



Санкт-Петербург, ул. Инструментальная, д. 3Б

БЦ «Кантемировский», оф. 320

т. (812) 649-79-55, (812) 913-07-84

www.euroauditgroup.ru

ОТЧЕТ

об определении экономически обоснованных коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио) для использования при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов

Основание для проведения исследования:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ проведению исследования и составлению по его результатам Отчета об определении экономически обоснованных коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей от 09 января 2019г.
Заказчик:	Администрация муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Евро Аудит Групп»
Регистрационный номер отчета:	№0008.Н.19
Дата составления отчета:	30 января 2019г.



Содержание

Содержание	2
1. Общая часть.....	4
1.1. СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.....	4
1.2. РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	4
1.3. РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	4
1.4. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ТРЕБОВАНИЯ КОТОРЫХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	6
1.6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ	9
2. Описание объекта исследования	10
2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ	10
2.2. ПРИНЦИПЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ УЧЕТУ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	12
3. Методика расчета коэффициента территориального зонирования	15
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	15
3.2. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ РЫНКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	16
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	18
3.4. ГРУППИРОВКА НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЗАНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	20
3.5. ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА Кио	22
3.6. УЧИТЫВАЕМЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ.....	23
4. Обзор рынка земельных участков Всеволожского района Ленинградской области.....	24
4.1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	24
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	27
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗЕМЕЛЬ.....	39
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	44
4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ...	48
4.6. АНАЛИЗ СООТНОШЕНИЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
4.7. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ УЧАСТКОВ КОММУНИКАЦИЯМИ И ТИПОМ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ	57
4.8. ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ АНАЛИЗА РЫНКА	59
5. Расчет коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей.....	61
5.1. ЯНИНО-1.....	62
5.2. ЯНИНО-2 - СУОРАНДА - ХИРВОСТИ	71
5.3. ЗАНЕВКА	79
5.4. КУДРОВО	87
5.5. НОВОСЕРГИЕВКА.....	94
6. Расчет коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей.....	102
6.1. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЯНИНО-1, ЯНИНО-2-СУОРАНДА-ХИРВОСТИ – ЗАНЕВКА – КУДРОВО - НОВОСЕРГИЕВКА	102
6.2. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ МАЛЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ П.СТ. МЯГЛОВО – П.СТ. 5-Й КМ.....	107



6.3. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВНЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	110
7. Выводы по результатам исследования и обоснования коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей	112
8. Приложения	113
8.1. ИСТОЧНИКИ ОФИЦИАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	113
8.2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ	114
8.3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	158



1. Общая часть

1.1. СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В соответствии с **МУНИЦИПАЛЬНЫМ КОНТРАКТОМ от 09 января 2019г. по проведению исследования и составления по его результатам Отчета об определении экономически обоснованных коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио)**, заключенным между Администрацией муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и Обществом с ограниченной ответственностью «Евро Аудит Групп», специалисты ООО «Евро Аудит Групп» провели работу по обоснованию и определению экономически обоснованных коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио) для использования при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов.

1.2. РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Заказчиком настоящего исследования является **Администрация муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

Адрес: 195298, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Заневка, д. 48

ИНН 4703083745, КПП 470301001

Р/сч. 40101810200000010022 в Отделении Ленинградское г. Санкт-Петербург БИК 044106001

Телефон: 8(812) 400-26-29

E-mail: zakaz@zanevka.org

1.3. РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Исполнителем настоящего исследования является **Общество с ограниченной ответственностью «Евро Аудит Групп»**

Юридический адрес: Санкт-Петербург, 190000, ул. Казанская, д. 27

Почтовый адрес и фактическое местонахождение: Санкт-Петербург, 197022, ул. Инструментальная, д. 3Б, БЦ «Кантемировский», оф. 320

ИНН 7838376188, КПП 783801001

Р/с 407 028 108 390 400 021 00 в Филиале ОПЕРУ-5 Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург, к/с 301 018 102 000 000 007 04, БИК 044030704

Телефон: 8(812) 649-79-55

E-mail: lak2000@inbox.ru

Адрес сайта www.euroauditgroup.ru

Непосредственным исполнителем, выполнившим данное исследование, является Паничкина Наталия Евгеньевна, практикующий оценщик объектов недвижимости.



