному участку и по каждой доле в праве общей собственности на земельный участок (с учетом категории налогоплательщиков и конкретных налоговых ставок) как кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года - налогового периода.

Налоговые ставки в Санкт-Петербурге с 01.01.2013 г. приведены в таблице ниже.

Ставка земельного налога по видам использования, % от кадастровой стоимости³⁸

Вид разрешенного использования земли	Налоговая ставка
Размещение гостиниц	1,400
Размещение промышленных объектов (за исключением промышленных объектов с кодами видов использования с 121010 по 12180)	1,250
Рекреационные цели, размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	0,400
Для с/х использования (в населенных пунктах)	0,300
Для оздоровительных целей	
Размещение объектов культуры и искусства, связанных и несвязанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества; зоопарков, ботанических садов), религиозных объектов, а также для историко-культурных целей	0,100
Размещение объектов образования (дошкольного, начального и среднего общего, среднего и высшего профессионального образования), объектов здравоохранения и социального обеспечения, больничных учреждений (всех типов), амбулаторно-поликлинических учреждений, медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и т.п., санаторно-курортных учреждений, объектов физической культуры и спорта (в том числе: крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей, спортивных клубов, яхт-клубов и объектов водных видов спорта, открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений)	0,060
Размещение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, дачного хозяйства	0,042
Для ведения рыбного хозяйства, размещения стоянок с гаражами боксового типа, гаражей для автотранспорта инвалидов, размещения стоянок городского (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) и внешнего грузового транспорта, причалов и стоянок водного транспорта	
Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта	
Размещение ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных, а также крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	0,040
Размещение садов, скверов, бульваров, парков, пляжей	0,030
Размещение жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса	0,010
Размещение многоэтажных и подземных гаражей	1,500
Прочие	

Основные выводы относительно рынка земельных участков общественно-делового назначения

Спрос

Спрос на земельные участки под коммерческий девелопмент формируют преимущественно крупные продуктовые ритейлеры и DIY-сети, ориентированные на покупку участка и строительство собственных гипермаркетов и супермаркетов.

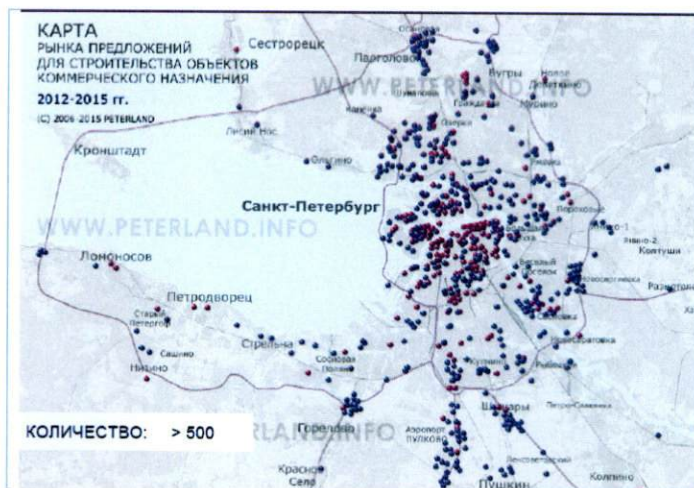
³⁸ Источник информации: Закон Санкт-Петербурга от 23.11.12 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» с изменениями

По общей ситуации на рынке земель под коммерческое строительство за период 2014-2015 гг. аналитиками Компании PETERLAND отмечено следующее:

- Сектор коммерции (торговля, офисы, склады) всегда востребован. Тем не менее в последний год наблюдается общее падение спроса на новые площадки. Переносятся сроки реализации ранее запущенных проектов.
- Отчетливо прослеживается дифференциация спроса на участки по типам будущей коммерческой застройки. Так, явно потерян интерес к новым проектам в офисном сегменте. Гостиничный сегмент «умер» еще раньше. Это очень сложный бизнес с сезонным характером, им немногие хотят и умеют заниматься.
- С точки зрения местоположение участков, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города. В то же время предложения для торгового или многофункционального использования располагаются равномерно.
- Сохраняется интерес к участкам под торговые предприятия – гипермаркеты, средние и малые торговые центры. Платежеспособный спрос в этом сегменте пока присутствует, хотя он слегка просел по сравнению с 2013-2014 годом. Но покупатель здесь особенный – он предъявляет к пятну четкие требования по локации, по людскому и автомобильному трафику. Хороших площадок не слишком много, и они довольно дороги, максимальные цены могут достигать до 300 тыс. руб. за кв. м, тогда как наименее дорогие варианты предлагаются от 2 тыс. руб. за «квадрат».

Предложение

На рынке представлено достаточное число предложений (450-550). Аналитики Компании PETERLAND отмечают, что при общем падении спроса интерес к хорошим предложениям – участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками – устойчив; требования к участку у покупателей достаточно жесткие, особенно к локации (объекты с неудачными характеристиками неликвидны); рынок относительно сбалансирован, конкурентен (наблюдается увеличение объема предложений).



Карта предложений для строительства коммерческих объектов

В отношении земельных участков под коммерческую застройку потенциальный покупатель учитывает: локацию (маркетинговое окружение, трафики и т.п. – определяющий фактор; инженерное обеспечение участка; цена: затраты на участок – не более 20% от общей величины инвестиций в проект).

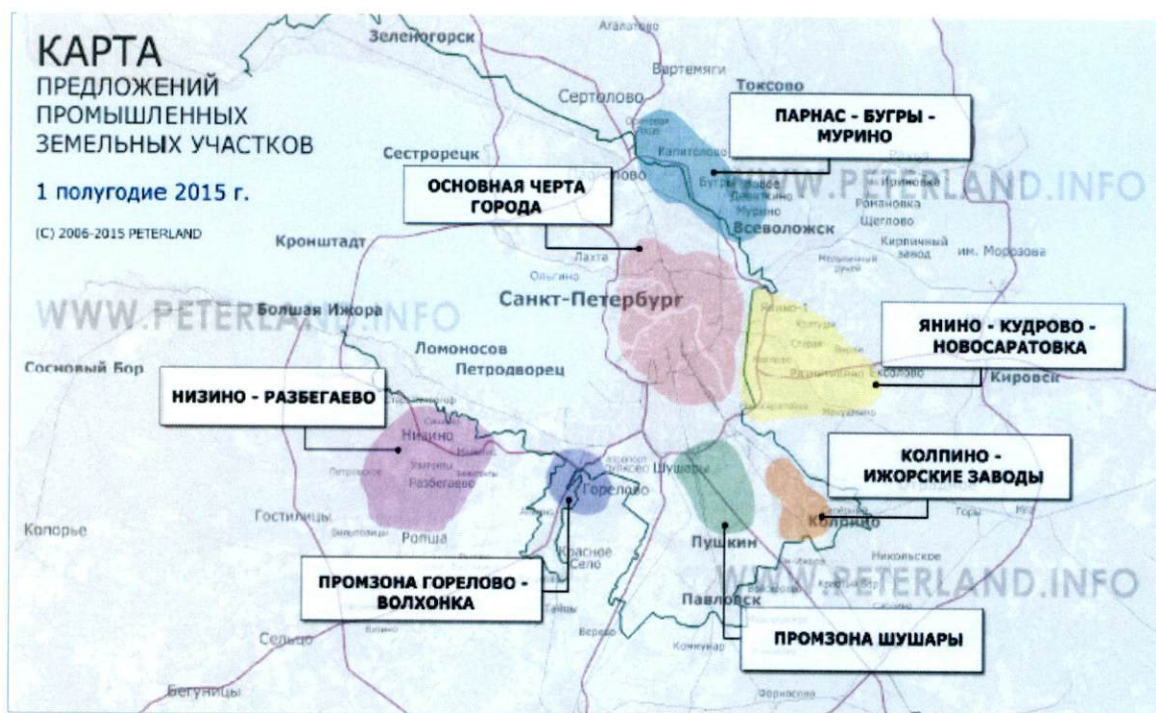
Сегмент рынка земли под торговую недвижимость пока пребывает в сбалансированном состоянии, хотя предложение понемногу нарастает. Сегодня в Петербурге и ближайших пригородах на продажу выставлено более 500 участков, которые могут подойти под предприятия торговли.

Основные выводы относительно рынка земель промышленного назначения

Спрос

Полноценных промышленных зон в центре Петербурга практически нет. Два года назад правительство Петербурга решило отказаться от тотального вывода промышленных предприятий из центральных районов в пользу развития на их площадках новой, высокотехнологичной промышленности. Помимо официально действующих промышленных зон, в Санкт-Петербурге остается 26 обширных территорий (площадью 50 га и более), которые еще в значительной степени заняты промышленными объектами, но по действующей редакции Генплана предназначены для редевелопмента. Большая часть участков в их границах имеет непромышленное назначение, так что ни реконструировать расположенные там промышленные предприятия, ни строить новые уже нельзя.

Общая площадь таких зон достигает примерно 6 100 га. Для возможного промышленного развития в них оставлено 32% – около 2 000 га. После принятия поправок в Генплан в июне 2015 г. территории, где можно вести производственную деятельность, сократились еще примерно на 1–2%. То есть свободных площадок для массового размещения современных высокотехнологичных предприятий в центральных районах Петербурга совсем немного.³⁹



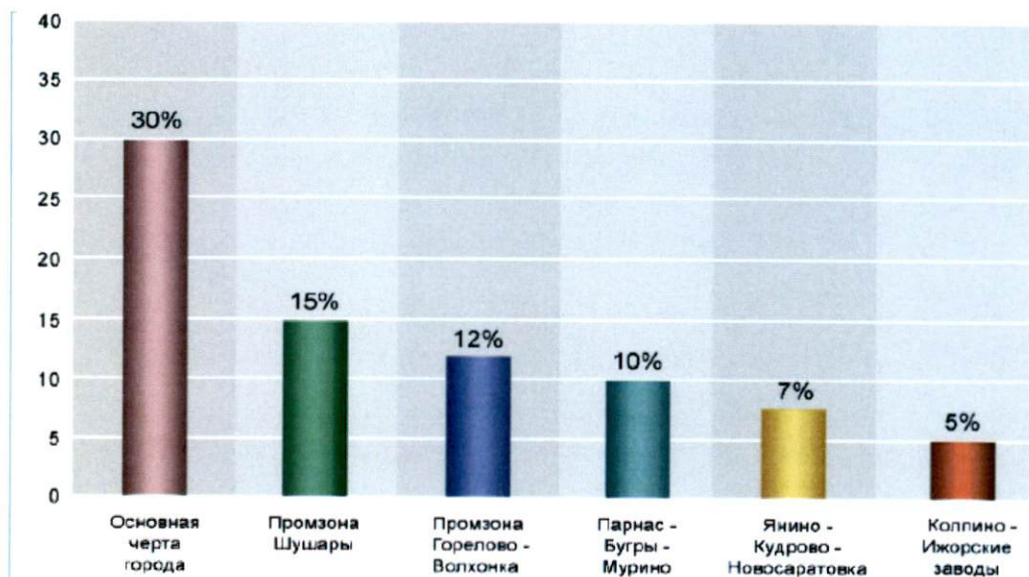
Карта сложившихся зон промышленных земельных участков

Особенности спроса промышленных участков:

- привлекательность участка определяется взаимодействием гораздо большего числа факторов по сравнению с землями другого назначения (степень подготовки инженерных сетей и дорог – определяющий фактор, уровень цен и порядок расчетов – преимущественно рассрочка, наличие необходимого функционального и санитарного зонирования, локация – транспортно-логистическая составляющая);
- несмотря на ключевое требование к инженерной обеспеченности участков редкие, качественно подготовленные инженерные участки не пользуются спросом – затраты на подготовку резко повышают их стоимость – итоговая цена слишком высока для покупки;
- длительное время наблюдается несбалансированность цен – застой в уровне цен при отсутствии спроса;

³⁹ Источник информации: http://www.peterland.info/allnews.php?fn_mode=fullnews&fn_incl=0&fn_id=388.

- распределение цен на промышленные участки в Санкт-Петербурге имеет исторически сложившееся ценовое зонирование – как правило, не оправданное;
- спрос имеет выраженный отраслевой характер: основные заказы на покупку – от малых предприятий автобизнеса (27%).



Территориальные зоны, пользующиеся наибольшим спросом 2014-2015 гг., %

Если говорить о географии, в основном востребованы участки, располагающиеся в черте города. Достаточно популярны площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.⁴⁰

В конце 2014 г. наблюдалось увеличение спроса на участки промышленного назначения. Количество реальных сделок в этот период выросло, но это был локальный пик активности. Уже в начале 2015 г. рынок вернулся к нисходящему тренду.

Среди всего спектра предложений наибольшим спросом пользуются земельные участки площадью до 5 га.

Участки, не обеспеченные инженерией, спросом не пользуются. Особый интерес представляют небольшие наделы (от 700 до 1500 кв. м) под автосервис (мойки, шиномонтаж, придорожный общепит). В таких случаях общий бюджет покупки не столь велик, хотя цена квадратного метра может достигать 7 000–10 000 руб.

Предложение

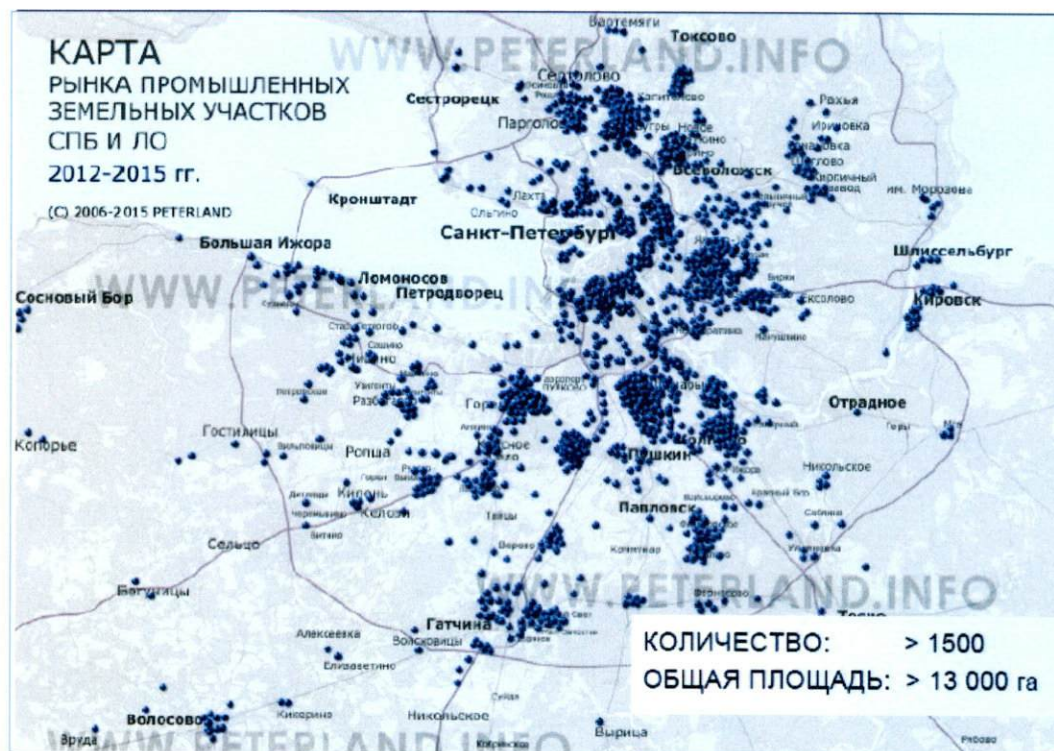
Основная часть предложений на продажу – это земельные участки, находящиеся в частной собственности, в редких случаях предлагаются на продажу инвестиционные проекты как переуступка прав. Право собственности на земельный участок имеет преимущество перед правом аренды на инвестиционных условиях, поскольку всегда существует фактор риска незаключения договора долгосрочной аренды, связанного с невыполнением инвестиционных условий. Согласно мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости разница в правах составляет 10–20%.

Стоимость земли в каждом конкретном случае определяется путем переговоров между продавцом и покупателем.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 10–30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

⁴⁰ Источник информации: http://www.peterland.info/allnews.php?fn_mode=fullnews&fn_incl=0&fn_id=388.

Участков с высоким потенциалом – инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции – расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к черте города районах Ленинградской области. Для общественно-деловой функции – расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.



Карта предложений промышленных земельных участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

По состоянию на конец июля 2015 г. на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в свободной продаже находилось порядка 280 земельных участков под промышленное строительство общей площадью 1 500 га.⁴¹

Доля земельных участков промышленного назначения, находящихся в пределах 10 км от ближайшей развязки Кольцевой автомобильной дороги, составила 42% всего предложения на рынке, 58% предложений дальше 10 км от КАД. С ноября 2014 г. число участков, расположенных на расстоянии менее 10 км от КАД, уменьшилось на 2%, что обусловлено их большей востребованностью.

Выводы

Анализируя 2015 год в плане развития ситуации на рынке земельных участков в г. Санкт-Петербурге, можно отметить, что:

- Земельный рынок остается крайне непрозрачным, за исключением открытых торгов. Сделки с частными участками зачастую сложны в отслеживании: сколько из них продают сами собственники, сколько реализуют посредники – не поддается достоверной количественной оценке. Здесь существует закономерность: чем более востребован участок, тем чаще собственник продает его сам напрямую.
- По данным аналитиков NAI Besar и ГК «Ай Би Групп», объем инвестиций в земельные участки в 2015 году по сравнению с 2014 годом значительно сократился.
- Больше всего предложений на земельном рынке Санкт-Петербурга приходится на сектор

⁴¹ Источник информации: RWAY № 245 (август 2015 г.), стр. 23-25.

промышленных земельных участков, при этом спрос на них уменьшается. Интерес сохраняется, в основном, к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

- Сектор земельных участков под коммерческую застройку (торговля, офисы, склады) всегда востребован. Тем не менее, в последний год наблюдается общее падение спроса на новые площадки. Переносятся сроки реализации ранее запущенных проектов.
- Отчетливо прослеживается дифференциация спроса на участки по типам будущей коммерческой застройки. Спрос на земельные участки под коммерческий девелопмент формируют преимущественно крупные продуктовые ритейлеры и DIY-сети, ориентированные на покупку участка и строительство собственных гипермаркетов и супермаркетов. Потерян интерес к новым проектам в офисном сегменте.
- Неопределенные перспективы российской экономики, скачки на валютном и финансовом рынках, падение покупательной способности населения привели к тому, что, в целом, рынок земельных участков под коммерческую застройку в течение 2015 г. находился в состоянии стагнации.
- Девелоперы прогнозируют снижение спроса на землю в 2016 году при росте предложения участков. Многие небольшие компании будут вынуждены продавать накопленные земельные активы для завершения текущих объектов.
- Следует отметить, что при общем падении спроса интерес к хорошим предложениям – участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками – устойчив. Вместе с тем, требования к участкам у покупателей достаточно жесткие, особенно к локации. Объекты с неудачными характеристиками неликвидны.



11 Анализ наиболее эффективного использования

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости прав на объект оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив». ⁴²

В соответствии с положениями ФСО № 7 (п. 15), анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value - чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.
- Максимальная величина стоимости: рассмотрение того, какому из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать максимальная стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование оцениваемого объекта;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен оцениваемый объект;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование оцениваемого объекта.

⁴² Международные стандарты оценки, 2011, п. 33. Глава «Рыночная стоимость», п. 33.

При анализе возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщиком отмечены следующие существенные для оценки факторы:

- Объект оценки представляет собой незастроенный⁴³ земельный участок, общей площадью 1 184 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).
- С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».
- Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км. Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.
- Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.
- Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».
- Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.
- Согласно Региональной геоинформационной системы РГИС, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – легкая промышленность.⁴⁴
- Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне **ПД** – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.
- Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г., объект оценки расположен в подзоне **ТПД1_2** – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.
- Согласно Письму КГИОП от 16.09.2016 №11-713/16-0-1, оцениваемый земельный участок в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014 г.) находится за границами зон охраны объектов культурного наследия (ОКН).

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, при рассмотрении вариантов использования земельного участка необходимо принять во внимание подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.п.), инженерную обеспеченность района (наличие коммуникаций или возможность их прокладки), ближайшее окружение.

⁴³ См. раздел 4.2. «Особые допущения и ограничительные условия»

⁴⁴ См. раздел 4.2 «Особые допущения и ограничительные условия».

Объект оценки представляет собой земельный участок, имеющий треугольную форму, рельеф – ровный, без уклонов и значительных перепадов высот.

Для определения параметров здания, которое можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку. Оценщик самостоятельно не проводил геологическую экспертизу участка. Документов, характеризующих гидрогеологическое и инженерно-геологическое состояние грунтов, Оценщику предоставлено не было. При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов не накладывает ограничений на параметры застройки и при возведении на земельном участке нового здания препятствий физического характера не возникнет. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Таким образом, возможно строительство любого варианта в рамках разрешенного использования земельного участка.

Юридическая допустимость

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне **ПД** – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г., объект оценки расположен в подзоне **ТПД1_2** – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

Варианты застройки, возможные к рассмотрению в зоне ТПД1_2, представлены в таблице ниже.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Обеспечение научной деятельности	3.9
3	Деловое управление	4.1
4	Рынки	4.3
5	Магазины	4.4
6	Обслуживание автотранспорта	4.9
7	Производственная деятельность	6.0
8	Тяжелая промышленность	6.2
9	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
10	Легкая промышленность	6.3
11	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
12	Пищевая промышленность	6.4
13	Нефтехимическая промышленность	6.5
14	Строительная промышленность	6.6
15	Энергетика	6.7
16	Склады	6.9
17	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
18	Железнодорожный транспорт	7.1
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Условно разрешенные виды использования	
21	Бытовое обслуживание	3.3
22	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
23	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
24	Культурное развитие	3.6
25	Религиозное использование	3.7
26	Общественное управление	3.8
27	Ветеринарное обслуживание	3.10
28	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
29	Общественное питание	4.6
30	Гостиничное обслуживание	4.7
31	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
32	Спорт	5.1
33	Причалы для маломерных судов	5.4
34	Связь	6.8
35	Автомобильный транспорт	7.2
36	Водный транспорт	7.3
37	Трубопроводный транспорт	7.5

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках - 900 квадратных метров.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 23.10.2015 г. №78/201/15-274738, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – «легкая промышленность», дата изменений сведений в ГКН – 19.10.2016 г., что соответствует данным Региональной геоинформационной системе РГИС.

В соответствии с данными письма КГА от 18.10.2016 №221-2-49237/16 и распоряжения КГА от 13.10.2016 №212-254, предполагаемый к размещению объект соответствует виду разрешенного использования, установленному Градостроительным регламентом территориальной зоны «легкая промышленность» код 6.3.

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2014 №255, оцениваемый земельный участок предназначен для размещения объекта производства электронного и оптического оборудования.

Таким образом, юридически допустимым вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для строительства объекта производственного назначения.

Финансовая осуществимость и Максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически правомочные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые.

Согласно анализу критерия правомочности юридически допустимо использовать земельный участок в рамках существующей категории земель (земли населенных пунктов) с учетом разрешенного использования соответствии с данными письма КГА от 18.10.2016 №221-2-49237/16 и распоряжения КГА от 13.10.2016 №212-254, предполагаемый к размещению объект соответствует виду разрешенного использования, установленному Градостроительным регламентом территориальной зоны «легкая промышленность» код б.3.

При анализе рассматриваемого варианта использования объекта оценки Оценщиком отмечены следующие существенные факторы:

- С запада от объекта оценки находятся производственно-складские объекты, в частности технопарк «Седьмой ангел», с востока – торговые и жилые объекты, в частности ЖК «Георгиевское».
- Ближайшая железнодорожная станция – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 1,04 км. Ближайшая станция метрополитена – «Озерки» удалена от объекта на расстояние ~ 2,04 км.
- Транспортная доступность объекта оценки городским общественным транспортом – хорошая.
- Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом характеризуется как «хорошая». Подъезд непосредственно к оцениваемому земельному участку возможен по Афанасьевской ул. или ул. Репищева. Объект оценки расположен на расстоянии около 10 км до выезда на КАД (по автодорогам).
- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно около оцениваемого земельного участка характеризуется как «низкая».
- Рядом с оцениваемым участком на расстоянии около 50 м проходят ж/д пути.

Потенциал земельного участка для размещения на нем объекта легкой промышленности достаточный – объект расположен вблизи железной дороги и производственно-складской застройки. Подъезд к оцениваемому земельному участку без ограничений.

В результате проведенного позиционирования объекта оценки (см. соответствующий раздел отчета), исходя из его местоположения, ближайшего окружения, индивидуальных характеристик, а также рыночной конъюнктуры, Оценщик пришел к заключению, что объект оценки целесообразно использовать в качестве земельного участка для размещения объекта производственно-складского назначения. Объекты производства являются коммерческими объектами, которые способны генерировать доход.

Таким образом, физически возможный и юридически правомочный вариант застройки земельного участка соответствует критерию финансовой осуществимости.

Выше был определен вариант застройки земельного участка, удовлетворяющий критериям юридической правомочности, физической возможности и финансовой осуществимости. Поскольку при этом варианте возможны максимальные параметры застройки земельного участка, то данный вариант обеспечит максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Вывод: принимая во внимание изложенные факты, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование для строительства объекта производственного назначения.



12 Описание процесса оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴⁵ Согласно ФСО №3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8) в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

12.1 Методология оценки земельных участков

Для оценки стоимости земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Мин.имущества России от 10.04.2003 г. №1102-р, применяются следующие подходы и методы:

- метод сравнения продаж,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На **сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Использование **затратного подхода** для оценки незастроенного земельного участка невозможно. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости арендной платы за объект оценки приведены далее.

12.2 Выбор подходов

Сравнительный подход

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом определения рыночной стоимости прав на объекты недвижимости считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

Объектом оценки является земельный участок с НЭИ – строительство объекта производственного назначения. В связи с отсутствием в достаточной степени репрезентативной базы объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным технико-экономическим параметрам застройки, местоположению и другим характеристикам, Оценщик посчитал возможным проведение условных расчетов сравнительным подходом, а его ориентировочные результаты могут быть приняты только в качестве поверочных значений к итоговому результату оценки.

⁴⁵ В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24).

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Следует учесть, что результат доходного подхода основывается на рыночной информации о ставках аренды за помещения в районе месторасположения оцениваемого объекта, а также информации об уровне операционных расходов, затрат и т.п.

Объект оценки – земельный участок с НЭИ: для строительства объекта производственного назначения. Оценщику была предоставлена документация, в которой определены основные параметры возможной застройки земельного участка (см. раздел 6.7 настоящего Отчета).

Оценщик полагает, что в существующих условиях применение данного подхода возможно.

Затратный подход

Затратный подход основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), не может быть применён в чистом виде для оценки рыночной стоимости незастроенных земельных участков. Элементы затратного подхода могут быть использованы, в части расчёта затрат на строительство будущих улучшений при определении рыночной стоимости незастроенных земельных участков с использованием методов доходного подхода. Для оценки незастроенных земельных участков затратный подход не используется.

Выводы: с учетом особенностей объекта оценки целесообразно применение доходного подхода, а также сравнительного подхода в качестве поверочного для оценки рыночной стоимости арендной платы за объект оценки.



12.3 Оценка рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках сравнительного подхода

Общие положения

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Решение о величине оценки рыночной стоимости объекта оценки, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов.

Описание расчета

Структура расчета

- Выбор объектов-аналогов и их описание.
- Выбор единицы сравнения.
- Выбор ценообразующих факторов.

- **Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».**
 - Поправка (корректировка) на передаваемые права.
 - Поправка (корректировка) на условия финансирования.
 - Поправка (корректировка) на условия сделки.
 - Поправка (корректировка) на условия рынка.
- **Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения».**
- **Определение значения рыночной стоимости за 1 кв. м площади для объекта оценки.**

Выбор объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой земельный участок, кад. №78:34:0004119:78, площадью 1184 кв. м с наиболее эффективным использованием – для строительства объекта производственного назначения.

Оценщик проанализировал предложения на рынке купли-продажи земельных участков под застройку объектами производственно-складского назначения, а также результаты торгов Фонда имущества Санкт-Петербурга за 2015-2016 гг. и Постановления правительства Санкт-Петербурга о предоставлении участков для строительства объектов производственно-складского назначения в период с 2014 г. по 2016 г. Однако в результате анализа, не было обнаружено объектов-аналогов сопоставимых по местоположению и площади с оцениваемым земельным участком.

Таким образом, как указывалось выше, ориентировочные результаты сравнительного подхода могут быть приняты только в качестве поверочных значений к итоговому результату оценки.

Информация об объектах-аналогах получена на основании данных интернет-источника КонсультантПлюс.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана широко используемая участниками рынка – удельный показатель земельного участка, руб./кв. м площади земельного участка, без учета НДС.

Выбор ценообразующих факторов (элементов сравнения)

В ходе проведенного предварительного анализа были выявлены элементы сравнения, не требующие корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка).

Также определены основные элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов сравнения, которые требуют введения корректировок:

- корректировка на состояние рынка (дата сделки) - изменение цен за период между датами сделки и оценки;
- корректировка на местоположение;
- корректировка на площадь земельного участка.



Характеристики объектов сравнения и объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, лит. А по улице Репищева)	Красногвардейский район, Индустриальный пр., участок 119, (территория производственной зоны Ржевка, ограниченная проектируемой магистралью, Ладожским направлением ж.д., проектируемой улицей № 1, проектируемой улицей № 8, правым берегом р.Охты, проектируемой улицей № 9, улицей Химиков, шоссе Революции в Красногвардейском районе; ФЗУ № 41)	Кировский район, дор. на Турухтанные острова, участок 2 (восточнее дома N 16, корп. 2, литера Б, по дор. на Турухтанные острова)	Кировский район, дор. на Турухтанные острова, участок 3 (восточнее дома N 16, корп. 2, литера Б, по дор. на Турухтанные острова)	Выборгский район, 3-й Верхний пер., участок 1 (северо-западнее дома N 4, литера А, по Верхней ул.)	Московский район, Кубинская ул., участок 95 (западнее дома N 73, корп. 1, литера Б, по Кубинской ул.)	Невский район, пр. Большевиков, участок 1 (юго-восточнее садоводства "Красный Октябрь")	Красногвардейский район, Зотовский пр., участок 1 (севернее пересечения с Анисимовской дор.)
Источник	-	Фонд имущества	от 17 ноября 2015 г. N 1038	от 17.11.2015 N 1039	от 17 ноября 2015 г. N 1041	от 11 ноября 2015 г. N 1032	от 3 февраля 2016 г. N 68	от 27.04.2010 N 488 (в ред. от 30.07.2014 N 682)
Кадастровый номер	78:34:0004119:78	78:11:0612203:1416	78:15:0008224:1144	78:15:0008224:1143	78:36:0005574:1208	78:14:0007559:3460	78:12:6351:269	78:11:6124:32
Функциональное назначение		производство машин и оборудования	для строительства складского комплекса	для строительства складского комплекса	для строительства производства электронного и оптического оборудования	для строительства производства машин и оборудования	для строительства складского комплекса	для строительства производственно-складского комплекса
Площадь земельного участка, кв. м	1 184,0	7 378	4 184	16 594	9 404	24 622	7 930	11 820
Передаваемые права	Право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях	Право аренды на инвестиционных условиях
Коммуникации	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций	Имеется возможность подключения коммуникаций
Дата оценки	27.10.2016	25.03.2015	17.11.2015	17.11.2015	17.11.2015	11.11.2015	03.02.2016	30.07.2014
Рыночная стоимость объекта, руб.	-	16 400 000	10 460 000	46 500 000	20 700 000	55 000 000	11 400 000	17 830 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 223	2 500	2 802	2 201	2 234	1 438	1 508

Описание проведенных корректировок

Корректировка цен объектов сравнения по первой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Во всех случаях передается право аренды на инвестиционных условиях на период проектирования и строительства объекта с последующей возможностью оформления права долгосрочной аренды на 49 лет, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. По условиям финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (сделки). Под условиями продажи понимают отношения продавца и покупателя. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены продажи. Все аналоги, также как и объект оценки, находятся в равных условиях: особых отношений между продавцом и покупателем по приведенным аналогам не выявлено. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние рынка (рыночные условия, дата сделки). Под рыночными условиями, как правило, понимают корректировку цен на время сделки. Ситуация на рынке меняется со времени продажи или аренды сравнимого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. При этом стоит также учитывать экономические условия, в которых производится оценка стоимости.

Весной 2014 года наблюдалось замедление темпа роста экономики страны и волатильность валюты, напряженность на Украине вместе с экономическими санкциями, направленными против России, что стало причинами беспокойства и осторожного поведения инвесторов на рынке. По мнению опрошенных экспертов (Шалаева С.В., MRICS с 2007 г, (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания), начальник отдела оценки ЗАО «Knight Frank», опыт работы - с 1996 г.), тел. +7(812)363-22-22, Антипина Л.В., агент недвижимости, АН «Итака», тел. 8(921)393-00-84, опыт работы – около 7 лет, Подносова Лариса Викторовна, менеджер ООО «Балтинвест», тел. +7(981)783-68-80, опыт работы – около 20 лет), рынок земельных участков в 2014-2015 гг. находился в состоянии стагнации; роста цен с начала 2016 г. до даты оценки также не происходило, что соответствует мнению участников рынка⁴⁶.

Таким образом, корректировка по этому фактору не производилась.

Корректировка цен объектов сравнения по второй группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- потенциал местоположения, положительно влияющий на развитие объектов, подобных оцениваемому объекту;
- характер окружающей застройки;
- развитость инженерной и социальной инфраструктуры.

⁴⁶ См. подробно раздел 10.3 настоящего Отчета

Учитывая, что все объекты – аналоги, как и объект оценки, расположены в локальных промышленных зонах г. Санкт-Петербурга, Оценщик не производил корректировку по данному фактору.

Корректировка на площадь

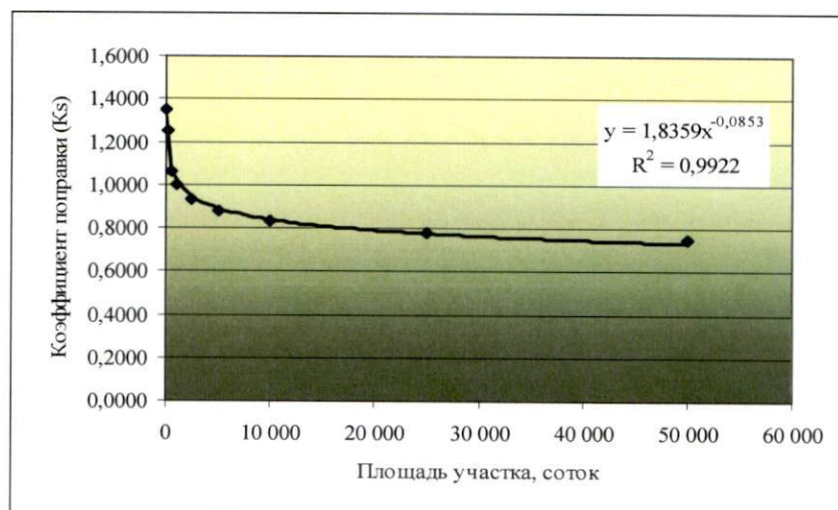
Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт».

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на промышленные земельные участки от их размера. Таким образом, в дальнейшем Оценщик руководствовался нижеприведенными данными.

Статистическое исследование зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁴⁷

№ п/п	Площадь участка, соток	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 50 включительно	1,35
2	от 50 до 100 включительно	1,25
3	от 100 до 500 включительно	1,06
4	от 500 до 1000 включительно	1,00
5	от 1000 до 2500 включительно	0,93
6	от 2500 до 5000 включительно	0,88
7	от 5 000 до 10 000 включительно	0,83
8	от 10 000 до 25 000 включительно	0,78
9	от 25 000 до 50 000 включительно	0,75
10	от 50 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Указанные исследования выявляют определенную зависимость на базе цен соответствующих периоду времени, когда проводились данные исследования. Тенденции, выявленные при проведении кадастровой оценки в 2005 году, с течением времени могут изменяться в связи с изменением цен, но поскольку цены изменяются по всему диапазону площадей уравнение зависимости стоимости земли от площади будет менять параметры, будут меняться коэффициенты поправки, найденные на основе уравнения, но соотношение коэффициентов и, следовательно, поправка на площадь будет меняться незначительно, не выходя за рамки

⁴⁷ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

погрешности расчетов. Таким образом, данная методика представляется вполне актуальной на дату оценки.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853} ,$$

Где: K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировки на площадь земельного участка приведен в следующей таблице.

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Характеристика	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6	Объект-аналог № 7
Площадь земельного участка, соток	1 184,0	7 378,0	4 184,0	16 594,0	9 404,0	24 622,0	7 930,0	11 820,0
Коэффициент поправки (K_s)	1,49	1,27	1,34	1,19	1,25	1,15	1,26	1,22
Корректировка на площадь земельного участка, %	-	16,9%	11,4%	25,3%	19,3%	29,5%	17,6%	21,7%

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = ((K_s \text{ оцениваемого ЗУ} / K_s \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Принятые корректировки приведены в расчетной таблице в рамках текущего подраздела.

Результаты расчета стоимости земельного участка и произведенные корректировки удельных цен объектов-аналогов приведены в таблице ниже.



Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7
<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>								
Состояние рынка (дата сделки)	27.10.2016	25.03.2015	17.11.2015	17.11.2015	17.11.2015	11.11.2015	03.02.2016	30.07.2014
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорр. стоимость, руб.		16 400 000	10 460 000	46 500 000	20 700 000	55 000 000	11 400 000	17 830 000
Удельный показатель стоимости,		2 222,8	2 500,0	2 802,2	2 201,2	2 233,8	1 437,6	1 508,5
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>								
Площадь земельного участка, кв. м	1 184,0	7 378,0	4 184,0	16 594,0	9 404,0	24 622,0	7 930,0	11 820,0
Коэффициент поправки (Ks)	1,49	1,27	1,34	1,19	1,25	1,15	1,26	1,22
Корректировка на площадь	-	16,9%	11,4%	25,3%	19,3%	29,5%	17,6%	21,7%
Абсолютная валовая коррекция, %		17,0%	11,0%	25,0%	19,0%	30,0%	18,0%	22,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м площади земельного участка		2 601	2 775	3 503	2 619	2 904	1 696	1 840
							МИН	МАКС
Диапазон величины рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, руб./кв. м без учета НДС							1 696	3 503
Диапазон рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, руб. без учета НДС							2 008 064,00	4 147 552,00
Диапазон рыночной стоимости арендной платы за земельный участок (округленно), руб. без учета НДС							2 000 000,00	4 100 000,00

Таким образом, величина рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне **2 000 000 – 4 100 000 руб. (без учета НДС).**

12.4 Определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки в рамках доходного подхода

При оценке объекта доходным подходом, Оценщик, анализируя возможные методы расчета, пришел к выводу, что наиболее приемлемым будет метод дисконтирования денежных потоков. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод, применяемый в рамках доходного подхода в настоящем отчете, предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования объекта оценки в соответствии с его наиболее эффективным использованием (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования).
2. В данной части расчета, фактически являющейся «затратной», предполагается определение:
 - затрат на возведение будущих улучшений;
 - затрат на реализацию проекта (затраты на управление, рекламу и маркетинг);
 - величины земельных и налоговых платежей за объект оценки на период после окончания договора аренды на инвестиционных условиях.
3. Определение величины и временной структуры доходов от НЭИ объекта оценки.
В данной части расчета, фактически являющейся «доходной», предполагается определение доходов от реализации будущих улучшений объекта оценки, предусмотренных проектом.
4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в объект оценки.
5. Расчет стоимости путем дисконтирования чистых доходов, связанных с использованием объекта оценки.
6. Расчет стоимости реверсии объекта.

В связи с нестабильностью на рынке недвижимости, временной стагнацией, предполагающей в дальнейшем рост ряда показателей, а также в связи с разными темпами изменения отдельных показателей по проекту, Оценщиком принято решение проводить все расчеты по модели **в номинальных потоках**, предполагающих использование прогнозных темпов (роста или снижения) изменения параметров проекта.

Единица измерения элементов денежного потока определяется исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости. В настоящий момент на рынке все расчеты по арендной плате и продажам ведутся в рублях. Таким образом, все денежные потоки также определяются в рублях.

12.4.1 Налогообложение

Настоящие расчеты проведены без учета налога на прибыль и налога на добавленную стоимость. Далее приводится пояснение по рассматриваемому вопросу.

Налог на прибыль

Структура дисконтируемого (капитализируемого) дохода – учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива – должна соответствовать структуре используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации. При выполнении этого правила расчеты стоимости с учетом или без учета налога на прибыль должны приводить к одинаковым результатам.

На практике оценка бизнеса проводится, как правило, путем дисконтирования (капитализации) денежных потоков после вычета налога на прибыль, в то время как в оценке недвижимости закрепилась иная традиция - дисконтирование (капитализация) потока до уплаты налога на прибыль.

В рамках данного отчета расчеты проведены согласно традиционной практике оценки недвижимости с использованием доходов до налогообложения, т.е. без вычета налога на прибыль.

Налог на добавленную стоимость

При расчете стоимости земельных участков Оценщик анализирует потоки доходов и расходов без НДС. Это осуществляется из следующих соображений (порядок определения доходов изложен в бухгалтерском и налоговом законодательстве):

- В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н, пункт 3: «Для целей настоящего Положения не признаются доходами организации поступления от других юридических и физических лиц: сумм налога на добавленную стоимость, акцизов, налога с продаж, экспортных пошлин и иных аналогичных обязательных платежей...». Уплаченный поставщику НДС также не является расходом организации, поскольку на его величину уменьшаются платежи в бюджет в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Соответственно доходы, расходы и прибыль организаций определяются в бухгалтерском учете без учета НДС.
- В соответствии со статьей 248 Налогового кодекса РФ: «При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с настоящим Кодексом налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав)», в частности НДС. В статье 170 НК РФ говорится, что суммы «входного» НДС не включаются в расходы, принимаемые к вычету при исчислении налога на прибыль организаций (налога на доходы физических лиц), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.
- Приобретателями помещений могут быть как физические лица, не являющиеся плательщиками НДС, так и юридические лица, являющиеся плательщиками НДС, и не являющиеся плательщиками НДС. Кроме того, часть помещений могут передаваться субподрядным строительным организациям для последующей продажи в счет оплаты за субподрядные работы. В таком случае, реализация таких помещений подлежит обложению НДС.
- Кроме того, согласно Международным стандартам оценки (МСО-2011, Принципы МСО, Транзакционные издержки, п.36) – рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.⁴⁸

Таким образом, в рамках настоящего отчета расчеты проведены без учета НДС.

⁴⁸ Аналогичные по смыслу формулировки см. также Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.», стр. 147.

12.4.2 Основные технико-экономические показатели

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка признан вариант строительства производственного объекта⁴⁹.

При определении ТЭП будущей застройки объекта оценки Оценщик опирался на данные письма КГА от 21.09.2016 №221-5-45454/16. Согласно предоставленному документу максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 900 кв.м, максимальная высота – 10,8 м.