Информация об исполнителе:

Сведения об образовании

Наименование документа	Номер и дата выдачи	Наименование учебного заведения
Сертификат	№9611/174 от 16.11.1996 г.	ПИНОиА
Диплом о профессиональной переподготовке	ПП №119983 от 02.07.2001 г.	СПбГУ
Диплом о профессиональной переподготовке	ПП №347221 от 28.01.2002 г.	СПбГУЭФ
Свидетельство о повышении квалификации	№3005 от 07.11.2005 г.	ГУЗ г. Москва
Свидетельство о повышении квалификации	№10-105 от 17.12.2005 г.	МИПК СПбГПУ
Свидетельство о повышении квалификации	С №380 от 27.05.2006 г.	ИПК ПГУПС
Свидетельство о повышении квалификации	№МИПК-10/249 от 04.04.2009 г.	ГОУ ВПО СПбГПУ
Свидетельство о повышении квалификации	№343 от 02.08.2012 г.	ФАОУ ГАСИС, г. Москва

Сведения о выданных квалификационных аттестатах

Направление оценочной деятельности, по которому выдан аттестат	Номер и дата выдачи	Наименование органа, выдавшего документ
«Оценка бизнеса»	№002251-3 от 19.01.2018г.	ФБУ «ФРЦ»
«Оценка недвижимости»	№003133-1 от 07.02.2018г.	ФБУ «ФРЦ»
«Оценка движимого имущества»	№006519-2 от 26.03.2018г.	ФБУ «ФРЦ»

Стаж работы в оценочной деятельности - 22 года.

Копии документов, подтверждающих образование и опыт исполнителя исследования, приведены в составе Приложений.

1.4. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ТРЕБОВАНИЯ КОТОРЫХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с МУНИЦИПАЛЬНЫМ КОНТРАКТОМ от 16 июля 2018 года, при проведении исследования Исполнитель обязан соблюдать требования:

- Постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»
- Постановления Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 года №520 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области»
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 декабря 2017 года №710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582».



1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.).

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие *категории* (ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Минэкономразвития России №540 от 01.09.2014 г.

Коэффициент наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей характеризует обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка) и устанавливается решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) в диапазоне от 1 до 2,323. В случае, если решение уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) отсутствует, принимается равным 1.

По аналогии с нормативными документами, регулирующими кадастровую оценку¹, земельный участок считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме

¹ Источник: Приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»



подведенных к границе земельного участка инженерных коммуникаций при возможности их использования.

Право собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994 г., часть 1).

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением (ст. 260 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994 г., часть 1).

Договор аренды. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №14-ФЗ от 26.01.1996 г., часть 2).

Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом (ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.).

Под *рыночной стоимостью* объекта оценки 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.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



Ценообразующий фактор (ЦФ) – качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости.

Сокращения и обозначения, используемые в Отчете

ЗНП – земли населенных пунктов;

ЗП или Земли промышленности - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

ООТ – земли особо охраняемых территорий и объектов;

СХ – земли сельскохозяйственного назначения;

ЛПХ - земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота;

ДНП – дачные земельные участки;

ИЖС – земельные участки для индивидуального жилищного строительства и под индивидуальными гаражами;

МЖС – земельные участки для многоэтажного жилищного строительства;

ОДЗ – земельные участки, предназначенные для коммерческого (торгового, офисного и т. п.) использования;

КФХ – земельные участки для ведения крестьянско-фермерского хозяйства;

Промышленные, пром – земельные участки, предназначенные для промышленного использования; земельные участки производственно-складского назначения;

Рекреационные, рекр – земельные участки для осуществления рекреационной, гостиничной и т. п. деятельности;

ЛО - Ленинградская область;

ГНП – городской населенный пункт;

СНП – сельский населенный пункт;

МО – муниципальное образование;

ПЗЗ - Правила землепользования и застройки

Кз - коэффициент территориального зонирования земельных участков;

Кри - коэффициент разрешенного использования;

Кио - коэффициент наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей;

Ку - коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы;

Кр - коэффициент развития;

Порядок определения арендной платы - Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, утвержденный решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2017г. № 03 (с изменениями от 27.09.2017г., 21.06.2018г., 29.03.2018г.).



1.6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ

При проведении работ исполнителем использовались следующие основные допущения:

- Исполнитель исходит из допущения, что предоставленная Заказчиком исходная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, использованных Исполнителем при проведении работ, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Данные, которые получены Исполнителем из открытых общедоступных источников, считаются достоверными. Основная информация о характеристиках продаваемых земельных участков представлена в разделе приложений в табличном виде с приведением ссылок на источники информации. В связи с возможным изменением адресов ссылок или информации об объектах, в составе Приложений к настоящему Отчету приведены копии интернет-страниц с информацией об использованных предложениях.



2. Описание объекта исследования

2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью исследования является определение **экономически обоснованных коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио)** для использования при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов.