Оценщик использовал только данные об общей площади будущих улучшений, остальные параметры рассчитаны согласно рыночным данным на основании анализа аналогичных проектов.

Основные технико-экономические показатели будущей застройки представлены в нижеследующей таблице.

ТЭП будущей застройки

№ п/п	Показатель	Значения, кв. м	Основание
1	Площадь земельного участка, кв.м	1 184,0	Кадастровый паспорт земельного участка
2	Площадь застройки, кв.м	968,0	http://www.avg.ru/prensa/press/2009/5/227
3	Общая площадь ОКС, кв.м	900,0	В соответствии с письмом КГА №221-5-45454/16 от 21.09.2016
4	Количество этажей, эт.	1	Согласно площади застройки
5	Площадь 1 этажа, кв. м	900,0	= Общая площадь ОКС / Количество этажей
6	Высота всего, м	7,75	Согласно рыночным данным и строительным аналогам справочника КО-Инвест «Общественные здания-2016»
7	Аренднопригодная площадь, кв. м	900,0	= Общая площадь
8	Строительный объем, куб. м	7 502,0	= площадь застройки ОКС * Высота ОКС
9	Минимальное озеленение территории, кв.м	60,0	См. описание ниже
10	Площадь асфальтового покрытия, кв. м	156,0	= площадь земельного участка - площадь озеленения - площадь застройки

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» №524 от 21.06.2016г. минимальная площадь озеленения в зоне ТПД1_2 составляет 15% от общей площади земельного участка. Однако, при таком соотношении на внутриплощадочные проезды и парковки остается 36 кв.м, что для производственного объекта очень мало. В рамках настоящих расчетов была принята доля озеленения, равная 5% от общей площади земельного участка.

12.4.3 Расчет затрат на строительство

В соответствии с технико-экономическими характеристиками, рассчитанными ранее, затраты на строительство будущего объекта будут складываться из следующих составляющих:

- строительство производственного объекта;
- благоустройство территории (устройство улично-дорожной сети, озеленение);
- затраты на выполнения инженерных изысканий (проектирование и подключение к инженерным сетям).

Методика определения затрат на строительство

Для определения стоимости строительства объекта Оценщик использовал метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. данных о стоимости, ранее

⁴⁹ См. раздел 11 настоящего Отчета

построенных или запроектированных объектов-аналогов. Методикой предполагается использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра (мощности здания или сооружения), например, один кв. м общей площади квартир, один куб. м строительного объема, один кв. м общей площади помещений и др., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Для проведения расчета величины затрат на строительство объекта розничной торговли, а также затрат на благоустройство территории, Оценщик воспользовался справочниками Укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания», «Магистральные сети и транспорт» и «Сооружения городской инфраструктуры» (УПСС-2016), методика расчета по которым описывается далее.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей Справочника: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7-10, 12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты (предварительная планировка площадки, временные здания и сооружения, зимнее удорожание, проектные работы, изыскательские работы, технический и авторский надзор и др.).

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Во многом, точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2016, стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Определение класса конструктивной системы

Класс конструктивной системы был определен по данным таблицы, приведенной в сборнике.
Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
ЗДАНИЯ		
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
благоустройство прилегающей территории (озеленение)		КС-15

Определение класса качества

Качественные параметры здания, соответствующего типа определены в соответствии с классами качества из Справочника:

- MINIMUM (малобюджетный)
- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (стандартный);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемый в каркасах перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Класс качества определялся на основании соответствующих таблиц, приведенных в Справочнике УПСС в подразделе «Классификатор качества зданий» по видам зданий.

Согласно Справочнику был выбран класс конструктивной системы КС-1, класс качества «ECONOM».

Выбор аналога

Выбор объекта-аналога для определения укрупненного стоимостного показателя проводился из объектов соответствующей конструктивной системы, класса качества и с аналогичным предполагаемому к строительству зданию функциональным назначением.

Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение об объеме корректировок принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объекта-аналога.

Характеристики объекта-аналога

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ													Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции					
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная					
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гпПЗ.19.000.0060													*4000		Есопот	руб. на 1 м³	2 993	
гпПЗ.19.000.0061													*5000		Есопот	руб. на 1 м³	2 878	
гпПЗ.19.000.0062													*6000		Есопот	руб. на 1 м³	2 697	
гпПЗ.19.000.0063													*10000		Есопот	руб. на 1 м³	2 518	
КОД ОБЪЕКТА	ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВРАЩАЮЩАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРИОЧНЫЕ, САНТЕХ КАБЕЛИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕС. ТИПОВЫЕ БАЛКОНЫ ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ	СТОПОРНЫЕ, ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ И ДРУГИЕ УСТРОЙСТВА	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО- И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гпПЗ.19.000.0060	359,26 12,00%	538,81 18,00%	329,19 11,00%	29,89 1,00%	479,03 16,00%	209,61 7,00%		239,50 8,00%	269,40 9,00%	89,86 3,00%	59,78 2,00%		155,69 5,20%	116,73 3,90%	97,33 3,25%	19,39 0,65%		2993,49 100,00%
гпПЗ.19.000.0061	316,92 11,01%	518,16 18,00%	316,56 11,00%	28,83 1,00%	460,34 15,99%	229,89 7,99%		229,89 7,99%	258,55 8,98%	87,01 3,02%	87,01 3,02%		138,07 4,80%	103,57 3,60%	86,30 3,00%	17,25 0,60%		2878,34 100,00%
гпПЗ.19.000.0062	324,56 12,03%	485,42 18,00%	296,63 11,00%	27,04 1,00%	431,86 16,01%	214,94 7,97%		188,62 6,99%	214,94 7,97%	81,13 3,01%	81,13 3,01%		140,58 5,21%	105,16 3,90%	87,73 3,25%	17,62 0,65%		2697,36 100,00%
гпПЗ.19.000.0063	301,97 11,99%	453,23 18,00%	277,05 11,00%	25,26 1,00%	402,86 16,00%	175,45 6,97%		201,61 8,01%	250,71 9,96%	50,88 2,02%	50,88 2,02%		131,49 5,22%	98,40 3,91%	82,02 3,26%	16,38 0,65%		2518,18 100,00%

Характеристики предполагаемого к строительству здания и объекта-аналога

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Назначение здания	Производственное здание	Механические мастерские
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
Класс качества	есопот	есопот
Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
- строительный объем, куб. м	7 502,0	до 10000
- площадь объекта, кв. м	900,0	
- количество этажей	1	1
- здание отдельно стоящее или пристроенное	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

Расчет величины затрат на строительство здания

Затраты на строительство были определены в соответствии с описанной выше методикой, на основании справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания» (УПСС-2016).

В таблицах ниже приведен расчет стоимости объекта на основе корректировок, применяемых к описанным выше объектам-аналогам.

Расчет стоимости строительства будущего объекта

Наименование показателей и поправок		Стоимость здания-аналога/ поправка / коэффициент	
1	Справочные показатели, руб./куб.м	шифр гн ПЗ.19.000.0062	2 697
	Объем аналога, куб.м		до 10000
2	Первая группа поправок, руб. / куб.м		
	Итого по первой группе поправок		0,0
3	Вторая группа поправок, коэф.		
	- на различие в объемах здания		1,000
	- на сейсмичность		1,000
	- на величину прочих и непредвиденных затрат		1,000
	- на изменение цен после издания справочника		1,0063
	- на региональное различие в уровне цен		1,036
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,0426
4	Скорректированный показатель стоимости объекта оценки, руб./куб.м		2 811,8
	Величина затрат на создание объекта, руб., без НДС		21 094 252,0
	Величина затрат на создание объекта, руб./кв. м, без НДС		23 438

Описание внесенных корректировок

Для перевода цен, опубликованных в справочниках к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки, использованы коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника.

Для перехода от затрат на строительство, приведенных в справочнике КО-ИНВЕСТ-2016, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий Санкт-Петербурга, провести корректировки, а именно:

- на региональное различие в уровне цен,
- на изменение цен после издания Справочника,
- на различие в площади (объеме) здания.

Коэффициент на различие в площади (объеме) здания определяется в соответствии с рекомендациями Справочника УПСС. Поправка на разницу в объеме или площади между рассматриваемым объектом и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов из нижеприведенной таблицы.

Поправки на разницу в объеме (площади)

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Сспр	Ko
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,85 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Отношение $V_o/V_{спр} = 1$, т.к. объем объекта-аналога указан как «до 10000 куб.м.», следовательно, коэффициент на различие в объеме – 1,0.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен определен по данным сборника «Индексы цен в строительстве» № 96:

- В таблице 2.2.2 с помощью коэффициентов отражается различие в уровне цен г. Санкт-Петербург и Московской области на 01.07.2016 г. (уровень цен использованного Справочника) в соответствии с классом конструктивной системы. Величина коэффициента для КС-1 – 1,036.
- Ввиду того, что датой оценки является 27.10.2016 г. (октябрь 2016 г.), а периодом составления сборника «Индексы цен в строительстве» № 96 – июль 2016 г., необходимо провести корректировку на изменение цен после издания Справочника.
- Для пересчета стоимости строительства улучшений, определенную на основании Справочника УПСС-2016, в цены на дату проведения оценки используются данные таблицы 2.1. В таблице приведены коэффициенты удорожания общей стоимости строительства по отношению к ценам базисного 2000 г.
- Коэффициент на изменение цен после издания Справочника определялся отношением прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства в ценах сентября 2016 г. к ценам базисного 2000 г. (8,249), к индексу удорожания общей стоимости строительства в ценах июля 2016 г. по отношению к тому же 2000 г. (8,197).

Итоговый коэффициент на изменение цен после издания Справочника составил 1,0425 ($= 1,036 * 8,249 / 8,197$).

Определение затрат на благоустройство

Расчет затрат на благоустройство территории производился в соответствии с УПСС-2016 с описанной выше методикой.

В таблице ниже приведен расчет затрат на благоустройство на основе корректировок, применяемых к его элементам.

Затраты на благоустройство территории

Наименование вида работ	Ед. изм	Значение показателя	Ценовой показатель, руб./ ед. изм., руб. без учета НДС	Стоимость объекта благоустройства, руб. без учета НДС (округленно)	Контакты организации	Источник информации
Устройство дорожного полотна (устройство оснований и покрытий из асфальто-бетонной смеси)	кв. м	156	1 285	200 000	Аналог КО-Инвест, шифр глИЗ.01.003.0007 с учетом корректировки на регион и на изменение цен после издания Справочника	
Озеленение с металлическим ограждением	кв. м	60	932	56 000	Аналог КО-Инвест, шифр глМЗ.06.006.0001 с учетом корректировки на регион и на изменение цен после издания Справочника	
Итого затраты на благоустройство, руб. без учета НДС				250 000		

Для перевода цен, опубликованных в справочниках к ценовым условиям Санкт-Петербурга на дату оценки использованы коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника, аналогично методике определения данных коэффициентов, представленной выше.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен с учетом изменения цен по данным пункта 2.2.2 сборника «Индексы цен в строительстве» выпуск № 96 для Санкт-Петербурга:

- для конструктивной системы КС-8 – 0,981;
- для конструктивной системы КС-15 – 1,025.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника определялся отношением прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства в ценах сентября 2016 г. к

ценам базисного 2000 г. (8,249), к индексу удорожания общей стоимости строительства в ценах июля 2016 г. по отношению к тому же 2000 г. (8,197).

Итоговые коэффициенты составили:

- для КС-8 составил 0,987 ($= 0,981 * 8,249 / 8,197$);
- для КС-15 составил 1,032 ($= 1,025 * 8,249 / 8,197$).

Определение затрат на подключение к инженерным сетям

В соответствии с предоставленной копией заключения КЭИО от 22.09.2016 №15-5988/16-2-1, имеется возможность присоединения к сетям газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения:

- электроснабжение – 28,6 кВт;
- теплоснабжение – 0,11 Гкал/час;
- водоснабжение – 0,3 куб.м/ч;
- водоотведение бытовых сточных вод – 0,13 куб.м/ч;
- водоотведение поверхностных сточных вод – 0,383куб.м/ч.

В 2015 году изменилась тарифная политика энергетических компаний города СПб, в результате чего выбор стандартизированных тарифов в расчете платы за подключение возможен при наличии состава и технических параметров по конкретным мероприятиям в зависимости от способа технологического присоединения к сетям, определенного Заявителем Техническими условиями сетевой организации. У Оценщика не имеется данных о наличии состава и технических параметров по конкретным мероприятиям, осуществляемым при технологическом присоединении к сетям (Технические условия), позволяющих произвести расчет платы по действующим стандартизированным тарифам 2016 года. Для проведения рыночной оценки объекта недвижимости были использованы результаты исследования, произведенные ГУП «ГУИОН», опубликованные на сайте http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/2015_inf. Затраты на технологическое присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения приняты в % от сметной стоимости строительства согласно следующим значениям:

Затраты на технологическое присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения приняты в % от сметной стоимости

Функциональное назначение	Значение, %
Офисы	4,5%
Торговля	6,0%
Гостиница/ апартаменты	6,0%
Спорт	6,0%
Склад неотапливаемый	3,0%
Склад отапливаемый	5,0%
Производство	7,0%
Паркинг неотапливаемый	2,5%
Паркинг/гараж отапливаемый	5,0%
Автосервис	6,0%
Детское дошкольное учреждение (ДДУ)	5,0%
Жилье	4,5%

Затраты на технологическое подключение включаются в состав общих затрат на строительство объекта инвестирования.

Таким образом, затраты на технологическое присоединение к городским сетям инженерно-технического обеспечения приняты в расчете в размере 7% от затрат на строительство ОКС и затрат на благоустройство территории.

Определение продолжительности строительства и графика распределения затрат на строительство

В соответствии с требованиями п.11.2 Задания на оценку срок освоения инвестиций определен на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. №137/пр)

N п/п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	Объекты площадью до 1 500 м ² :	1	2	6	9
2	Объекты площадью от 1 500 м ² до 5 000 м ² :	1	6	9	16
3	Объекты площадью от 5 000 м ² до 10 000 м ² :	1	6	12	19
4	Объекты площадью от 10 000 м ² до 20 000 м ² :	2	7	18	27
5	Объекты площадью от 20 000 м ² до 30 000 м ² :	2	7	24	33
6	Объекты площадью 30 000 м ² и более:	3	9	30	42
7	Комплекс зданий:	3	15	36	54

Данные таблицы соответствуют среднерыночным срокам строительства, таким образом, общий срок строительства объекта принят равным 9 месяцам, в т.ч. выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования – 3 месяца, строительство – 6 месяцев.

В общий график затрат на строительство объекта оценки, помимо сроков проведения строительно-монтажных работ, также включаются сроки на проектирование и выполнение инженерных изысканий (ПИР). Срок выполнения данных работ согласно принятым данным составит 3 месяца, т. е. 1 квартал. Величина затрат на ПИР принята на среднем уровне 6%⁵⁰ от общих затрат на строительство и распределена по графику инвестиций равномерными платежами.

Подключение к инженерии, необходимой для осуществления проекта (за исключением временных сетей, необходимых для СМР – они уже учтены в затратах на строительство) должно быть реализовано на начальном этапе строительных работ, а затем на конечном этапе строительства. Данное заключение сделано Оценщиком в результате анализа нормативных документов Правительства Российской Федерации, регламентирующих порядок внесения платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения:

- «Правила 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», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. № 861 (в ред. Постановления Правительства РФ от 31.07.2014 г. № 750).

⁵⁰ МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», согласно которому в 12 гл. ССР расходы на ПИР составляют от 4% до 8 %.

- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» от 30.12.2013 г. № 1314 (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.11.2014 г. № 1201).
- Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке подключения к системам теплоснабжения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» от 16.04.2012 г. № 307 (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.11.2014 № 1201, с изм., внесенными Решением Верховного Суда РФ от 06.12.2013 г. № АКПИ13-997).
- Федеральный закон Российской Федерации «О водоснабжении и водоотведении» № 416-ФЗ от 07.12.2011 г. (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 г. № 485-ФЗ).

Следует отметить, что получение технических условий осуществляется параллельно с разработкой проекта, однако, оплачиваются они в начале строительства объекта. Затраты на инженерию распределены неравномерно. По результатам интервью с представителями ресурсоснабжающих организаций, на начальном этапе оплачивается получение технических условий, далее оплачивается непосредственное подключение к инженерии, окончательный платеж осуществляется в конце строительства.

Работы по благоустройству территории осуществляются, как правило, в конце строительных работ, когда уже осуществляются отделочные работы в здании.

Для проведения расчетов принято равномерное распределение затрат на строительство.

Ниже представлена таблица поквартального распределения затрат и итоговое значение строительства с учетом благоустройства территории и подключения инженерных сетей.

Распределение затрат на строительство объекта

Кварталы	Статья расходов								ИТОГО затрат, руб.	Распределение затрат
	Проектно-изыскательские работы и согласования		Строительство зданий		Благоустройство территории земельного участка		Подключение к инженерным сетям			
	% от величины затрат по статье	Затраты по статье, руб.	% от величины затрат по статье	Затраты по статье, руб.	% от величины затрат по статье	Затраты по статье, руб.	% от величины затрат по статье	Затраты по статье, руб.		
1	100,0%	1 281 015							1 281 015	5,6%
2			50,0%	9 914 298			100%	1 494 518	11 408 816	49,9%
3			50,0%	9 914 298	100%	240 640			10 154 938	44,5%
ИТОГО	100,0%	1 281 015	100,0%	19 828 597	100,0%	240 640	100,0%	1 494 518	22 844 770	100,00%

Расчет общего объема затрат на строительство объекта капитального строительства

Сводная таблица затрат

Наименование вида затрат	Стоимость, руб., без учета НДС
Строительство здания	21 094 252
Благоустройство прилегающей территории	256 000
Затраты на подключение к сетям инженерного обеспечения	1 494 518
ИТОГО	22 844 770

Прогноз роста стоимости строительных работ

Прогнозный рост стоимости строительных работ на долгосрочную перспективу принят на основании данных ежемесячного аналитического журнала «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 8 (407), август 2016 г.

3.2. Прогнозные индексы-дефляторы к общей стоимости строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ для определения твердых договорных (фиксированных) цен

Месяц формирования начальной стоимости – АВГУСТ 2016 года

Объекты жилищно-гражданского и промышленного назначения, энергетического хозяйства и прочих видов строительства (за исключением объектов транспортного строительства)

Таблица 3.2.1

Продолжительность работ (месяц окончания строительства) по календарному плану (графику)	сентябрь 2016	октябрь 2016	ноябрь 2016	декабрь 2016	январь 2017	февраль 2017	март 2017	апрель 2017	май 2017	июнь 2017	июль 2017	август 2017
Прогнозный индекс-дефлятор к стоимости СМР	—	1,009	1,011	1,012	1,013	1,014	1,016	1,018	1,021	1,024	1,027	1,030
Продолжительность работ (месяц окончания строительства) по календарному плану (графику)	сентябрь 2017	октябрь 2017	ноябрь 2017	декабрь 2017	январь 2018	февраль 2018	март 2018	апрель 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	август 2018
Прогнозный индекс-дефлятор к стоимости СМР	1,032	1,034	1,037	1,040	1,043	1,051	1,057	1,060	1,062	1,070	1,075	1,088

Продолжительность строительства объекта оценки принята в расчете равной 3 квартала или 0,75 лет.

Тогда с учетом роста затраты на строительство составят:

Статьи	Всего	1 кв	2 кв	3 кв
График финансирования строительства, %	100,0%	5,6%	49,9%	44,5%
Затраты на строительство без учета изменения стоимости строительства, руб.	22 844 770	1 281 015	11 408 816	10 154 938
Прогнозируемое изменение стоимости строительства, %		0,30%	0,70%	1,50%
Затраты на строительство с учетом изменения стоимости строительства, руб.	23 080 799	1 284 858	11 488 678	10 307 263

12.4.4 Прогнозирование доходов

Определение прогнозного периода

Стоимость недвижимости основывается на будущих денежных потоках. Поэтому задачей Оценщика является выработка прогноза денежного потока на какой-то будущий временной период, начиная с текущего года. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста недвижимости не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов из равномерных денежных поступлений). Выбор прогнозного периода (срока проекта) зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Чем более тщательно выполнен прогноз, тем на более долгий срок можно предсказать характер изменения денежных потоков. С другой стороны, чем больше срок проекта, тем меньшее влияние имеет точность определения денежных потоков отдаленных периодов на качество получаемого результата.

В международной оценочной практике принято принимать средний срок проекта равным 5-10 годам. Учитывая особенности местоположения, функциональное назначение, площадь объекта и его предполагаемый срок окупаемости, а также нестабильную финансовую ситуацию в стране, в настоящем расчете принят прогнозный период, равный 10 годам.

12.4.4.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади объекта и установленной арендной ставки:

$$ПВД = S * C_a$$

где: S – арендопригодная площадь, кв. м;
 C_a – арендная ставка за 1 кв. м.

При определении ТЭП будущей застройки объекта оценки Оценщик опирался на данные письма КГА СПб от 21.09.2016 №221-5-45454/16. Согласно предоставленному документу предполагается возведение производственного здания площадью 900 кв.м. Поскольку указанный объект имеет маленькую площадь, то предполагается сдача объекта в аренду целиком.

В настоящем Отчете Оценщик определял рыночную арендную ставку за объект оценки с использованием сравнительного подхода (описание метода представлено в разделе 11 «Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода»). Подход к оценке с точки зрения сравнения сделок и предложений по аренде основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или предложены к сдаче в аренду.

Расчет рыночной арендной ставки

Структура расчета

- Выбор объектов-аналогов и их описание.
- Выбор единицы сравнения.
- Выбор ценообразующих факторов.
- Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения».
 - Поправка (корректировка) на передаваемые права.
 - Поправка (корректировка) на условия финансирования.
 - Поправка (корректировка) на условия сделки.
 - Поправка (корректировка) на условия рынка.
- Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения».
- Определение рыночной арендной ставки за 1 кв. м площади для объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

При проведении исследования рынка арендных ставок для аналогичной недвижимости в качестве аналогов подбирались отопляемые склады, расположенные в северных районах города. Арендные ставки для помещений-аналогов представлены в таблице ниже. Подробная информация по объектам сравнения (выкопировки интернет-страниц) представлена в Приложении к Отчету.

Информация по объектам-аналогам уточнялась в ходе интервью с представителями арендодателей или управляющих компаний. При проведении настоящей оценки Оценщиком были получены достаточно подробные сведения об объектах-аналогах. Полученная информация, вкуче с проведенным анализом рынка, позволила применить адекватный метод оценки. В связи с этим, Оценщик считает возможным оценить располагаемую им информацию как удовлетворяющую критериям достаточности и достоверности.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения в настоящем отчете применена широко используемая участниками рынка ставка аренды за 1 кв. м площади объекта руб. в месяц, без учета НДС и КУ.

Ставки за некоторые объекты – аналоги содержат коммунальные платежи. Размер коммунальных платежей определен на основании данных за 2 квартал 2016 г., предоставленных ГУП «ГУИОН», согласно которым величина платы за КУ лежит в диапазоне 22,8-34,1 руб./кв.м/мес. В настоящих расчетах Оценщик принимает величину платы за КУ на уровне среднего значения представленного диапазона, то есть 28,45 1 руб./кв.м/мес.

Структура коммунальных платежей принята согласно данным, опубликованным в периодическом издании «Имущественные отношения в РФ» (№12/2012), статьи «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода», Вольнова В.А., информация из которой приведена в таблице ниже.

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Электроэнергия	-	50%
2	Вода и канализация	-	5 – 10%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения)	-	40 – 45%

Таким образом, ориентировочная плата за каждый вид КУ, используемая в расчетах приведена ниже в таблице.

Показатель	Структура КУ, % (принято на уровне среднего значения приведенного выше диапазона)	Плата за вид КУ, руб./кв.м/мес.
Электроэнергия	50%	14,23
Вода и канализация	8%	2,13
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	43%	12,09
Итого:	100%	28,45

Характеристика объектов-аналогов и объекта оценки представлены в таблице ниже.

Характеристика объектов-аналогов и объекта оценки

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Источник информации		http://www.xn----8sbghmheyom.xn--p1ai/proizvodstvenno-skladskie-pomeshcheniya.html	http://1000skladov.ru/ShowDetails/10398	http://1000skladov.ru/ShowDetails/10309	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-10961-kolomyazhskij-prospekt-dom-8.html?_openstat=tgb_scroll;spb4rent;10961;	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-11488-krasnogvardejskij-pereulok-dom-23.html	http://sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-12613-savushkina-ulica.html
Контактный тел.		8 952 231 52 23 (Юрий)	8 812 642 90 45	8 812 642 90 45	8 812 946 68 08	8 950 663 32 24	8 967 967 38 82
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Состояние рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	27.10.2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Адрес	СПб, Новосельковская ул.	СПб, м. пр. Просвещения	СПб, Коннолахтинский пр.	СПб, ул. Полевая Сабировская	СПб, Коломяжский пр., д. 8	СПб, Красногвардейский пер., д. 23	СПб, Савушкина ул.
Этаж	1	1	1	1	1	1-2 (1 этаж - 380,9 кв.м и 2 этаж - 388,4 кв.м)	1
Площадь, кв. м	900,0	1 236,00	570,00	247	1 310	769	1 111
Вид использования	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние внутренней отделки	отличное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Характеристика входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Арендная ставка, руб. / кв. м в мес., без НДС и КУ	-	460	440	450	350	400	400
Примечание	-	УСН, без КУ	с КУ, УСН	с КУ, УСН	с учетом плату за отопление, без НДС	без НДС, без КУ	с учетом плату за отопление, с НДС
Арендная ставка, руб. / кв. м в месяц, без КУ	-	-	412	422	338	-	388
Арендная ставка, руб. / кв. м в месяц, без НДС и КУ	-	460	412	422	338	400	329

Далее ставки аренды объектов-аналогов корректируются на отличия от рассматриваемого объекта. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости и интервью с экспертами.

Описание проведенных корректировок

Оценщик не проводил корректировок по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права на недвижимость (как в случае с рассматриваемым объектом, так и в случае с объектами-аналогами передается право аренды);
- условия финансирования (под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки);
- состояние рынка (все объекты-аналоги предлагались на рынке аренды за период, не превышающий рыночный срок экспозиции для объекта оценки);
- местоположение (все объекты находятся в сопоставимых промышленных зонах);
- занимаемый этаж (все объекты расположены на 1 или на 1 и 2 этаже);
- характеристика входа (все объекты характеризуются наличием отдельного входа).

По указанным выше факторам корректировок не проводилось, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы (или максимально близки и не влияют на стоимость) как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для предполагаемых к строительству улучшений.

Также определены основные элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов, которые требуют введения корректировок:

- условия рынка – скидки к ценам предложений;
- физические характеристики:
 - площадь,
 - состояние внутренней отделки помещений.

Корректировки объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на состояние рынка (сделка/предложение)

Как правило, при заключении договора аренды возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Тип цены объекта оценки – цена сделки, объектов-аналогов – цена предложения. В связи с этим, требуется корректировка.

Как правило, на рынке недвижимости арендаторы предпочитают открыто не декларировать более низкие ставки, однако предоставляют значительные дисконты. В 90% случаев, реальная ставка аренды отличается от первоначальной, по которой выставлялся объект, на 5-15% в сторону снижения.

Величина скидки на уторгование определена с использованием аналитических данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №18, под ред. Е.Е. Яскевича, 2016 г. Согласно данному справочнику скидка на торг для аренды производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербург, составляет 12 – 14%, среднее значение - 13%.



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)

Таким образом, к ставкам аренды всех объектов-аналогов была применена корректировка в размере 13,0% в сторону понижения.

Корректировки объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Корректировка на площадь

Традиционно при увеличении площади объектов арендодатели готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь была рассчитана на основании зависимости арендной ставки от площади объекта, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2016 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Том 1, часть 1, 2016 г. под ред. Лейфера Л.А.



Величина коэффициента определялась по формуле $= 1,5531 * x^{-0,096}$

Величина корректировки определялась следующим образом:

Величина корректировки = (Кобъекта оценки/Кобъекта-аналога - 1) * 100%

Проведенные корректировки представлены в таблице ниже.

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Площадь, кв. м	900	1 236	570	247	1 310	769	1 111
Коэффициент	0,81	0,78	0,84	0,92	0,78	0,82	0,79
Корректировка, %		3,1%	-4,3%	-11,7%	3,7%	-1,5%	2,0%

Принятые корректировки указаны в соответствующих строках итоговой расчетной таблицы, приведенной далее по тексту.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Одним из немаловажных факторов, влияющих на ценообразование в рассматриваемом секторе коммерческой недвижимости, является состояние отделки объекта.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния помещений⁵¹:

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Оцениваемый объект представляет собой объект завершеного строительства с выполненной отделкой, характеризующейся состоянием «отличное». Объекты-аналоги №№ 1, 2 характеризуются уровнем отделки «нормальное». Объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 имеют состояние отделки «отличное», а объект-аналог №6 имеет состояние отделки «удовлетворительное».

Оценщик проанализировал имеющуюся в открытом доступе информацию и выбрал для расчета корректировок на состояние внутренней отделки объектов-аналогов заслуживающий доверия источник – «Модель определения арендной платы 2 квартал 2016 года», опубликованную на сайте ГУП «ГУИОН»⁵².

Базой для расчета корректировки на состояние внутренней отделки объектов сравнения служил коэффициент состояния K_{сост}, определяемый согласно таблице ниже:

Коэффициент состояния

Состояние	Склады
«Евростандарт»	1,06
Отличное	1,04
Нормальное	1,00
Удовлетворительное	0,88
Неудовлетворительное	0,76

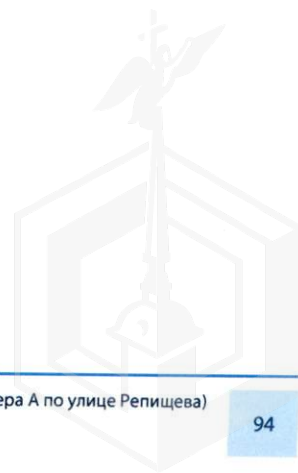
⁵¹ Источник ГУП «ГУИОН» «Модель определения арендной платы 2 квартал 2016 года»

⁵² http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews

Величины корректировок для объектов-аналогов получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = ((K_{\text{соот}} \text{ объекта оценки} / K_{\text{соот}} \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Итоговые величины корректировок приведены в соответствующей строке таблицы.



Расчет ставки аренды за объект оценки

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Корректировки по первой группе элементов сравнения							
Состояние рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная ставка		400	383	392	305	348	348
Корректировки по второй группе элементов сравнения							
Местоположение	СПб, Новосельковская ул.	СПб, м. пр. Просвещения	СПб, Коннолахтинский пр.	СПб, ул. Полевая Сабиловская	СПб, Коломяжский пр., д. 8	СПб, Красногвардейский пер., д. 23	СПб, Савушкина ул.
Площадь, кв. м	900	1 236	570	247	1 310	769	1 111
Коэффициент	0,81	0,78	0,84	0,92	0,78	0,82	0,79
Корректировка, %		3,1%	-4,3%	-11,7%	3,7%	-1,5%	2,0%
Состояние внутренней	отличное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Коэффициент	1,04	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние		0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Валовая корректировка		3,1%	-0,3%	-7,7%	7,7%	2,5%	6,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в мес.		412,6	382,0	361,0	328,0	357,0	369,0
Арендная ставка, руб./ кв. м в мес., без НДС и КУ							368,00
Арендная ставка, руб./ кв. м в год, без НДС и КУ							4 416,0

Таким образом, величина удельного показателя арендной ставки за объект оценки составила округленно **368 руб./ кв. м в месяц без НДС и КУ.**

Прогноз краткосрочных и долгосрочных темпов роста стоимости недвижимости

Оценщик предполагает в дальнейших расчетах учитывать рост арендных ставок за коммерческие помещения.

В отечественной оценочной практике достаточно широко распространено использование прогнозной модели, согласно которой среднегодовой долгосрочный темп роста цен на недвижимость принимается равным долгосрочному темпу инфляции (роста цен потребительской корзины).

В случае с арендными ставками в объекте розничной торговли, использование данной модели является вполне оправданным.

Прогноз инфляции

При определении долгосрочных изменений темпов инфляции Оценщик исходил из значений темпов инфляции, прогнозируемых Правительством РФ на краткосрочную перспективу, а также инфляционную картину в мировой экономике.

В начале октября 2015 г. был опубликован актуализированный прогноз инфляции. Если в предыдущем прогнозе базовая инфляция на 2016 год была на уровне 6,8%, то сейчас, соответственно, чуть меньше - 6,4%. Прогноз по годовой инфляции на 2015 год оставлен прежним - 12,2%, на 2017 год - 6%, на 2018 год - 5,1%.⁵³ На более долгосрочную перспективу Минэкономразвития обновленных прогнозов не публиковал. При этом ситуация на конец 2015 года показала, что данные прогнозы не оправдались. По данным Росстата в 2015 году инфляция в России составила 12,9% против 11,4% в 2014 году, 6,5% в 2013 году, 6,6% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах. Более высокий показатель последний раз был зафиксирован в 2008 году (тогда инфляция составила 13,3%).

Аналитики Центробанка РФ предполагают, что инфляция в 2016 году достигнет отметки в 8%, но не превысит ее. Подобные прогнозы дают и эксперты из Росстата, а также Министерства экономики и развития. Специалисты этих ведомств уверены, что обесценивание валюты немного замедлит свой темп, благодаря чему инфляция составит не более 7-8%.

Однако официальные прогнозы далеко не всегда соответствуют реальности. Тем более что не все эксперты уверены в оптимистичном сценарии развития событий. Например, Максим Орешкин, являющийся заместителем министра финансов РФ, считает, что инфляция в 2016 году практически не изменит своих показателей прошлого года, закрепившись на уровне в 12%. По данным Международного валютного фонда, обесценивания валюты в 2016 году достигнет 10%. Этот показатель, а также множество других факторов, делают экономический рост страны невозможным, в связи с чем, инфляция в следующем году останется на прежнем уровне.

Недавно авторитетное британское агентство Morgan Stanley опубликовало прогноз развития экономики России на 2016 год. В этом прогнозе сказано, что инфляция составит более 12%.

Прогнозы разных ведомств по поводу инфляции 2016 года в России отличаются разными данными. Однако почти все эксперты предполагают, что уровень инфляции не превысит предыдущие 12%, а обесценивание валюты будет не столь существенным, как в 2015 году.⁵⁴

В данном случае Оценщик считает корректным использовать представленный в открытом доступе прогноз инфляции на 2016-2020 гг., опубликованный экспертами АПЭКОН, которые прогнозируют следующий уровень инфляции⁵⁵:

⁵³ Источник информации: <http://ria.ru/economy/20151007/1298374940.html>.

⁵⁴ Источник информации: <http://bs-life.ru/makroekonomika/inflyaciya2016.html>

⁵⁵ Источник информации: <http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>

Год	Прогноз	Макс	Мин
2016	10.4%	12.4%	8.4%
2017	8.6%	10.6%	6.6%
2018	6.8%	7.8%	5.8%
2019	6.2%	7.2%	5.2%
2020	6.5%	7.5%	5.5%

В соответствии с данным прогнозом уровень инфляции на 2016 год представляет собой среднюю величину между прогнозами Росстата и вышеуказанных аналитиков, что можно сравнить с усредненным сценарием, наиболее соответствующим рыночной ситуации.

Ограниченная история развития современной России не дает возможности Оценщику для анализа долгосрочных тенденций (на срок более 20 лет) изменения темпов инфляции потребительской корзины. С учетом ожидаемой стабилизации социально-экономического развития страны, можно предполагать, что в 15-20-летней перспективе тенденции социально-экономического развития России будут сопоставимы с аналогичными тенденциями развитых стран. Для определения уровня инфляции на период после 2020 г. Оценщиком проанализированы данные показатели⁵⁶. Анализ ретроспективных данных об уровне среднегодовых темпов инфляции по выборке из 69 стран показал, что уровень инфляции по выборке стран со средними темпами инфляции не более 15%, составляет 4-6% (в среднем - 5,0%).

Учитывая вышесказанное, Оценщик в расчетах принимает, что темпы снижения инфляции на прогнозный период начиная с 2020 г. будут составлять около 0,5% каждые 5 лет, снижение будет планомерным пока не достигнет 5,0% в год, после чего уровень инфляции стабилизируется.

Возводимый объект капитального строительства представляет собой производственный объект. Учитывая функциональное использование возводимого здания, в рамках настоящих расчетов срок экономической жизни был принят Оценщиком на уровне 50 лет.

Оценщик определил показатели инфляции на последующие 10 лет, основываясь на указанном выше прогнозе и учитывая планомерное снижение инфляции до 5.

Показатели инфляции на 2016 - 2065 годы

Год	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Прогнозируемый темп инфляции	8,6%	6,8%	6,2%	6,5%	6,5%	6,0%	6,0%	5,5%	5,5%	5,0%

В настоящих расчетах, среднегодовые темпы инфляции, используемые в постпрогнозном периоде определены в размере **5 %**.

12.4.4.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости и неплатежей по договорам:

$$ДВД = ПВД - Потери$$

Дополнительные доходы не предусматриваются.

Потери от недозагрузки (незаполняемости)

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

⁵⁶ Официальный сайт департамента США по сельскому хозяйству <http://www.ers.usda.gov/data-products/international-macroeconomic-data-set.aspx>

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

В первый год после окончания строительства среднегодовые потери от незанятости помещений не будет, так как предполагается, что за время строительства будет произведен поиск арендатора, который начнет арендовать объект сразу после его ввода в эксплуатацию.

Предполагается, что по истечении года после ввода объекта в эксплуатацию уровень недозагрузки комплекса стабилизируется. По данным анализа заполняемости подобных объектов, а также основываясь на мнении опрошенных экспертов, Оценщик пришел к выводу, что среднегодовые потери от незанятости помещений в период стабилизации работы связаны с плановой сменой арендаторов (как правило, арендаторы таких помещений сменяются не чаще 1 раза в 5 лет, поиск нового арендатора для данного места с учетом его особенностей предположительно займет около 1 месяца) и составит 1,7% (= 1 мес./60 мес. (5 лет * 12 мес.)).

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, что обусловлено условиями договоров аренды (предусматривается предоплата одного месяца и (или) страховой депозит на 2 месяца).

12.4.5 Прогнозирование операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта (арендодатель).

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

12.4.5.1 Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налоговые платежи за земельный участок, налог на имущество для возводимого объекта капитального строительства и страхование данного объекта.

Ежегодные арендные платежи на период после окончания инвестиционного договора

На период действия инвестиционного договора арендатор земельного участка выплачивает собственнику ежегодные арендные платежи. Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора на земельный участок, поэтому в расчете доходным подходом на период действия инвестиционного договора платежи равны 0.

В соответствии с п.9 ст.39.8 Земельного Кодекса: «в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства

зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта».

Таким образом, срок, на который будет заключен инвестиционный договор (в соответствии с ЗК РФ), составит 18 мес. или 1,5 года (=9 мес. * 2 / 12 мес., где: 9 мес. - срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений).

Платежи за земельный участок после прекращения действия инвестиционного договора

Нормативная арендная плата за пользование земельным участком определялась в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 №1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (с изменениями на 31 мая 2016 года).

Коэффициент динамики рынка недвижимости на 2016 г. принят в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23 марта 2015 года №291 равным 1,20.

Зона градостроительной ценности территории (ЗГЦТ) определяется согласно номеру кадастрового квартала, в котором расположен объект оценки. Оцениваемый объект находится в 5 зоне градостроительной ценности.

Исходные параметры для определения арендной ставки за пользование земельным участком в соответствии с вышеназванным постановлением, а также результаты ее определения приведены в таблице.

Расчет арендной платы за земельный участок после прекращения действия инвестиционного договора

Наименование		
Кадастровый квартал		4119
Зона градостроительной ценности территории (ЗГЦТ)		9
Базовая ставка арендной платы (Bs), руб./кв. м в год		552,9
Коэффициент местоположения (Kmp), характеризующий увеличение базовой арендной платы за счет совместного влияния на повышение коммерческой привлекательности земельного участка основных магистралей и локальных центров, влияющих на коммерческую привлекательность		0,4600
Kmp'_max - максимальное значение коэффициента, характеризующего изменение арендной платы за счет влияния основной магистрали или локального центра на повышение коммерческой привлекательности земель		1,5
g_max - расстояние соответствующее коэффициенту Kmp'_max, м		500
g - кратчайшее расстояние от основной магистрали или локального центра до земельного участка, м		1040
Код функционального использования территории (Кн)		6.2
Коэффициент функционального использования территории (Кф) определяется в соответствии с кодами функционального использования территории (Кн), по которым используется земельный участок	Производственные виды деятельности на земельных участках площадью менее 15 га	0,05
	Площадь ЗУ, относящаяся к данному использованию, кв. м	968,0
Код функционального использования территории (Кн)		1.5
Коэффициент функционального использования территории (Кф) определяется в соответствии с кодами функционального использования территории (Кн), по которым используется земельный участок	Благоустроенные газоны	0,02
	Площадь ЗУ, относящаяся к данному использованию, кв. м	60
Код функционального использования территории (Кн)		11.4
Коэффициент функционального использования территории (Кф) определяется в соответствии с кодами функционального использования территории (Кн), по которым используется земельный участок	Гостевая автостоянка	0,01
	Площадь ЗУ, относящаяся к данному использованию, кв. м	156
Коэффициент площади функционального использования территории (Кп)	6.2	1
	11.4	1
	1.5	1
	2016-2017 гг.	1,2
Значение арендной платы на период эксплуатации за земельный участок, руб. в год		15 614

При этом, принимая во внимания кризисные явления в экономике, Оценщик не закладывает в расчетную модель рост данных платежей на первые 5 лет. Рост нормативных арендных платежей, как правило, с опозданием откликается на рост рыночных показателей стоимости/аренды. Далее предполагается постепенное увеличение данных платежей с выходом по итогу на 5%-ый рост. Данный рост закладывался в методику в периоды стабильности экономики.

Платежи налога на имущество

В соответствии со статьей 374 НК объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

В соответствии со ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» налоговая ставка налога на имущество устанавливается в 2015 году и в 2016 году в размере 1% от их кадастровой стоимости в отношении следующих объектов недвижимого имущества:

- нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м, которые фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения;
- нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м, которые фактически используются в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м, которые фактически используются одновременно как в целях делового, административного или коммерческого назначения, так и в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений площадью свыше 3000 кв. м, которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Будущий объект строительства не относится ни к одной группе объектов. Таким образом, согласно статье 375 Налогового Кодекса РФ⁵⁷ (часть вторая) налоговая база определялась, как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

В соответствии со ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» налоговая ставка налога устанавливается с 1 января 2004 года в размере 2,2%, если иное не предусмотрено ст. 2 Закона.

Таким образом, для оцениваемого объекта ставка налога на имущество определяется как 2,2% от среднегодовой стоимости имущества.

⁵⁷ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть II). Принят Государственной Думой 19 июля 2000 года, от 05.08.2000, № 117-ФЗ, (Раздел VIII "Федеральные налоги". Глава 30 "Налог на имущество организаций"; статья 375 "Налоговая база").