В соответствии с положениями Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Заневское городское поселение», предоставленных без проведения торгов, утвержденного решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2017г. № 03 (с изменениями от 27.09.2017г., 21.06.2018г., 29.03.2018г.), размер арендной платы за земельный участок, устанавливаемый в договоре аренды, определяется в соответствии с порядком определения арендной платы, если иное не предусмотрено федеральным законодательством и областным законодательством.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 года №520 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области» установлено, что коэффициент наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей устанавливается решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) в диапазоне от 1 до 2,323. В случае, если решение уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) отсутствует, принимается равным 1.

В соответствии с положениями Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Заневское городское поселение», предоставленных без проведения торгов, утвержденного решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2017г. № 03 (с изменениями от 27.09.2017г., 21.06.2018г., 29.03.2018г.), коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей устанавливается решением совета депутатов в диапазоне от 1 до 2,323. В случае если решение совета депутатов отсутствует, принимается равным 1.

Аналогичным образом, - решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа), - устанавливаются:

- Кз - коэффициент территориального зонирования;
- Кр - коэффициент развития.



Кри (коэффициент разрешенного использования) установлен Приказом Комитета по управлению государственным имуществом Правительства Ленинградской области (Леноблкомимущество) от 11 января 2016 года №2.

Ку (коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы) установлен Приложением 2 к Порядку определения арендной платы за использование земельного участка Постановления Правительства ЛО от 28 декабря 2015 года №520.

Задачей настоящего исследования являлось определение одного из трех устанавливаемых органами местного самоуправления коэффициентов, а именно - коэффициента наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей в заданном диапазоне для различных населенных пунктов на территории муниципального образования «Заневское городское поселение».

Далее по тексту иногда используется сокращенное наименование Коэффициента наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей – Кио.



2.2. ПРИНЦИПЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ УЧЕТУ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» и положениями Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, представленных без проведения торгов, утвержденного решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» от 25.01.2017 № 03, арендная плата на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из принципов:

- **экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
- **предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- **предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- **недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев** при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
- **учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности** посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
- **запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;



- учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Таким образом, расчет отдельных показателей расчета арендной платы (в том числе – Кио), должен производиться с учетом соблюдения приведенных выше принципов.

Принцип экономической обоснованности для арендной платы в целом выражается в использовании таких коэффициентов и ставок, чтобы арендная плата отражала доходность земельного участка, при этом:

- **Учет категории земель** осуществляется путем применения тех или иных базовых ставок, разработанных для отдельных категорий земельных участков. Базовые ставки утверждены решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2017г. № 03 (с изменениями от 27.09.2017г., 21.06.2018г., 29.03.2018г.).
- **Учет разрешенного использования** осуществляется путем применения тех или иных коэффициентов разрешенного использования (Кри). Коэффициенты установлены решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 26.09.2018г. № 40.
- **Учет государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги)** также осуществляется путем применения тех или иных коэффициентов разрешенного использования (Кри). Для предприятий, цены / тарифы которых регулируются государством, установлены пониженные коэффициенты разрешенного использования.
- **Учет субсидий, предоставляемых организациям**, осуществляется путем применения коэффициентов развития, устанавливаемых органами местного самоуправления муниципальных районов.

Таким образом, можно выделить характеристики участков, которые учитывает / не учитывает величина базовой арендной ставки.

Таблица 2.2.1. Особенности расчета базовой арендной ставки

Величина базовой арендной ставки	
учитывает	не учитывает
Расположение на территории конкретного муниципального района	Местоположения внутри территории муниципального района, индивидуальных особенностей расположения, условий генерального плана и правил землепользования и застройки Наличие водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы
Категорию земельного участка в соответствии с Земельным кодексом РФ	Состава подведенных коммуникаций Вида подъездных путей
Укрупненный вид разрешенного использования	Конкретный вид разрешенного использования
Размер населенного пункта, на территории которого расположен рассматриваемый земельный участок	Намерений арендодателя в части предоставления льгот на аренду земельных участков



Коэффициент наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио) учитывает рост арендных ставок для участков с нормальным доступом и возможностью присоединения к инженерным сетям по отношению к участкам с затрудненным доступом и отсутствием точек присоединения к сетям. Под нормальным доступом понимается круглогодичный доступ автотранспортом и допустимое для пешеходного доступа расстояние до остановок общественного транспорта. Очевидно, что нормальный доступ и возможность инженерного обеспечения существует для участков в границах населенных пунктов.

В части экономической обоснованности коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио) следует отметить, что данный коэффициент отражает полезность участка с точки зрения его местоположения и должен рассчитываться на базе рыночных данных.

Кио отражает точку зрения рынка земли с позиции ценовой привлекательности территорий населенных пунктов, поскольку в границах населенных пунктов существует возможность нормального доступа к участку и присоединения к сетям инженерной инфраструктуры.



3. Методика расчета коэффициента территориального зонирования

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчетная формула для арендной ставки состоит из следующих показателей:

1. Базовая ставка арендной платы. В качестве таковой выбрана минимальная рыночная ставка за базовый участок, не подключенный к инженерным коммуникациям, не испытывающий на себе влияния факторов типа подъездных путей и площади.
2. Коэффициенты, учитывающие факторы, связанные с местоположением:
 - коэффициент территориального зонирования;
 - коэффициент наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей
 - коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы.
3. Коэффициент, учитывающий использование земельного участка, в отношении которого производится расчет арендной платы:
 - коэффициент разрешенного использования.
4. Показатель, позволяющий устанавливать льготную величину арендной платы в отношении земельных участков, предоставляемых для развития отдельных отраслей экономики в соответствии с политикой муниципального района:
 - коэффициент развития.

Положения Порядка определения арендной платы рассматривают значения коэффициентов, как независимые друг от друга, то есть, каждый из них выражает влияние одного из факторов на величину арендной платы.

По своему экономическому смыслу Коэффициент наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей учитывает точку зрения арендодателя. Расчет с позиции арендодателя опирается на принцип ожидания, согласно которому собственник земельного участка, передавая его другому лицу, вправе требовать плату, соразмерную стоимости этого актива и признаваемой рынком доходности деятельности по передаче в пользование аналогичных активов.

Коэффициент разрешенного использования основан на показателях деятельности арендатора.

Позицию арендодателя также учитывают коэффициент территориального зонирования, коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, а также коэффициент развития.

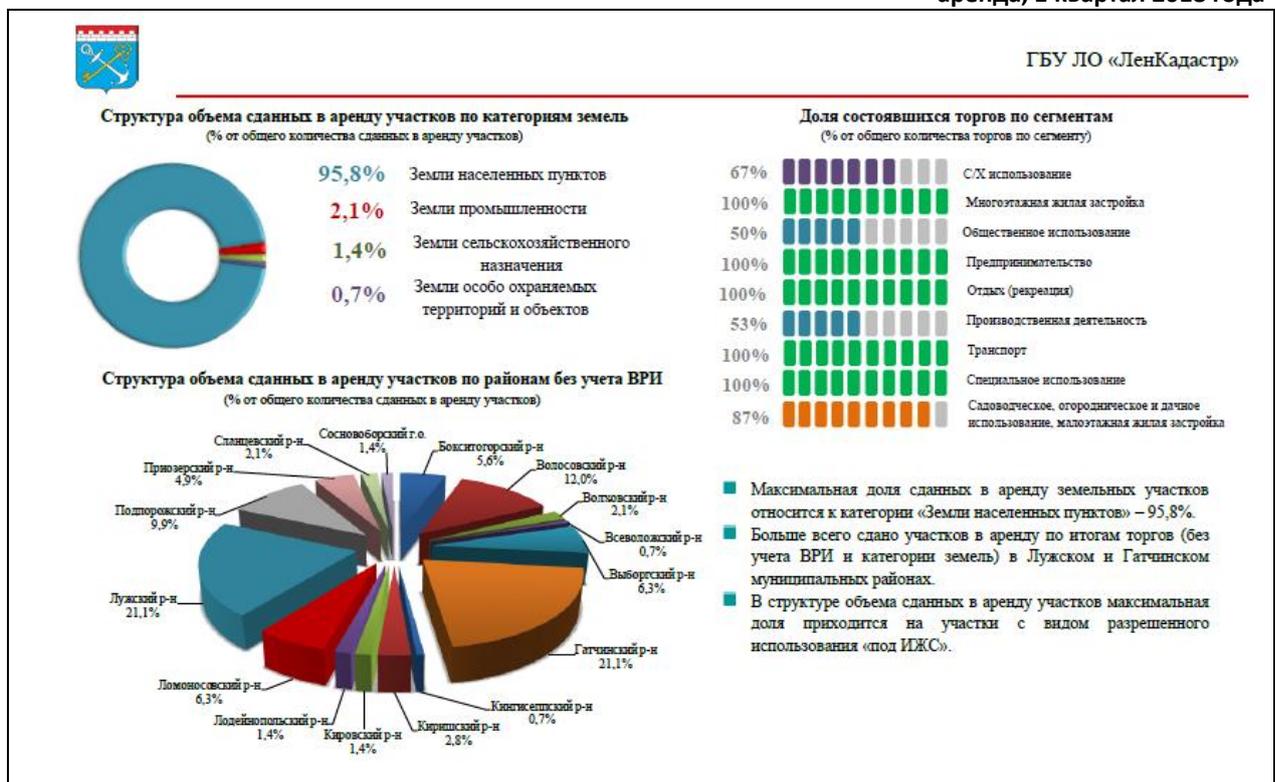
3.2. ОПИСАНИЕ УСЛОВИЙ РЫНКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рынок аренды земельных участков в Ленинградской области является неразвитым. Основным арендодателем является государство. При этом процесс определения арендной платы за земельные участки в государственной собственности установлен в части коэффициентов, определяемых «Порядком определения арендной платы». Коэффициенты, определение которых возложено на органы муниципального управления, утверждены далеко не всех муниципальных образований.