Оценщик выполнил расчет платежей по налогу на имущество, используя в качестве базы для налогообложения величину стоимости строительства улучшений (первоначальная стоимость имущества без учета стоимости земельного участка).

Отчисления на страховку

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число страховых случаев составляет незначительную долю от числа застрахованных объектов). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов.

Тарифные ставки для зданий и сооружений по сведениям различных страховых компаний приведены в таблице ниже.

Страховые тарифы (в % от страховой стоимости)

Страховая компания		Росгосстрах	МСК	Alma	ГЕФЕСТ	Ренессанс страхование	Allianz	Авант страхование	ВТБ страхование	Среднее по компаниям	Итого среднее значение
Источник		http://www.rgs.ru/insurance	http://sgmsk.ru/korporativ/	http://www.almain.ru	http://www.gefest.ru	http://www.reniss.com	http://www.allianz.ru/	http://www.advant-insur.ru	http://vibins.ru/individual/propery/		
Для зданий, сооружений	min	0,30	0,05	0,20	0,15	0,10	0,35	0,10	0,20	0,16	0,35
	max	0,80	0,50	0,60	0,80	0,30	0,60	0,40	0,40	0,54	

Величина отчислений на страхование имущества была принята равной среднему значению по представленным тарифным ставкам – 0,35% от страховой суммы. Величина страховой суммы, аналогично налогооблагаемой базе при расчете налога на имущество, была принята равной стоимости объекта капитального строительства.

Ввиду того, что Оценщик не может спрогнозировать, как будет размер страховых тарифов, отчисления на страхование остаются постоянными в течение всего прогнозного периода.

12.4.5.2 Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объектов собственности и уровнем предоставляемых услуг. Собственник объекта, как правило, несет расходы по управлению, содержанию и эксплуатации объекта, расходы на рекламу и маркетинг, а также прочие расходы. На практике при эксплуатации помещений выделяют следующие основные группы переменных расходов:

- на управление (в т.ч. бухгалтерские, юридические услуги);
- расходы на рекламу и маркетинговые услуги;
- расходы на содержание и эксплуатацию, включая коммунальные платежи, уборку, охрану и т.п.;
- резерв на замещение (расходы на отложенный ремонт помещения).

Расходы на управление задаются в зависимости от размера объекта в виде доли от ДВД, либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами. Оценка расходов на управление должна опираться на рыночные данные о разумном уровне оплаты труда управляющего соответствующего уровня квалификации (уровень квалификации определяет способность управляющего добиваться минимального уровня потерь от недозагрузки и неплатежей при рыночно обоснованном уровне арендных ставок).

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18, 2016 (табл. 1.6.1), 2016 г., ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки⁵⁸.

Оценщик решил определить величину расходов на управление на уровне верхнего значения представленного диапазона 5%.

Расходы на рекламу и маркетинг

Величина затрат на рекламу и маркетинг по данным экспертного опроса могут составлять 0,5-1% от действительного валового дохода.

В связи с тем, что в аренду сдаются производственно-складские помещения в расчете принято нижнее значение равно 0,5% от действительного валового дохода.

К резерву на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (покрытие полов, внутренняя отделка, проемы), а также ремонт инженерных коммуникаций. Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается Оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным. Расходы на замещение рассчитаны, исходя из предположения, что собственник объекта оценки 1 раз в 5-15 лет⁵⁹ проводит ремонтные работы на объекте. Средства аккумулируются по безрисковой ставке.

Затраты на ремонт инженерных коммуникаций были приняты в размере 30% от стоимости возведения элементов инженерной структуры, для определения величины затрат на ремонт верхних покрытий пола, которые являются наиболее изнашиваемыми, также принято 30% от стоимости обустройства пола. Расчет затрат на ремонт быстроизнашивающихся элементов приведен ниже в таблице.

Наименование	Стоимость, руб./куб. м
Полы	214,9
Внутренняя отделка	81,1
Отопление, вентиляция, кондиционирование	140,6
Водоснабжение и канализация	105,2
Электроснабжение и освещение	87,7
Итого, руб./куб. м	245,7
Итого в текущих ценах, руб./кв. м	2 134,8

При пересчете суммарной величины указанных удельных показателей затрат в цены Санкт-Петербурга на дату оценки, а также с учетом площади и объема возводимого здания, данная величина составит, округленно, **2 135 руб./ кв. м**⁶⁰ без учета НДС. Величину корректировки на регион и на изменение цен после издания справочника, а также площадь и объем возводимого здания см. ранее в рамках разд. «Расчет затрат на строительство».

Таким образом, затраты на проведение ремонтных работ короткоживущих элементов для помещений объекта оценки составляют 2 135 руб./кв. м (округленно, без НДС).

⁵⁸ 1,5% – для крупных предприятий; 7% – для мелких

⁵⁹ На основании данных рынка, периодичность проведения ремонта для возводимого здания принята равной 10 годам (середина указанного диапазона).

⁶⁰ (998 руб./куб. м) * 1,2511 * 4 611 куб.м / 1 087,9 кв.м = 5 291,9 руб./ кв.м

Для определения резерва на замещение Оценщик использовал функцию «ПЛТ», пакета MS Office Excel, которая возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки. В качестве процентной ставки Оценщик использует величину ставки рефинансирования, которая отражает размер процентов в годовом исчислении, подлежащий уплате центральному банку страны за кредиты, которые центральный банк предоставил кредитным организациям. С 01.01.2016 г. ставка рефинансирования приравнивается к ключевой ставке. Ключевая ставка – это процентная ставка, по которой ЦБ РФ предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства. Она играет роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции и стоимость фондирования банков. Таким образом, ставка рефинансирования, приравненная к ключевой ставке, составляет 10,0% (по данным сайта <http://www.cbr.ru>).

Расчет затрат на текущий ремонт (резерв на замещение)

Наименование показателя	Значения
Стоимость проведения ремонтных работ, руб./ кв. м, без НДС, округленно	2 135
Общая площадь, кв. м	900,0
Итого стоимость проведения ремонтных работ в оцениваемом здании, руб.	1 921 345
Периодичность проведения ремонтных работ, лет	10,0
Ставка, %	10,0%
Итого, резерв на замещение (затраты на отложенный ремонт), руб./ год	120 556

12.4.6 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE,$$

$$(ЧОД = ДВД - ОП - ПР)$$

где:

EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

12.4.7 Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Предполагаемые денежные потоки, связанные со строительством промышленно-складского объекта и получением доходов от коммерческой эксплуатации объекта, а также от продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсии) пересчитываются в текущую стоимость объекта с использованием ставки дисконтирования.

Для инвестора ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Необходимо отметить, что величина денежных потоков и их распределение во временных периодах зависит от варианта использования объекта в соответствии с принципом наиболее эффективного использования.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, для инвестора существует риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т.к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность неполучения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств: изменения рыночных условий, и, как следствие, величины чистого операционного дохода; изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов; неожиданные инфляционные изменения; непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время;

изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т.д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело (например, положив деньги в надежный банк). Экономический смысл премии состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.

С математической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой ставку сложного процента, которая, в соответствии с теорией стоимости денег во времени (time value of money), используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

Величина ставки дисконтирования в данном случае была определена по данным результатов опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога. В расчете принята медиана верхней границы интервала ставки дисконтирования для производственно-складской недвижимости (ОСЗ, комплексы) - 18%.⁶¹

При определении ставки дисконтирования Оценщик основывался на следующих данных:

- описание проекта – строительство производственного объекта в Приморском районе Санкт-Петербурга;
- необходимый совокупный объем затрат на строительство – около 30 млн. руб.;
- ориентировочная длительность строительства – 9 мес.

Ставка капитализации должна содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Ставка капитализации для постоянного потока дохода определяется по следующей формуле:

$$R_o = Y_o + B * SFF(n, i_p),$$

где:

R_o – ставка капитализации, %;

Y_o – ставка дисконтирования, %;

B – доля амортизируемой части (зданий, сооружений, оборудования) в стоимости объекта;

$SFF(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения.

При этом часть дохода на капитал может формироваться за счет прироста денежного потока.

Таким образом, формула для определения ставки капитализации при растущем потоке доходов может быть записана в следующем виде:

$$R_o = Y_o + d - g,$$

где:

R_o – ставка капитализации, %;

Y_o – ставка дисконтирования, %;

d – ставка возврата капитала, % ($d = B * SFF$);

g – рост денежного потока, %.

⁶¹ Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf.

Данная формула получила название формулы Баума [Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб: МКС, 2000 г.].

Следует отметить, что величина возврата на капитал уже была учтена в денежном потоке в виде резерва на замещение. Таким образом, нет необходимости учитывать данную составляющую при расчете ставки капитализации. Тогда в рамках настоящего расчета вышеуказанная формула принимает вид:

$$R_o = Y_o - g ,$$

где:

R_o – ставка капитализации, %;

Y_o – ставка дисконтирования, %;

g – рост денежного потока, %.

Оценщик рассчитал темп изменения ЧОД, поскольку именно ЧОД является денежным потоком, капитализируемым при определении стоимости реверсии. В последний год данная величина (рост ЧОД) составила 5,8%. Именно данное значение Оценщик закладывает при определении стоимости реверсии.

Учитывая определенную ранее ставку дисконтирования в размере 18%, ставка капитализации, рассчитанная по данной формуле, составляет 12,2%.

Следует отметить, что российская практика оценки не содержит устоявшихся требований к учету налогового окружения на уровне Федеральных стандартов. Таким образом, возможна оценка на доналоговой и посленалоговой основе. Режим налогообложения в зависимости от юридическо-правовой схемы владения может быть разный, при этом, ставка капитализации должна отражать выбранный уровень доходов (до- или посленалоговый).

В расчетах ставка дисконтирования и ставка капитализации определялись для денежных потоков до налогообложения.

12.4.8 Стоимость реверсии

Помимо денежных потоков в течение прогнозного периода необходимо учитывать реверсию – приведенную стоимость денежных потоков за все последующие постпрогнозные периоды до конца срока экономической жизни или цена, за которую может быть продан объект в конце прогнозного периода.

В теории оценки существует три способа прогноза реверсии:

- прямое задание величины реверсии, т. е. прогноз цены продажи в абсолютном денежном выражении;
- прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период реализации проекта;
- прогноз цены на основе оценки известными методами доходного подхода к расчету рыночной стоимости актива в конце прогнозного периода.

В данном случае Оценщик использовал формулу Баума (см. выше), которая предполагает, что в течение постпрогнозного периода денежные потоки компании имеют тенденцию роста:

$$ДП_{ост} = \frac{ДП_N * (1 + g)}{R_o - g} ,$$

где:

$ДП_{ост}$ – денежный поток остаточного периода;

ДП_N – денежный поток в последний год прогнозного периода;
 R_o – коэффициент капитализации без учета роста доходов;
 g – среднегодовой темп роста в построгнозном периоде.

Таким образом, итоговое значение ставки капитализации для расчета стоимости реверсии, рассчитанное Оценщиком по формуле Баума, составляет 12,2%.

Для определения реверсии был определен доход постпрогнозного года с учетом ожидаемых темпов удорожания недвижимости, а также значение общей ставки капитализации проекта.

12.4.9 Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта

Для пересчета чистого операционного дохода в текущую стоимость использовалась следующая формула:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)} + \frac{V_p}{(1+Y_k)}$$

Где: Y_q - ставка дисконтирования;

NOI_q – чистый операционный доход;

q – номер прогнозного года;

k – прогнозный период.

Оценщик предполагает равномерное осуществление различных платежей в течение рассматриваемого периода (года, квартала). Поскольку одни платежи осуществляются в начале периода, а другие – в конце, Оценщик перед определением текущей стоимости чистого операционного дохода (NOI) собственника за каждый период производит приведение NOI к середине рассматриваемого периода (например, текущего года) с использованием годовой ставки дисконтирования (дисконтного множителя).

При этом денежный поток постпрогнозного периода, используемый для расчета стоимости реверсии, необходимо перевести к началу постпрогнозного года, чтобы корректно капитализировать его и далее дисконтировать стоимость реверсии на период, равный 10 годам.

12.4.10 Расчет рыночной стоимости арендной платы за объект оценки

В разделах ранее были описаны методики расчета расходной и доходной частей проекта. На основании рассчитанных потоков расходов и доходов Оценщик рассчитал совокупную величину денежного потока, являющуюся величиной рыночной арендной платы за земельный участок.

Ниже представлены основные показатели по проекту и произведен расчет.

Основные показатели для расчета

Основные показатели по проекту	
Площадь земельного участка, кв. м	1 184,0
Общая площадь ОКС, кв. м	900,0
Полезная площадь ОКС, кв. м	900,0
Арендная ставка, руб.квм/мес.	368
База налогообложения для здания, руб.	22 844 770
Общий объем инвестиций, руб.	22 844 770
Удельный показатель общего объема инвестиций, руб./ кв. м	25 383,1
Продолжительность строительства, лет	0,750

Расчет величины рыночной арендной платы за земельный участок при единовременном платеже

Статьи	Всего	1 год				2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год	Пост-прогнозный год
		Квартал	1	2	3										
Чистый операционный доход, руб.		1	2	3	4	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
График финансирования строительства, %	100,0%	5,6%	49,9%	44,5%											
Затраты на строительство без учета изменения стоимости строительства, руб.	22 844 770	1 281 015	11 408 816	10 154 938											
Прогнозируемое изменение стоимости строительства, %		0,30%	0,70%	1,50%											
Затраты на строительство с учетом изменения стоимости строительства, руб.	23 080 799	1 284 858	11 488 678	10 307 263											
Итого затраты на строительство, руб.	23 080 799	1 284 858	11 488 678	10 307 263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ															
Потенциальный валовый доход на конец периода, руб.		993 600	993 600	993 600	993 600	4 244 659	4 520 562	4 814 399	5 127 335	5 434 975	5 761 074	6 077 933	6 412 219	6 732 830	7 069 472
Темпы роста арендной ставки, %						6,8%	6,5%	6,5%	6,5%	6,0%	6,0%	5,5%	5,5%	5,0%	5,0%
Потенциальный валовый доход с учетом роста, руб.	53 100 381	993 600	993 600	993 600	993 600	4 244 659	4 520 562	4 814 399	5 127 334	5 434 975	5 761 073	6 077 932	6 412 218	6 732 829	7 069 471
Недозагрузка, руб.		993 600	993 600	993 600	0	70 744	301 371	320 960	341 822	362 332	384 072	405 195	427 481	448 855	471 298
Действительный валовый доход, руб.	47 056 749	0	0	0	993 600	4 173 915	4 219 191	4 493 439	4 785 512	5 072 643	5 377 001	5 672 737	5 984 737	6 283 974	6 598 173
Операционные расходы, в т.ч.															
Постоянные расходы:															
Темпы роста арендной платы на период эксплуатации, %		0%	0%	0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%
Арендная плата за земельный участок на период эксплуатации, руб.						7 807	15 614	15 614	15 614	16 004	16 404	16 814	17 655	18 538	19 465
Налог на имущество, руб.					125 646	496 303	486 251	476 199	466 148	456 096	446 044	435 992	425 941	415 889	405 837
Страхование имущества, руб.					19 989	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957	79 957
Переменные расходы:															
Расходы на управление, включая ФОТ, руб.					49 680	208 696	210 960	224 672	239 276	253 632	268 850	283 637	299 237	314 199	329 909
Расходы на рекламу и маркетинг, руб.					4 968	20 870	21 096	22 467	23 928	25 363	26 885	28 364	29 924	31 420	32 991
Резерв на замещение, руб.					30 139	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556	120 556
Итого операционные расходы, руб.	8 813 439	0	0	0	230 422	934 188	934 434	939 465	945 478	951 608	958 696	965 320	973 269	980 559	988 715
Коэффициент операционных расходов					23%	22%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	15%
Чистый операционный доход, руб.	43 852 768	0	0	0	763 178	3 239 727	3 284 757	3 553 974	3 840 034	4 121 035	4 418 305	4 707 417	5 011 468	5 303 416	5 609 458
Рост ЧОД						1%	8%	8%	7%	7,2%	6,5%	6,5%	5,8%	5,8%	5,8%
ДИСКОНТИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ															
Денежный поток для прогнозного периода, руб.	15 162 511	-1 284 858	-11 488 678	-10 307 263	763 178	3 239 727	3 284 757	3 553 974	3 840 034	4 121 035	4 418 305	4 707 417	5 011 468	5 303 416	
Ставка дисконта годовая, %	18,0%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Фактор дисконтирования денежных потоков		0,9800	0,9400	0,9020	0,8650	0,7800	0,6610	0,5600	0,4750	0,4020	0,3410	0,2890	0,2450	0,2080	
Текущая стоимость денежного потока для прогнозного периода, руб.	-5 328 406	-1 259 161	-10 799 357	-9 297 151	660 149	2 526 987	2 171 225	1 990 225	1 824 016	1 656 656	1 506 642	1 360 443	1 227 810	1 103 110	
Денежный поток для реверсии, руб.															5 163 924
Ставка капитализации доходов, %															12,2%
Стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсия), руб.															42 327 249
Фактор дисконтирования денежных потоков для реверсии															0,1910
Текущая стоимость продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсия), руб.	8 084 505														8 084 505
ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ															
Стоимость рыночной арендной платы при условии единовременного платежа, руб. (НДС не облагается)	2 756 099	Стоимость объекта определена как сумма текущей стоимости денежного потока для прогнозного периода и текущей стоимости продажи в конце прогнозного периода													
Стоимость рыночной арендной платы при условии единовременного платежа, округленно, руб. (НДС не облагается)	2 800 000														
Удельный показатель стоимости объекта, руб./ кв. м общей площади	2 365														

13 Согласование результатов.

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки.

В разделе 12.2 «Выбор подходов к оценке» настоящего Отчета Оценщиком был произведен мотивированный отказ от использования затратного подхода и использования сравнительного подхода в качестве поверочного. Итоговое значение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки было рассчитано в рамках доходного подхода. Расчет в рамках сравнительного подхода выполнен лишь для контроля полученных результатов в рамках доходного подхода, то есть участвует как поверочный (индикативный) результат. Следует отметить, что полученные в рамках сравнительного подхода ориентировочные границы минимального и максимального значения оценки стоимости арендной платы за объект оценки «охватывают» результат, полученный в рамках доходного подхода, что повышает доверие к ним. В связи с тем, что итоговое значение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки было рассчитано в рамках доходного подхода, а в рамках сравнительного подхода лишь как поверочный (индикативный) результат, согласования результатов не требуется.

Результаты расчета рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа, руб.

Результат оценки в рамках доходного подхода руб. (без учета НДС)	Результат оценки в рамках сравнительного подхода руб. (без учета НДС)	Результат оценки в рамках затратного подхода
2 800 000	2 000 000 – 4 100 000	Не применялся

Таким образом, величина рыночной арендной платы при условии единовременного платежа составляет 2 800 000 руб.



13.1 Определение ежегодной арендной платы за земельный участок

В соответствии с Задаaniem на оценку определению подлежит ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду, для использования в качестве начальной цены предмета аукциона 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 своевременного использования».

Далее Оценщиком на основе определенной ранее величины рыночной стоимости арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа за предоставление объекта оценки рассчитана ежегодная рыночная арендная плата за Объект оценки.

В соответствии с п.9 ст.39.8 Земельного Кодекса: «в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.»

В соответствии с требованиями п.11.2 Задания на оценку срок освоения инвестиций определен на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2015 г. №137/пр)

N п/п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	Объекты площадью до 1 500 м ² :	1	2	6	9
2	Объекты площадью от 1 500 м ² до 5 000 м ² :	1	6	9	16
3	Объекты площадью от 5 000 м ² до 10 000 м ² :	1	6	12	19
4	Объекты площадью от 10 000 м ² до 20 000 м ² :	2	7	18	27
5	Объекты площадью от 20 000 м ² до 30 000 м ² :	2	7	24	33
6	Объекты площадью 30 000 м ² и более:	3	9	30	42
7	Комплекс зданий:	3	15	36	54

Данные таблицы соответствуют среднерыночным срокам строительства, таким образом, общий срок строительства объекта принят равным 9 месяцам, что составляет 0,75 годам.

Таким образом, срок, на который будет заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (в соответствии с ЗК РФ), составит 1,5 года (=9 мес. * 2 / 12 мес., где 9 мес. - срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений).

В соответствии с современной теорией инвестиционного менеджмента основная цель сдачи в аренду объектов недвижимости (свободной или улучшенной земли) является получение дохода на капитал и дохода для возврата последнего. Под капиталом в данном случае понимается в денежном выражении стоимость имущества, сдаваемого в аренду. Если допустить, что имущество сдается на условиях чистой ренты, то доход на капитал – это часть чистой ренты, которую выплачивает арендатор собственнику за пользование его имуществом. Размер этой ренты прямо пропорционален стоимости имущества и равен произведению его стоимости на некоторую норму дохода (аналог банковской процентной ставки). Данная рента, как правило, используется собственником для удовлетворения жизненных потребностей.

Величина ставки дисконтирования была определена ранее в разделе 12.4.6 «Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации» и составила 18%.

Расчет рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за объект оценки

Показатель	Значение
Ставка дисконта, Y	18,00%
Срок, на который заключен инвестиционный договор (в соответствии с ЗК РФ), лет	1,5
Стоимость рыночной арендной платы при условии единовременного платежа, округленно, руб. (НДС не облагается)	2 800 000,00
Ежегодный размер арендной платы за объект оценки, предоставляемый в аренду на инвестиционных условиях, руб. / кв. м земельного участка (без учета НДС). Определяется как ежегодный авансовый платеж в течение 0,75 лет, текущая стоимость которого, рассчитанная по ставке дисконта, используемой в отчете об оценке	1 942 755,16
Ежегодный размер арендной платы за объект оценки, предоставляемый в аренду на инвестиционных условиях, руб. (без учета НДС), округленно	1 900 000

Таким образом,

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

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

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 и в ценах на 27.10.2016 года составляет:

1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости (рыночной арендной платы) недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (рыночная арендная плата), если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁶² содержат следующие положения:

1.4 Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований к содержанию отчета;

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций⁶³ или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁶⁴.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-25\%$ ⁶⁵.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

⁶² Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

⁶³ Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки» http://srorgo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

⁶⁴ См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

⁶⁵ См., например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

Таким образом, Оценщик считает, что величина ежегодной арендной платы за объект оценки может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на $\pm 15\%$.



14 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно познакомились с оцениваемым объектом, и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако, однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не могут, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводили.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Результаты выполненной оценки могут быть использованы Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки, указанных в Задании на оценку от 26.10.2016 г.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;
- этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7 (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611 соответственно); Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и в соответствии со Стандартами и правилами оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», членом которой состоит специалист-Оценщик, выполнивший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

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

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по
улице Репищева),

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 и в ценах на 27.10.2016 года составляет:

1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»



Стромова К. Ю.

Кадушкин И. Б.

15 Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
16. Международные стандарты оценки. 2011 г.;
17. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭР от 20 мая 2015 г. № 297;
18. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный Приказом МЭР от 20 мая 2015 г. № 298;
19. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭР от 20 мая 2015 г. № 299;
20. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611;
21. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р;
22. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р;
23. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.;
24. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
25. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.;
26. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
27. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.;
28. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб: «Лань», 2000 г.;
29. Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.;
30. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб: «МКС», 2007 г.;
31. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.-СПб, 1995 г.;
32. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996 г.;
33. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.;
34. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.

16 Приложения

16.1 Копия Задания на оценку

ЗАДАНИЕ
на оценку объекта недвижимости

1. **Объект оценки:** земельный участок площадью 1 184 кв.м, кадастровый номер 78:34:0004119:78, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева).
2. **Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**
 - 2.1 Существующие имущественные/вещные права на земельный участок - право собственности г. Санкт-Петербурга;
 - 2.2. На будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора;
 - 2.3. 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.
3. **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».
4. **Предполагаемое использование результатов оценки:** для установления начальной цены предмета аукциона.
5. **Вид стоимости:** рыночная.
6. **Дата проведения оценки:** на дату проведения осмотра.
7. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
8. **Характеристики объекта оценки:**
 - 8.1. Площадь земельного участка принять в соответствии с данными документов кадастрового учета.
 - 8.2. В качестве технико-экономических показателей предполагаемой застройки принять параметры, обеспечивающие наиболее эффективное использование земельного участка.
9. **Требования к отчету по оценке:** соответствие требованиям:
 - 9.1. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - 9.2. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
 - 9.3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - 9.4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
 - 9.5. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
 - 9.6. Земельного кодекса Российской Федерации.
10. **Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с договором на оценку.
11. **Прочие условия:**
 - 11.1. Результат оценки представить в рублях без учета НДС.
 - 11.2. Величину ежегодного размера арендной платы определить с учетом требований Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.02.2015 №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».
 - 11.3. Земельный участок оценить как условно свободный.

Заказчик
СПб ГБУ «Управление инвестиций»


/ Смирнова Ю.А.
«25» октября 2016 г.



Исполнитель
ООО «Центр оценки «Аверс»


«26» октября 2016 г.




16.2 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика



СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ИНВЕСТ-АЛЬЯНС»
 Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Инвест-Альянс»
 ИНН 7714282314 ОГРН 1027714016615
 Лицензия С3747 39

Страховой полис

№ 0 0 2 6 3 1 / 3

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15 августа 2014 года
		Место выдачи	Санкт-Петербург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 002631 от 12.03.2013 г. (далее по тексту – «Договор»), дополнительное соглашение № 3 от 15.08.2014 г. на основании заявления Страхователя от 14.08.2014 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков от 11 марта 2013 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Инвест-Альянс»		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости,</p> <p>- за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,</p> <p>- нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
По договору в целом	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
По одному страховому случаю	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
ФРАНШИЗА	Не устанавливается		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	344 250,00 (Триста сорок четыре тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек		
Порядок оплаты страховой премии	оплачивается одновременно на расчетный счет страховщика		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 5 . 0 8 . 1 4 по 3 1 . 1 2 . 1 7		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Выдан взамен полиса 002631/2 от 11.04.2014 года в связи с изменениями в законодательстве		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного Договора)	<ol style="list-style-type: none"> Правила Заявление на страхование от 18 сентября 2013 г. Список лиц, непосредственно осуществляющих оценочную деятельность Заявления о внесении изменений от 14.08.2014 г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО СК «Инвест-Альянс»	ООО «Центр оценки «Аверс»		
Должность / Руководитель Т.А. Колесникова / Первое» ООО СК «Инвест-Альянс»	Должность / Генеральный директор И.Б. Кадушкин/		
			
Т.А. Колесникова/ И.П. «Первое» «ш.п.» На основании Доверенности № 089/03-05 от 31.12.2013 г.	И.П. «Аверс» «ш.п.» На основании Устава		

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-077209/15

«23» ноября 2015 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Стророва Кира Юрьевна
Паспортные данные: серия 40 09, № 968500, выдан 17 марта 2010 года, ТП №18 отдела УФМС России по СПб и Л.О. в Калининском р-не СПб.
Адрес регистрации: 195265, г. Санкт-Петербург, пр-кт Луначарского, дом № 106, кв. 13
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ №0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «24» декабря 2015 года по «23» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 6 000,00 (шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 06.01.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Стророва Кира Юрьевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в г. Санкт-Петербург

От Страховщика: _____
(Владеличкова Г.В. заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передоверие № 433-153-191/15 от 02.09.2015г.)





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-191-077209/15

«05» декабря 2016 года

г. Санкт-Петербург

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Стримова Кира Юрьевна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-191-077209/15 от «23» ноября 2015 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- Изложить раздел «6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)» в следующей редакции:
 - С «24» декабря 2015 года по «01» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет **Рублей 40,00 (Сорок)**.
Оплата страховой премии производится Страхователем в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «19» декабря 2016 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «05» декабря 2016 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Стримова Кира Юрьевна

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
Заместитель директора по корпоративному бизнесу

М.П.  / Стримова К. Ю./

М.П.  / Владельщикова Г.В./
На основании доверенности-акредитива от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175



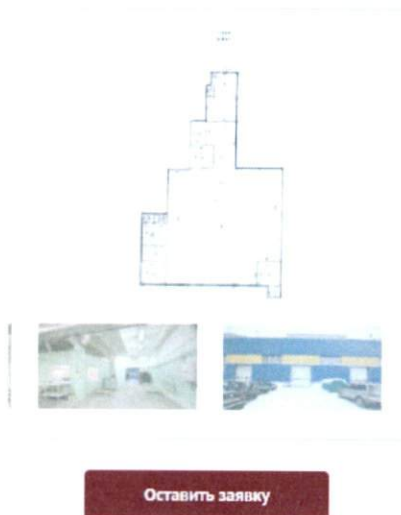
16.3 Данные об объектах-аналогах для расчета рыночной арендной ставки за объект оценки

Подробная информация об объектах-аналогах была выяснена в результате телефонных интервью с представителями арендодателей объектов-аналогов. Все приведенные объявления являются актуальными на дату оценки.

Объект-аналог № 1

www.мир-складов.рф/произvodstvenno-skladskie-pomeshcheniya.html

производственно складские помещения



м. пр. Просвещения

производственно складские помещения

Производственно-складское тёплое помещение

Площадь- 1236 кв.м.

- 1 этаж
- шаг колонн 6*6
- высота потолков 4.63м
- автоматические роллерные ворота "HORMANN" с калиткой под Газель-1шт
- приточно-вытяжная вентиляция, охранно-пожарная сигнализация.

Имеются встроенные подсобные помещения(в том числе душ и туалеты), водопровод, канализация.

Полы выровненные, бетонная стяжка с антипылевым покрытием, нагрузка на пол-5 тонн/кв. м.

Арендная ставка 460руб(УСН) за кв.м

Если Вас заинтересовали производственно складские помещения- Звоните!

Менеджер объекта: Юрий, 8(952)231-52-23

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отапливаемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 460 руб./ кв.м/мес. без НДС (УСН), без КУ, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 1 236 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – отличное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.

Объект-аналог № 2



1000skladov.ru/ShowDetails/10398

Санкт-Петербург | satise1@mail.ru


1000 SKLADOV +7 (812) 642-90-45 **1000 MAGAZINOV** Главная - Аренда - Продажа - Спрос - Контакты [Подать заявку](#)

ОТЛИЧНЫЙ ТЕПЛЫЙ СКЛАД 570М2 РЯДОМ ЭСД И КАД. БЕЗ КОМИССИИ!
Код объекта: 10398 [Вернуться к поиску](#)

ДАТА СОЗДАНИЯ: 15.11.2016 ДАТА ОБНОВЛЕНИЯ: 15.11.2016

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип сделки: Аренда
Расположение: Приморский р-н. Коннолахтинский пр., м. Старая Деревня
Цена: **440,00 за м²**
Площадь: 570 м²
Скачать фото и план: 

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Только первый этаж
- Отопляемый
- Наличие отопления

ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:

Склад
Производство

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Сдается в аренду теплый, сухой ангар в отличном состоянии под складские цели. Площадь 570м2. Высота потолков до освещения 5м. Полы -Антипыль. Подъезд и маневры еврофуф. Охрана, видеонаблюдение. Круглосуточный доступ, бесплатный въезд на территорию. Парковка. Есть офисы в аренду в соседнем здании. Интернет, телефон. Удобное месторасположение. До КАД 5 км, до ЭСД 3 км. Добираться 15-20 мин наземным транспортом от метро "Черная река", "Старая Деревня". Свободен с 1января 2017года

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ!
Арендная ставка: 440 руб./кв. м. Все включено. УСН
Андрей В. Комаров П50

Код объекта: 10398
Телефон для связи: +7 (812) 642-90-45

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отопляемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 440 руб./ кв. м/мес. без НДС (УСН), с КУ, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 570 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – нормальное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.



Объект-аналог № 3

1000skladov.ru/ShowDetails/10309



+7 (812) 642-90-45



Главная · Аренда · Продажа · Спрос · Контакты

Подать заявку



ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип сделки: Аренда

Расположение: ул. Полевая Сабировская

Цена: **₽ 450,00 за м²**

Площадь: 247 м²

Скачать фото и план

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Только первый этаж
- Отапливаемый

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Этаж: 1
 Метраж: 247
 Отопление: есть
 Высота потолков: 3-4м
 Полы: ровный бетон
 Подъезд для автотранспорта: фура
 Количество и размер ворот: 1
 Пандус: нет
 Кран-балка: нет
 Ж/д ветка: нет
 Электричество: 10 кВт
 Санузел, вода, канализация: есть

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отапливаемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 450 руб./ кв. м/мес. с НДС и с КУ, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 247 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – нормальное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.



Объект-аналог № 4

① sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-10961-kolomyazhskij-prospekt-dom-8.html?_openstat=tgb_scroll;spb4rent:10961

Аренда склада 1310 кв.м Коломяжский пр-кт. д.8

id 10961



дата обновления: 2016-11-21 11:38:22

Площадь: 1310 кв.м.

458 500 руб.

Стоимость: 350 руб. м²

в месяц

Тип здания: Склад

Тип склада: теплый (отапливаемый) склад

Адрес: Коломяжский пр-кт. д.8

- Этаж: 1
- Ремонт: хорошее состояние
- Мощность (кВт): 150

Арендодатель: SPB4RENT

+7 (812) 946-68-08



Подберем склад без комиссии! Экономьте время и деньги!

Подробнее по телефону: **+7 (812) 946-68-08, Антон**

или [Оставить заявку](#)

[Описание](#) [Объект на карте](#)

Инфраструктура

- площадка для автотранспорта
- стеллажи
- Отопление
- Канализация
- Водоснабжение

Дополнительные услуги

Предлагаем в аренду отапливаемый склад 1300 кв.м. (также возможно использование под производство) с офисно-бытовым блоком 350 кв.м.

Коломяжский пр. 10, 10 минут пешком от метро Пионерская/Черная речка.

Потолок 6 м, обеспыленный пол. 2 ворот. Подъезд фур. Помещение оборудовано стеллажной системой.

Электроэнергия до 150 кВа.

Ставка аренды 350 руб/кв.м. в месяц с учетом отопления и стеллажей. без НДС.

Также есть неотапливаемые склады со стеллажами:

1. 760 кв.м.

Высота - 6 м.

SF
АГЕНТСТВО

Е
ВЫС

СК
Л

Л

BR

С

К

без

о

+7

sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-10961-kolomyazhskij-prospekt-dom-8.html?_openstat=tgb_scroll:spb4rent:10961:

- площадка для автотранспорта
- стеллажи
- Отопление
- Канализация
- Водоснабжение

Дополнительные услуги

Предлагаем в аренду отапливаемый склад 1300 кв. м. (также возможно использование под производство) с офисно-бытовым блоком 350 кв. м.

Коломяжский пр. 10, 10 минут пешком от метро Пионерская/Черная речка.

Потолок 6 м. обеспыленный пол. 2 ворот. Подъезд фур. Помещение оборудовано стеллажной системой.

Электроэнергия до 150 кВа.

Ставка аренды 350 руб/кв. м. в месяц с учетом отопления и стеллажей, без НДС.

Также есть неотапливаемые склады со стеллажами:

1. 760 кв. м.

Высота - 6 м.

Стеллажи 4 яруса.

Обеспыленный пол.

2 ворот, подъезд фур.

Ставка аренды - 250 руб/кв. м. в месяц с учетом стеллажей.

2. 1300 кв. м. (h = 15 м)

Высота - 18 м.

Стеллажи 7-8 ярусов.

Обеспыленный пол.

1 ворота. Большая площадка для разгрузки фур.

Ставка аренды - 300 руб/кв. м. в месяц с учетом стеллажей.

Арендодатель на упрощенке, ставки не включают НДС.

Аренда от собственника, без комиссии.

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отапливаемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 350 руб./ кв. м/мес. с учетом плату за отопление, без НДС, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 1 300 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – нормальное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.

Объект-аналог № 5

① sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-11488-krasnogvardejskij-pereulok-dom-23.html

Аренда склада 769 кв.м Красногвардейский пер. д.23

id 11488



дата обновления: 2016-11-22 09:41:10

Площадь: 769 кв.м.

307 600 руб.

Стоимость: 400 руб. м²

в месяц

Тип здания: **Офисно-складской комплекс**

Тип склада: **теплый (отапливаемый) склад**

Адрес: **Красногвардейский пер. д.23**

[Черная речка](#)



• Этаж: 1

• Ремонт: хорошее состояние

• Мощность (кВт): 30

Арендодатель: Управляющая компания TOP Групп

 +7 (950) 663-32-24

Подберем склад без комиссии! Экономьте время и деньги!

Подробнее по телефону: **+7 (812) 946-68-08, Антон**

или [Оставить заявку](#)

[Описание](#) [Объект на карте](#)

Инфраструктура

- Отопление
- Канализация
- телефон
- охрана
- Водоснабжение

Дополнительные услуги

- Аренда помещений под производство
- Аренда помещений под офис.

Складской комплекс предлагает в аренду теплое помещение под склад. Общая площадь помещения составляет 769,3 кв. м. 1 этаж -380,9 кв.м. 2 этаж -388,4 кв.м. Характеристики: выделенная эл. мощность, освещение. Имеются встроенные бытовые помещения. Отдельный вход, большие ворота. Возможна перепланировка помещения под арендатора. Арендная ставка: 400 руб. за кв.м./мес. В помещении имеется высокоскоростной интернет, цифровая телефония. Круглосуточная охрана территории. Доступ – 24 ч. Подъезд для грузового и легкового транспорта. Парковка. Удобная транспортная доступность. Шаговая доступность от станции метро "Черная Речка". К услугам арендаторов: кафе, столовая.

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отапливаемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 400 руб./ кв. м/мес. без НДС, без КУ, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 769,3 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – нормальное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.

Объект-аналог № 6

① sklad.arendator-spb.ru/arenda-sklada/primorskij-raion/object-12613-savushkina-ulica.html

Аренда склада 1111 кв.м Савушкина ул.

id 12613



дата обновления: 2016-11-21 19:57:01

Площадь: 1111 кв.м.

444 400 руб.

Стоимость: 400 руб. м²

в месяц

Тип здания: Склад

Тип склада: теплый (отапливаемый) склад

Адрес: Савушкина ул.

↻ [Старая Деревня](#)



- Этаж: 1

- Ремонт: хорошее состояние

- Мощность (кВт): 100

Арендодатель: частное лицо

☎ +7 (967) 967-38-82

Подберем склад без комиссии! Экономьте время и деньги!

Подробнее по телефону: **+7 (812) 946-68-08, Антон**

или

[Оставить заявку](#)

[Описание](#) [Объект на карте](#)

Инфраструктура

Дополнительные услуги

Без комиссии. 1 этаж. Теплый склад на охраняемой территории площадью 1111 кв м по цене 400 руб./кв м/мес., включая НДС и отопление (без стеллажей). Рабочая высота потолка - 7 м. Двое роллетных ворот "под фуру" - 4 x 4.5 м. Беспылевые полы. Эл. мощность 100 кВт. Офисно-бытовое помещение 120 кв м на складе. Рядом ЗСД. Возможность аренды площадки до 3000 кв м по цене 100 руб./кв м/мес.

В результате интервьюирования представителя продавца было уточнено, что на момент оценки предлагалось в аренду отапливаемое складское помещение (возможно под производство) по ставке аренды 400 руб./ кв. м/мес. с учетом плату за отопление, с НДС, которое имеет следующие характеристики:

- площадь помещения – 1 111 кв. м;
- занимаемый этаж – 1;
- характеристика преимущественного входа – отдельный вход, ворота;
- состояние внутренней отделки помещения – нормальное;
- наличие необходимых инженерных коммуникаций – есть.



16.4 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Флинал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

23 октября 2015 г. № 78/2011/15-274738

1	Кадастровый номер:	78:34:0004119:78	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	78:34:0004119				
5	Предшлющие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.07.2008		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора					
12	Площадь: 1184 +/- 12 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4375318,08 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 24.07.2013.					
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

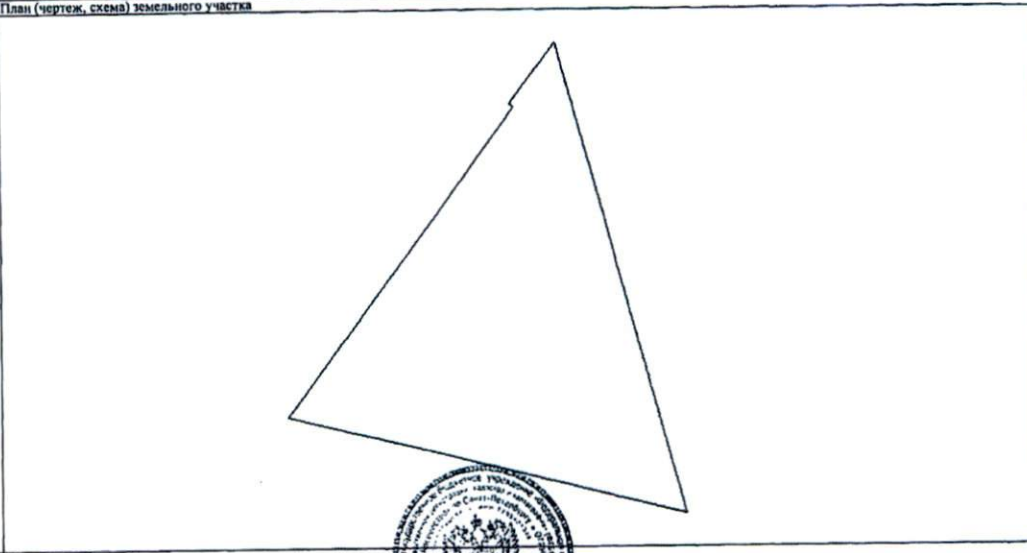
Инженер II категории (полное наименование должности)	Д. В. Штода (инициалы, фамилия)
---	------------------------------------



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"23" октября 2015 г. № 78/201/15-274738

1	Кадастровый номер: 78:34:0004119:78	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:500				
Инженер II категории (полное наименование должности)			Д. В. Штыга (инициалы, фамилия)		



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

Для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты.

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

Основные виды использования:

Легкая промышленность. Код 6.3.

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):

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 (с изменениями от 10.04.2014 № 255) утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе.

Согласно утвержденной документации по планировке территории, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-3) предусмотрен под размещение объекта производства электронного и оптического оборудования.

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

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

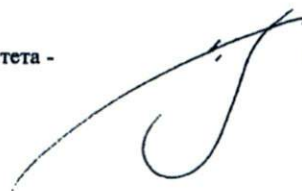
- площадь земельного участка - 0,12 га;
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 900 кв.м;
- максимальная высота объекта - 10,8 м.

11. Предназначенные к размещению на земельном участке объекты федерального значения, регионального значения или объекты местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории:

Отсутствуют.

12. Предназначенные к размещению на земельном участке здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:
Отсутствуют.
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территорий общего пользования:
Отсутствует.
14. Дополнительная информация:
Распоряжением Комитета от 14.07.2014 № 1858 утвержден градостроительный план № RU78170000-20695 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), кадастровый номер 78:34:0004119:78, для строительства объекта производства электронного и оптического оборудования.
Учитывая, что указанный градостроительный план утвержден до вступления в действие Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и содержит неактуальную информацию, необходимо обратиться в Комитет за получением градостроительного плана земельного участка по указанному адресу.

Исполняющий обязанности председателя Комитета -
главного архитектора Санкт-Петербурга



Б.А. Гордеев

Т. А. Князева
т.242-3343, доб. 2741

Объект № 171545
Страница 3 из 3

244-04



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

пл. Ломоносова
Тел.: (812) 57-
E-mail: kga@kga.gov
ОКПО 00086958; (ИНН/К

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТР. И АРХ.
№ 221-2-49237/16
от 18.10.2016



На № _____ от _____

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 29.09.2016 № 36219/16 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны - ТПД1 - многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия, и сообщает.

Распоряжением Комитета от 13.10.2016 № 212-254 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 15.09.2016 № 34160/16, 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 «для размещения производства электронного и оптического оборудования» отнесен к виду разрешенного использования «легкая промышленность» код 6.3.

Вид разрешенного использования с кодом 6.3, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТПД1.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Комитета

С.А. Семенов

Петровых Т.О.
242-31-24

ВХОДЯЩИЙ 2016/16

19 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В КУМИН





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 783200069/782501001

16 СЕН 2016 № 11-713/16-О-1

На № 34149/16 от 15.09.2016

Вх. № 11-713 от 15.09.2016

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 271-04

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность», 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 24.12.2008 № 820-7 земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для размещения объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность», к компетенции КГИОП не относится.

Начальник сектора зон охраны
периферийных районов

И.В. Меншиков

Шумов А.В.
710 46 72

ВХОДЯЩИЙ 3445416

19 СЕН 2016

ПРИНЯТО В 12ч 30 мин



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
 ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**
Управление
инвестиционных проектов

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
 Санкт-Петербург, 191060
 Тел. 576-23-02 | Факс 233-17-79
 E-mail: in@commim.spb.ru
 ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
 ОГРН 1027809244561
 ИНН 7832000076/КПП 784201001

Заместителю директора
 СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

05.10.2016 № 109218-13
 на № _____ от _____

индивидуальный реестровый номер
 инвестиционного проекта (ИРН) 271-04

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 15.09.2016 № 34146/16 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 271-04) сообщая следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 05.10.2016 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

(адрес, сформированный в установленном порядке)

Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева),

(адрес по заявлению)

с кадастровым номером 78:34:0004119:78 (статус кадастровых сведений в ГКН: временный), относится к категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения производства электронного и оптического оборудования, производства офисного оборудования и вычислительной техники, производства электрических машин и электрооборудования, производства аппаратуры для радио, телевидения и связи, производства изделий медицинской техники, средств измерений, оптических приборов и аппаратуры, часов, для размещения предприятий информационно-телекоммуникационного сектора, имеет площадь 1184 кв. м.

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

ограничения (обременения)
 ВХОДЯЩИЯ 29811/116

21 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В ОУЧЗУ МИН

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 производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №339 (формируемый земельный участок № 3).

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: пустырь, строительный мусор. Иные объекты в границах испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 4375318.08 рублей.

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.

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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 22.03.2011 №339. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 23.07.2008.

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.

Решений о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, не имеется.

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.

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.

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

Обращаю внимание на то, что наименование вида разрешенного использования учтенного в государственном кадастре недвижимости земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004119:78 не соответствует наименованию основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленного градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденной Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник Управления

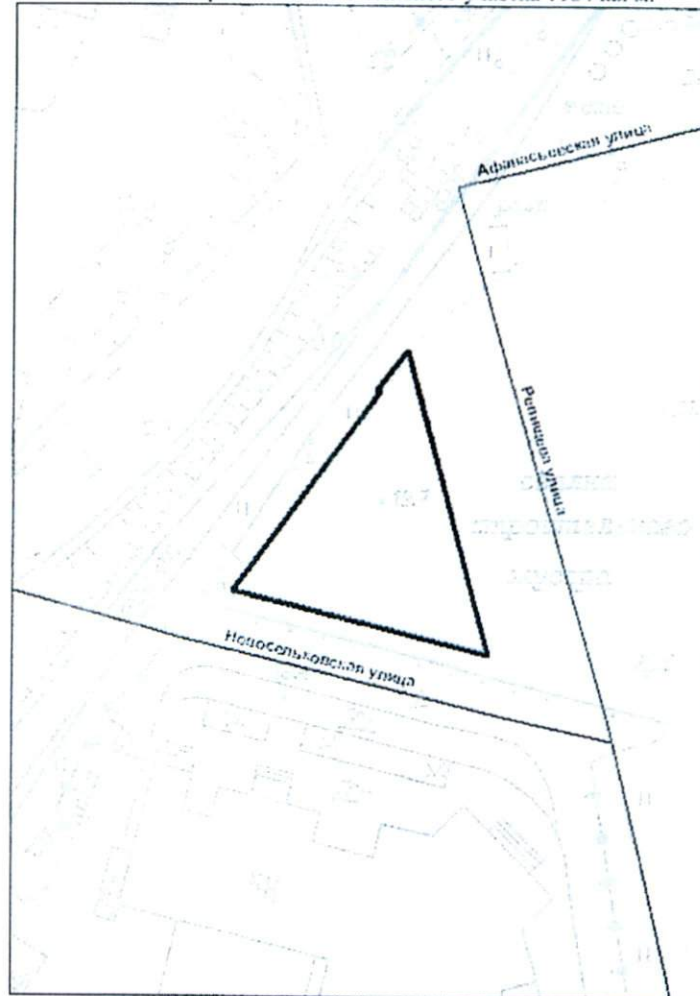


Н.А. Калинина

ИИМЕНА А.А.
576 2342

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1, (напротив дома 20, литера А
по улице Репищева), кадастровый номер 78:34:0004119:78

Площадь испрашиваемого земельного участка 1184 кв. м.



М 1:1000

Условные обозначения

 границы испрашиваемого земельного участка/территории



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

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

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

16.09.2016 № 07-14338/16-01

На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 271-04

Исполняющему обязанности
заместителя директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.С.Иванову

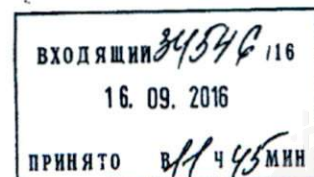
Уважаемый Андрей Сергеевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 14.09.2016 № 34150/16, сообщая, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

С уважением
Е.П.Барановский

А.Г.Григорьева
576-3235





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ
И ИННОВАЦИЯМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№21-187/16-0-1 от 11.10.2016

На № 36487/16 от 03.10.2016

Индивидуальный реестровый номер
271-04

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

Ю.А.Смирновой

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга, рассмотрев обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций», согласовывает размещение объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева) (ИРН: 271-04).

Исполняющий обязанности
председателя Комитета

М.В.Пензиев

Мацовкина Е.С.,
576 00 76

ВХОДЯЩИЙ 38444 /16

12 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 16 Ч 20 МИН



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

Председатель Комитета И.А. Бабюк
(Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга)
Смольный, Санкт-Петербург, 191060

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

Дата 24.03.2016

№ 78/001/007/2016-9644

На основании запроса от 15.02.2016 г. №01-17-656/16-1-1 (ИРН №271-04), поступившего на рассмотрение 19.02.2016 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 78:34:0004119:78, адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Новосельковская, уч-к 1, (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), площадь 1184 кв.м
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Санкт-Петербургу, правопреемником которого является Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.01.1991. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала действия названного учреждения.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(включая уполномоченного должностного лица, осуществляющего государственную регистрацию прав)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА



Микрюкова Е. В.

(фамилия, инициалы)

СЕСИНА Н. В.

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, иные органы, в том числе государственные внебюджетные фонды в целях получения сведений об объектах недвижимости, находящихся на территории, указанной в запросе, осуществляется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра согласно п. 1 ст. 10 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ окуп

22.03.2011

№ 339

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории провозвостанной зоны «Коломяти», отграниченной пр., проектом продолжением Шуваловского пр., Автобусной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

2.1. Чертеж межзональная территория провозвостанной зоны «Коломяти», отграниченной Шуваловским пр., проектом продолжением Шуваловского пр., Автобусной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе в составе:

2.2. Чертеж межзональная территория провозвостанной зоны «Коломяти», отграниченной Шуваловским пр., проектом продолжением Шуваловского пр., Автобусной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (границы застроенных земельных участков, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.

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

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

Санкт-Петербург
 Губернатор
 Филимонов Р.Е.
 Санкт-Петербургская область * Администрация * Секретариат

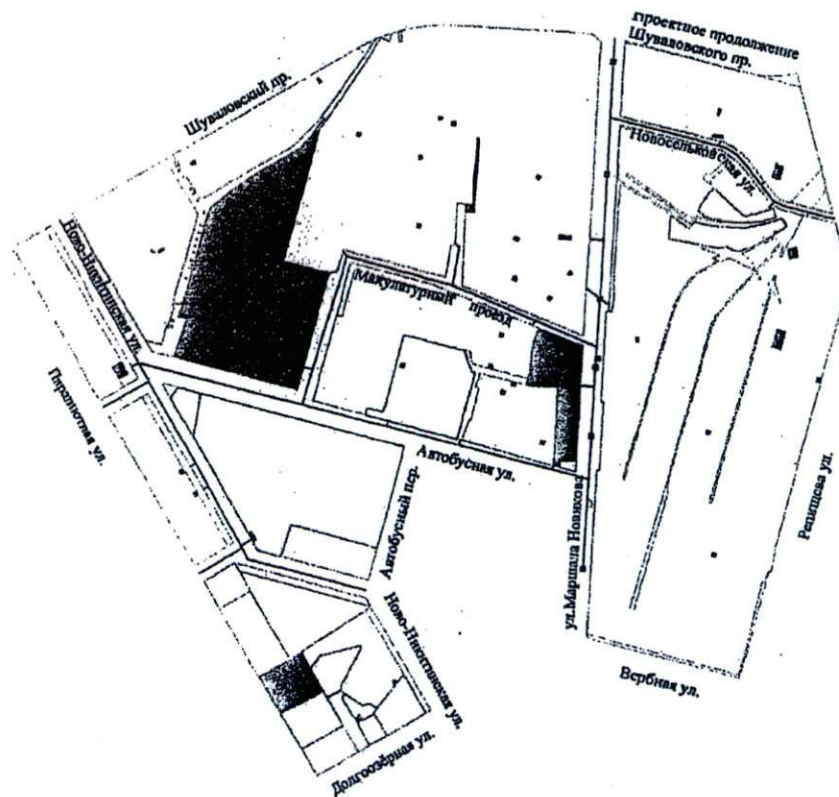
В.И. Матвеев



Приложение №1
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ЧЕРТЕЖ

планировки производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



Условные обозначения

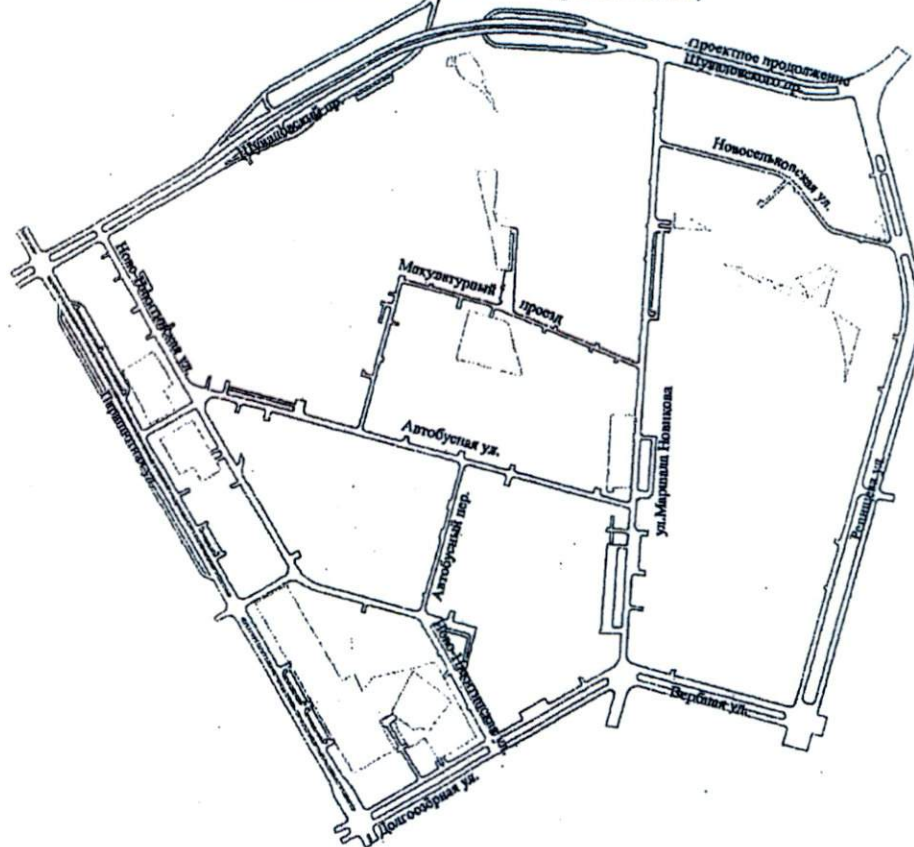
- -красные линии
- -линии связи
- -объекты инженерной инфраструктуры
- -объекты транспортной инфраструктуры





Приложение №2
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ЧЕРТЕЖ

планировки производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения
объектов капитального строительства)



Условные обозначения

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



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул.Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе (далее – территория) являются:

с севера – Шуваловский пр., проектное продолжение Шуваловского пр.;
с юга – Долгоозёрная ул., Ново-Никитинская ул., Автобусный пер., Автобусная ул., ул.Маршала Новикова, Вербная ул.;
с запада – Парашютная ул.;
с востока – Репищева ул.

2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единицы измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	167,32
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	12,63
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	146,45
1.3	Площадь территории общего пользования	га	8,24
2	Плотность застройки	кв.м общей площади/ га	3568
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	Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; трансформаторная подстанция	3,84	-	-

1	2	3	4	5	6
1.2	2	Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	4,02	-	-
1.3	4	Трансформаторная подстанция	0,06	-	-
1.4	5	Складской объект	1,97	-	-
1.5	6	Складской объект; трансформаторная подстанция	0,86	-	-
1.6	7	Авторемонтная мастерская	0,56	-	-
1.7	8	Складской объект	0,005	-	-
1.8	9	Авторемонтная мастерская	1,11	-	-
1.9	11	Складской объект, встроенная трансформаторная подстанция	2,91	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 20
1.10	15	Промышленный объект	2,68	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 33
1.11	16	Промышленный объект; котельная	3,36	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 17
1.12	18	Складской объект	0,01	-	-
1.13	19	Складской объект	0,21	-	-
1.14	20	Складской объект	0,01	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 11
1.15	21	Складской объект	0,22	-	-
1.16	22	Складской объект	0,21	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 35
1.17	23	Складской объект	0,34	-	-
1.18	24	Складской объект	0,27	-	-
1.19	25	Складской объект	0,65	-	-
1.20	26	Складской объект	0,40	-	-
1.21	27	Складской объект	0,34	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 39

1	2	3	4	5	6
1.22	28	Складской объект	0,19	-	-
1.23	29	Складской объект	0,13	-	-
1.24	30	Складской объект	0,45	-	-
1.25	31	Складской объект; трансформаторная подстанция	0,52	-	
1.26	32	Складской объект	0,50	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 33
1.27	33	Складской объект; котельная	1,11	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 15 Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 32
1.28	34	Складской объект; котельная, встроенная трансформаторная подстанция, водомерный узел	1,84	-	-
1.29	35	Складской объект	1,69	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 22, 36
1.30	36	Трансформаторная подстанция	0,007	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 35
1.31	37	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,56	-	-
1.32	38	Складской объект	0,51	-	-
1.33	39	Складской объект	2,23	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 27
1.34	40	Складской объект; две трансформаторные подстанции	10,80	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 41,42,43,44

1	2	3	4	5	6
1.35	41	Промышленный объект	0,04	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.36	42	Складской объект	0,71	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.37	43	Складской объект	0,81	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.38	44	Складской объект	0,13	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 40
1.39	45	Складской объект	0,93	-	-
1.40	46	Складской объект	0,23	-	-
1.41	47	Складской объект	0,45	-	-
1.42	48	Складской объект	1,48	-	-
1.43	49	Складской объект	0,91	-	-
1.44	50	Складской объект	0,81	-	-
1.45	51	Складской объект	0,52	-	-
1.46	52	Складской объект	0,06	-	-
1.47	53	Автотранспортное предприятие	2,36	-	-
1.48	54	Объект коммунального хозяйства (снегоприемный пункт)	0,84	-	-
1.49	55	Складской объект, трансформаторная подстанция	0,98	-	-
1.50	56	Автозаправочная станция	0,24	-	-
1.51	57	Складской объект	0,27	-	-
1.52	58	Складской объект	0,76	-	-
1.53	59	Складской объект	0,30	-	-
1.54	61	Промышленный объект, две трансформаторные подстанции	2,74	-	-
1.55	62	Складской объект; трансформаторная подстанция, насосная станция	4,60	-	-
1.56	63	Промышленный объект; три трансформаторных подстанции	5,60	-	-
1.57	64	Складской объект	0,81	-	-

1	2	3	4	5	6
1.58	65	Пожарное депо	0,72	-	-
1.59	67	Котельная, трансформаторная подстанция, насосная станция	11,61	-	-
1.60	68	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	5,26	-	-
1.61	70	Объект коммунального хозяйства	2,81	-	-
1.62	71	Промышленный объект	2,15	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 72
1.63	72	Трансформаторная подстанция	0,01	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 71
1.64	74	Складской объект, трансформаторная подстанция	1,90	-	-
1.65	75	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	5,18	-	-
1.66	76	Складской объект	0,50	-	-
1.67	77	Складской объект	2,15	-	-
1.68	78	Складской объект, трансформаторная подстанция	2,52	-	-
1.69	79	Складской объект, котельная, две трансформаторных подстанции	4,26	-	-
1.70	81	Складской объект	1,66	-	-
1.71	82	Складской объект, трансформаторная подстанция	1,26	-	-
1.72	83	Складской объект	0,003	-	-
1.73	84	Складской объект, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	0,98	-	-
1.74	86	Складской объект	1,55	-	-
1.75	87	Промышленный объект	3,06	-	-
1.76	89	Предприятие спецтранспорта, трансформаторная подстанция	3,46	-	-
1.77	90	Промышленный объект, котельная, трансформаторная подстанция	2,06	-	-
1.78	91	Промышленный объект	0,03	-	-
1.79	92	Промышленный объект, три трансформаторные подстанции	3,08	-	-
1.80	93	Электроподстанция	1,34	-	-

1	2	3	4	5	6
1.81	94	Складской объект	1,03	-	-
1.82	105	Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция	1,22	-	-
1.83	106	Объект коммунального хозяйства; трансформаторная подстанция	1,09	-	-
1.84	107	Промышленный объект; встроенная трансформаторная подстанция	1,21	-	-
1.85	109	Газораспределительная станция	0,08	-	-
1.86	110	Подъездные железнодорожные пути	0,28	-	-
1.87	111	Предприятие коммунального хозяйства	1,46	-	-
1.88	112	Объект внутригородского транспорта	10,40	-	-
1.89	113	Трансформаторная подстанция	0,02	-	-
1.90	114	Автозаправочная станция	0,39	-	-
1.91	115	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.92	116	Объекты инженерной инфраструктуры	0,14	-	-
1.93	117	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.94	118	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.95	119	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.96	120	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.97	121	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.98	122	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.99	123	Опора ЛЭП	0,01	-	-
1.100	124	Опора трубопровода	0,002	-	-
1.101	125	Опора трубопровода	0,002	-	-
1.102	126	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.103	127	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.104	128	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.105	129	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.106	130	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.107	131	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.108	132	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.109	133	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.110	134	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.111	135	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.112	136	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.113	137	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.114	138	Опора трубопровода	0,001	-	-

1	2	3	4	5	6
1.115	139	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.116	140	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.117	141	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.118	142	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.119	143	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.120	144	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.121	145	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.122	146	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.123	147	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.124	148	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.125	149	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.126	150	Опора трубопровода	0,001	-	-
1.127	151	Складской объект	0,32	-	-
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства					
2.1	3	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,12	1200	-
2.2	10	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,10	1200	-
2.3	12	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,10	1200	-
2.4	13	Объект производства машин и оборудования	0,25	3700	-
2.5	14	Объект производства машин и оборудования	0,19	2800	-
2.6	17	Объект производства машин и оборудования	0,34	5100	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 16
2.7	60	Объект производства машин и оборудования	0,17	2400	-
2.8	66	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,57	7000	-
2.9	69	Предприятие информационно-телекоммуникационного сектора	0,03	350	-
2.10	73	Объект производства машин и оборудования	0,37	6000	-
2.11	80	Объект производства машин и оборудования	0,28	4200	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 85

1	2	3	4	5	6
2.12	85	Объект производства машин и оборудования	0,43	6300	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 80
2.13	88	Объект производства машин и оборудования	1,36	30000	-
2.14	95	Объекты производства электронного и оптического оборудования	0,96	20000	-
2.15	96	Электростанция закрытого типа	0,84	6000	-
2.16	97	Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов), склад противогололедных материалов, мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция	1,41	16900	-
2.17	98	Электростанция закрытого типа	1,07	6000	-
2.18	99	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,69	8000	-
2.19	100	Объект коммунального хозяйства (мусороперегрузочная прессовальная и сортировочная станция)	0,30	4000	-
2.20	101	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,82	10000	-
2.21	102	Объект транспорта (под предприятия автосервиса)	0,20	2500	-
2.22	103	Объект внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов)	0,97	11650	-
2.23	104	Трансформаторная подстанция	0,02	150	-
2.24	108	Объект производства машин и оборудования	1,04	780	-

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети.

На территории предусматривается размещение объектов транспорта на земельных участках 66, 99, 101 и 102, объектов внутригородского транспорта на земельных участках 97 и 103.

На территории предусматривается размещение открытых автостоянок для хранения индивидуальных автотранспортных средств не менее 1788 машиномест, а также погрузочно-разгрузочных площадок крупногабаритного автотранспорта не менее 1277 машиномест.

5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение — 206,2 куб.м /сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение — 68,4 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение — 6,4 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение — 2239 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

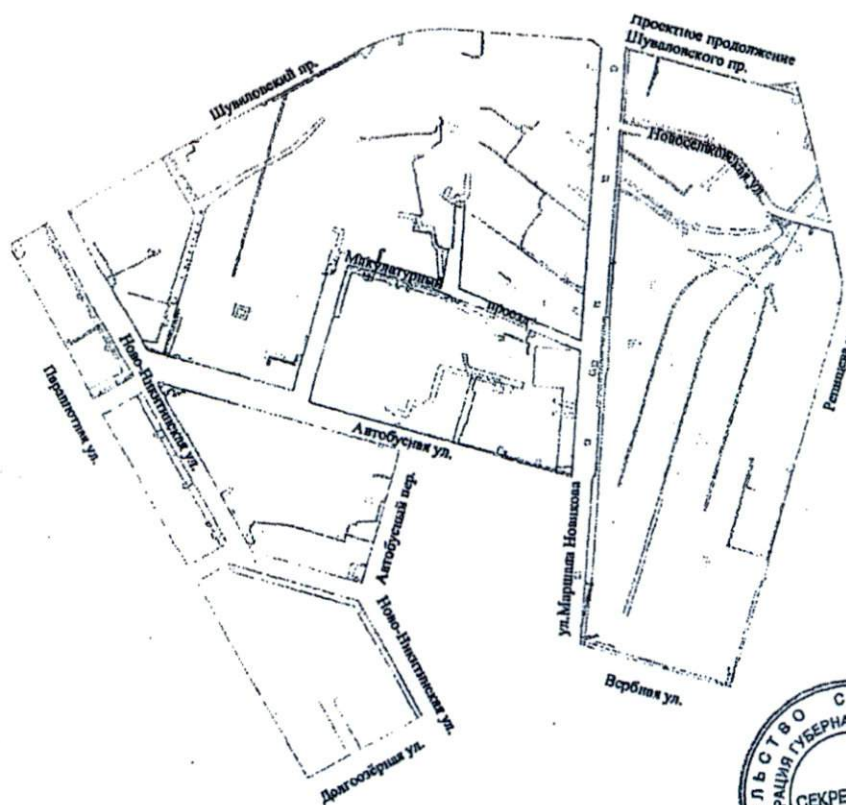
Предусматривается строительство двух электроподстанций закрытого типа на земельных участках 96, 98 и трансформаторной подстанции на земельном участке 104.

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 2015года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.



Приложение №4
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ЧЕРТЕЖ
межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



Условные обозначения
- красные линии

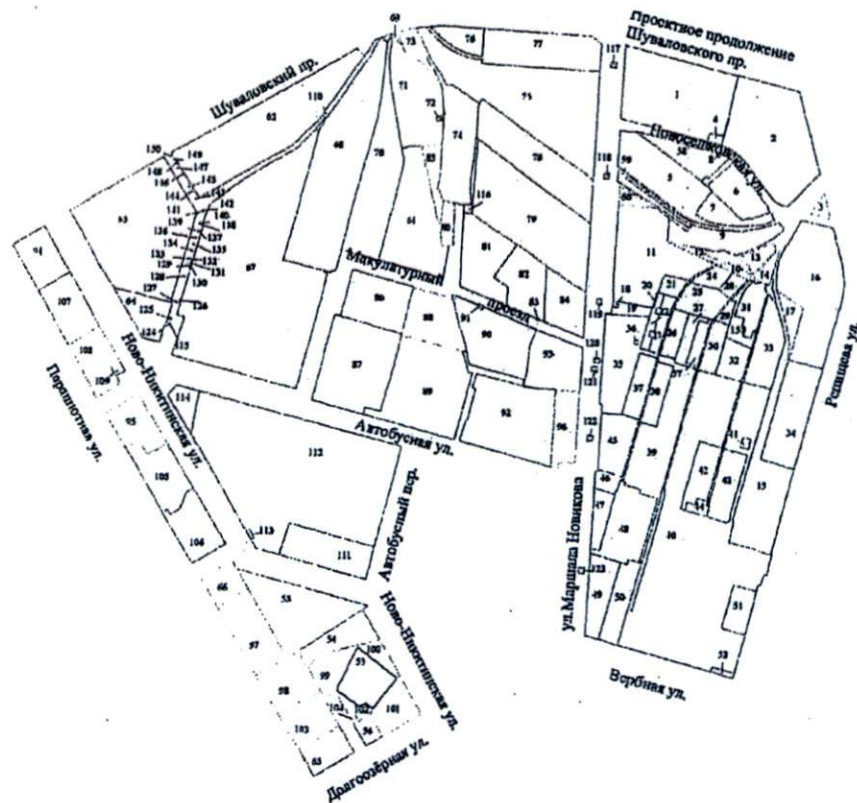
Границы зон с особыми условиями использования территории

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - охранный зона газораспределительной сети | | - охранный зона сетей связи и сооружений связи |
| | - охранный зона водопроводных сетей | | - охранный зона воздушных линий электропередачи |
| | - охранный зона тепловых сетей | | - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи |
| | - охранный зона канализационных сетей | | - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений |





Приложение №5
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

ЧЕРТЕЖ
межевания производственной зоны "Коломяги", ограниченной Шуваловским пр.,
проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозёрной ул., Ново-Никитинской ул.,
Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул.,
Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском 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
- 5 -номера участков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ окуд

10.04.2014

№ 255

О внесении изменений в постановление
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.03.2011 № 339

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 № 339 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Коломяги», ограниченной Шуваловским пр., проектным продолжением Шуваловского пр., Долгоозерной ул., Ново-Никитинской ул., Автобусным пер., Автобусной ул., ул. Маршала Новикова, Вербной ул., Парашютной ул., Репищевой ул., в Приморском районе» следующие изменения:

1.1. Пункт 2.1 после слов «красные линии,» дополнить словами «линии отступа от красных линий,».

1.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

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

1.3. Приложения № 1, 2, 4 и 5 к постановлению в части, касающейся территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе, изложить в редакции согласно приложениям № 1 - 4 к настоящему постановлению.

1.4. В приложении № 3 к постановлению:

1.4.1. В пункте 1 таблицы пункта 2 число «167,32» заменить числом «169,93».

1.4.2. В пункте 1.1 таблицы пункта 2 число «12,63» заменить числом «13,73».

1.4.3. В пункте 1.2 таблицы пункта 2 число «146,45» заменить числом «146,44».

1.4.4. В пункте 1.3 таблицы пункта 2 число «8,24» заменить числом «9,76».

1.4.5. В пункте 3 таблицы пункта 2 число «0» заменить числами «0-10».

1.4.6. Графу 3 пункта 1.1 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции: «Объект производства электронного и оптического оборудования, блок-модульная котельная, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция».

1.4.7. Графу 3 пункта 1.2 таблицы пункта 3 изложить в следующей редакции «Военный объект, насосная станция перекачки, встроенная блок-модульная котельная».

1.4.8. В пункте 1.93 таблицы пункта 3 число «0,01» заменить числом «0,004».

1.4.9. В пункте 2.1 таблицы пункта 3 число «1200» заменить числом «900».

ВХОДЯЩИЙ 10377/14

16 АПР 2014

ПРИНЯТО В 1/4 МИН

1.4.10. Таблицу пункта 3 дополнить пунктами следующего содержания:

2.25	152	Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж	1,08	25500	-
2.26	153	Трансформаторная подстанция	0,01	36	-
2.27	154	Трансформаторная подстанция	0,01	36	-

1.4.11. Считать таблицу пункта 3 таблицей 1.

1.4.12. Дополнить пункт 3 таблицей 2 следующего содержания:

Таблица 2

3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства					
№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная высота объектов капитального строительства, м
1	2	Объект производства электронного и оптического оборудования, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция	4,02	8060	12
2	3	Объект производства электронного и оптического оборудования	0,12	900	10,8
3	152	Объект науки, встроенный подземный гараж, многоэтажный гараж	1,08	25500	40
4	153	Трансформаторная подстанция	0,01	36	6
5	154	Трансформаторная подстанция	0,01	36	6

1.4.13. Пункт 4 дополнить абзацами следующего содержания:

«На территории предусматривается размещение встроенного подземного гаража не менее чем на 50 машиномест и многоэтажного гаража не менее чем на 300 машиномест на земельном участке 152, организация открытых автостоянок не менее чем на 14 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 5 машиномест на земельном участке 3, не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 152, не менее чем на 127 машиномест на территории общего пользования.

Предусматривается размещение мест на погрузочно-разгрузочных площадках не менее чем на 20 машиномест на земельном участке 2, не менее чем на 1 машиноместо на земельном участке 3».

1.4.14. Пункт 5 дополнить абзацами следующего содержания:

«Для территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул., в Приморском районе:

Водоснабжение – 256,27 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 142,99 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованного водоотведения.

Теплоснабжение – 6,416 Гкал/час, в том числе 3,016 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения, 3,400 Гкал/час – от существующего источника теплоснабжения после его реконструкции.

Электроснабжение – 2433,34 кВА предусматривается от системы централизованного энергоснабжения.

Газоснабжение – 489,60 куб.м/час предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

Предусматривается размещение трех трансформаторных подстанций на земельных участках 2, 153 и 154, встроенной трансформаторной подстанции на земельном участке 2».

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга

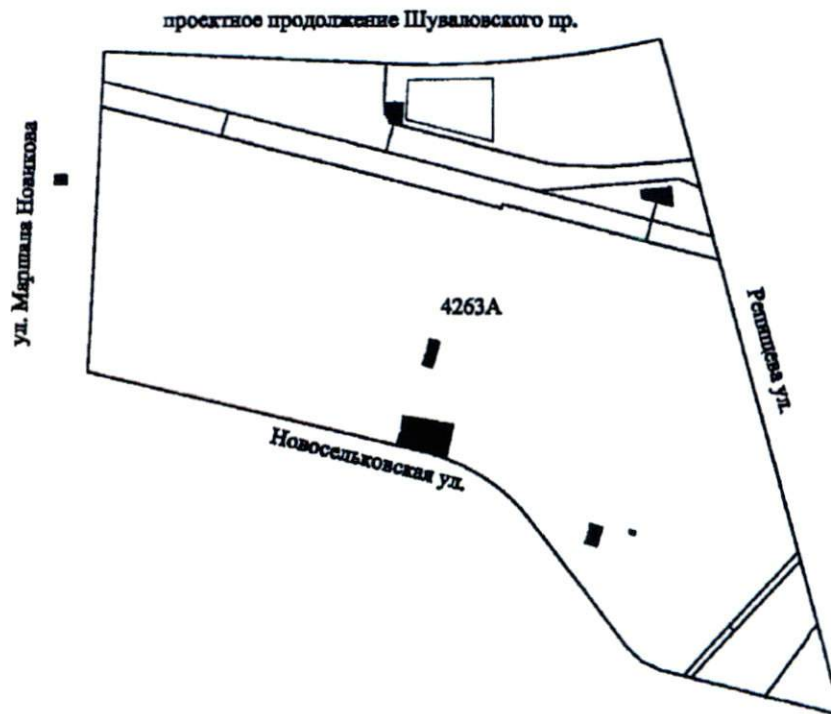



Г.С.Полтавченко





Приложение № 1
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 10.04.2014 № 255

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры)



Условные обозначения

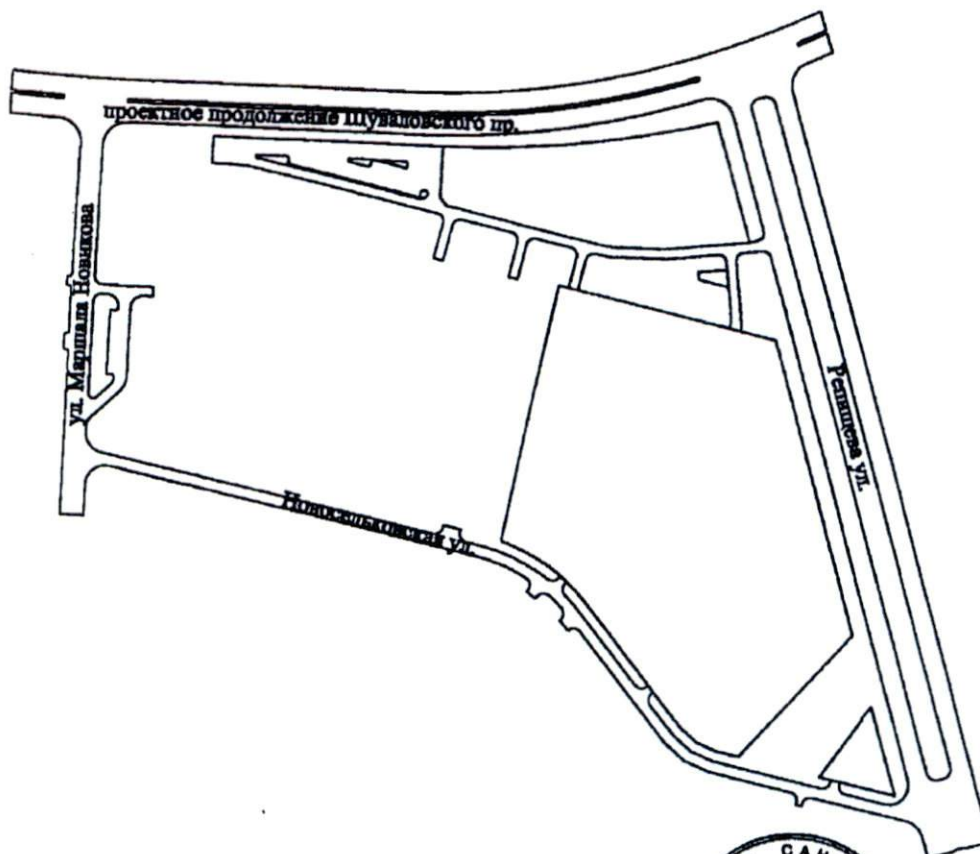
-  - красные линии
-  - линии связи
-  - объекты инженерной инфраструктуры
-  - объекты транспортной инфраструктуры
- 4263A - номер квартала





Приложение № 2
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 10.04.2014 № 255

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого
размещения объектов капитального строительства)



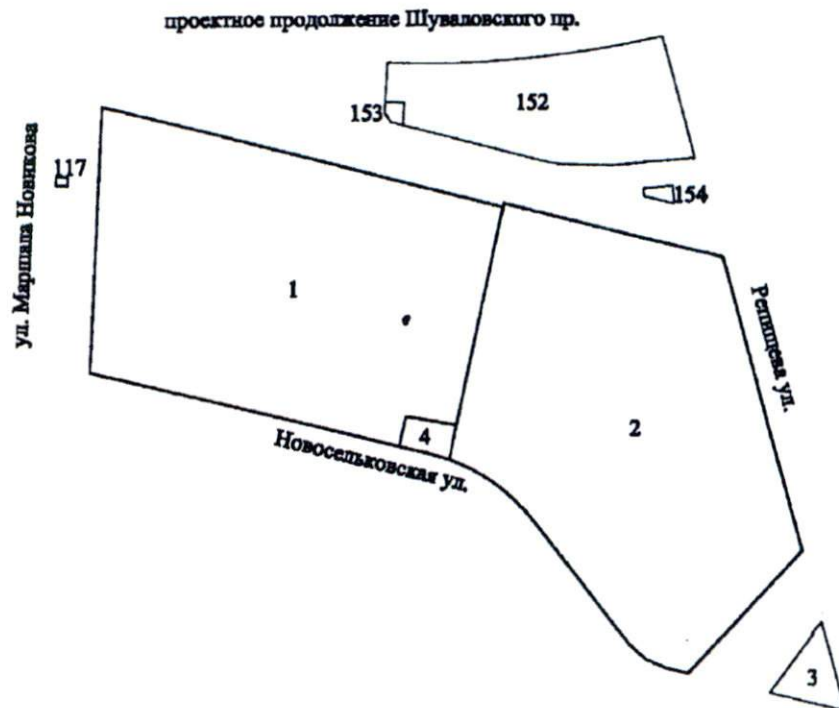
Условные обозначения

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



Приложение № 4
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга
от 10.04.2014 № 255

ЧЕРТЕЖ

межевания территории, ограниченной ул. Маршала Новикова, проектным
продолжением Шуваловского пр., Репищевой ул., Новосельковской ул.,
в Приморском 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
- 3 - номер земельного участка





Взамен заключения от 16.10.2015 №407

ИРН-271-04

ВХОДЯЩИЙ 3616/116

28 СЕН 2016

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

пер. Алтоенко, 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

Директору

Санкт-Петербургского ФРИНТО В/СЧС МИН
ГБУ «Управление инвестиций»

КЭМО

№ 15-5998/16-2-1
от 22.09.2016

О.А.Ивановой



22.09.16 №15-5998/16-2-1

на № 34751/16 от 15.09.16

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева);

Теплоснабжение – 0,11 Гкал/час; срок подключения - определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 20.09.2016 №21-10/26486-9197). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 №422-р, срок действия по 31.12.2016.

Электроснабжение – 28,6 кВт; срок подключения определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 20.09.2016 №ЛЭ/16-02/4092). Информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 25.12.2015 №437-р, срок действия по 31.12.2016. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,3 м³/час; водоотведение бытовых сточных вод – 0,13 м³/час, поверхностных сточных вод – 0,383 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 21.09.2016 №48-15-12225/16-0-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015 №424-р, срок действия по 31.12.2016.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении, либо договоры о технологическом присоединении с соответствующими организациями и получить технические условия.

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

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

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

Председатель Комитета



А.С. Бондарчук

Кольцова Е.В. 576-58-64



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. М. Морская, 12
тел.: (+7 812) 312-5822, 494-8668; факс: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
ИНН 7830001028, ОКПО 03323755
ОГРН 1027810310274

12, Malaya Morskaya str., St. Petersburg, Russia, 190000
phone: (+7 812) 312-5822, 494-8668; fax: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
INN 7830001028, OKPO 03323755
OGRN 1027810310274

20.09.2016 № 21-10/26486 -9194

На № 15-5998 от 16.09.2016
16-8-1

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
190000, СПб, пер. Антоненко, д.4

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1 (напротив д.20 лит.А по ул.Репищева) к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Тепловая нагрузка объекта – 0,11 Гкал/час (в т.ч. отопление – 0,06 Гкал/час, вентиляция – 0,03 Гкал/час, ГВС_{max} – 0,02 Гкал/час)

Срок подключения – определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»

Срок действия технических условий - 3 года.

Дополнительная информация:

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

Условия подключения будут подготовлены в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению объекта к системе теплоснабжения нашего предприятия. Размер платы за подключение на период 2016г.- в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам СПб от 18.12.2015г. №422-р.

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

ТУ №21-10/30995-9197 от 15.10.2015г. настоящим аннулируются.

Начальник Департамента по
перспективному развитию

А.С.Денисов

Бесплатно 334 70 68

КОПИЯ

10290



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

площадь Конституция, 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

20.09.2016 № АЭ/16-02/4092

На № 15-5998/16-8-1 от 16.09.2016г.

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 Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 28,6 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта, планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1 (напротив дома № 20, лит. А по ул. Репищева), сообщаем следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС 263 «Полупроводники» ПАО ФСК ЕЭС «МЭС Северо-Запада», с возможностью технологического присоединения с учетом сроков реализации инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго».

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

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

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

Директор
по технологическому присоединению

С.В.Прокофьева

Гришин С.Ю.
595-33-52, 595-86-50
16-28960

16.09.2016
16:03



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

№ 48-15-12225/16-0-1

от 21.09.2015

Основание	Запрос от 16.09.2016 № 15-5998/16-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "легкая промышленность" Санкт-Петербург, Новосельковская ул., участок 1, (напротив дома 20, лит. А по улице Репищева)
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 0,3 м³/час (7,2 м³/сут), в том числе:

- на хозяйственно-питьевые нужды 0,13 м³/час (3,12 м³/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика);
- на полив территории 0,17 м³/час (4,08 м³/сут), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,13 м³/час (3,12 м³/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,383 м³/час, в коммунальные сети общесплавной 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.

Ранее выданные технические условия № 48-15-13464/15-0-1 от 15.10.2015, аннулируются.

Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 № 424-р "Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения государственного унитарного предприятия "Водоканал Санкт-Петербурга" на территории Санкт-Петербурга на 2016 год".

Директор департамента по реализации подключений
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

А.Н. Леушкин

Исполнитель:
Безобразов А.А.
тел. 4384411

ВЕД...
К...
...



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ИНВЕСТИЦИЯМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел.: (812) 576-6988. Факс: (812) 576-6081
E-mail: info@cisp.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 71436333, ОКОГУ 2300280, ОГРН 1047844000082
ИНН/КПП 7842005556/784201001

19.10.2016 № 0-17-2918/1600

На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН)
271-04

Директору
СПб ГБУ "Управление инвестиций"

О.А.Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В соответствии с п. 3.6.2.1. раздела 3 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656, уведомляю Вас о необходимости выполнения лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, отчета об оценке в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Новосельковская улица, участок 1 (напротив дома 20, литера А по улице Репищева), для размещения объекта с видом разрешенного использования «легкая промышленность».

Председатель Комитета

И.А.Бабюк

ВХОДЯЩИЙ 40093 113

24 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 11 20 11

В.В.Ситник
570-32-89

В настоящем документе
пронумеровано, прошито и
скреплено печатью 168

Подпись _____