Анализ первичного рынка аренды показывает, что подавляющее большинство договоров аренды заключены в отношении участков для индивидуального жилого строительства и садоводческого, огороднического, дачного использования.

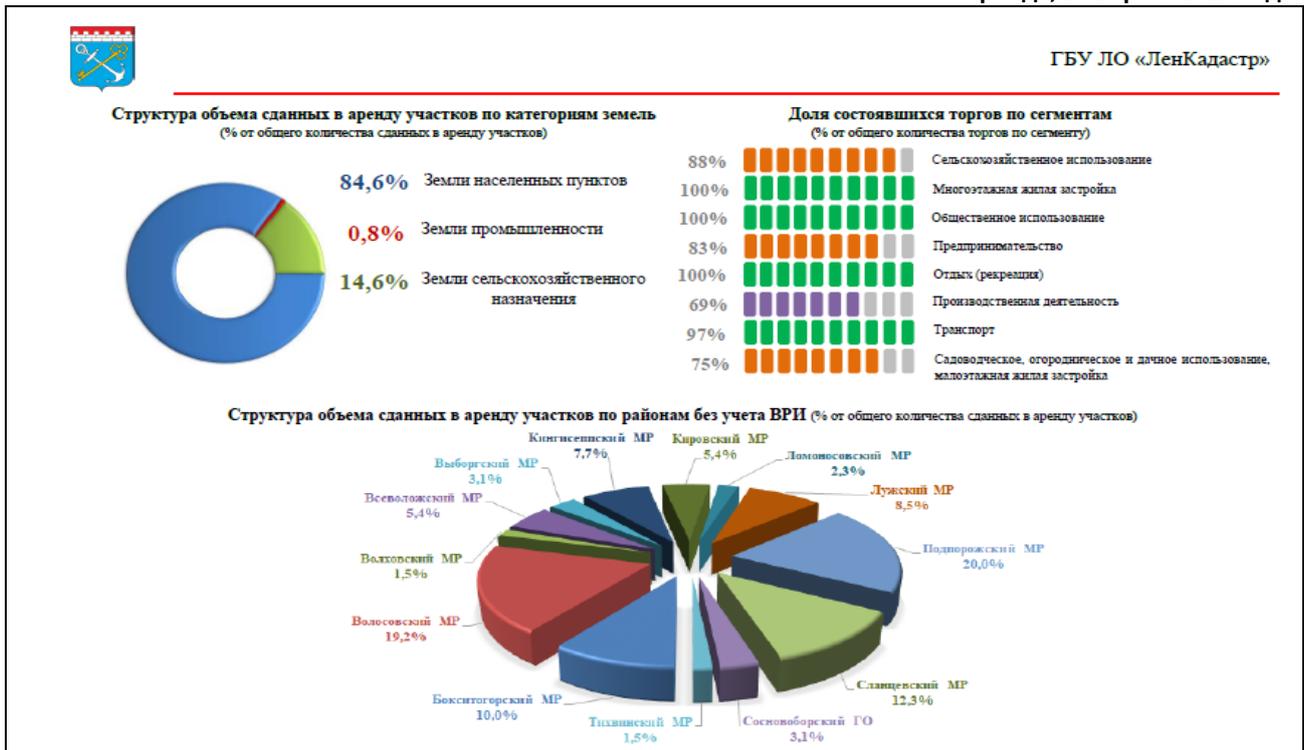
При этом доля заключенных договоров во Всеволожском районе - невелика (0,7% от общего объема сданных в аренду земельных участков в 1 квартале 2018г. и 5,4% во 2 квартале 2018г.)

Рисунок 3.2.1. Основные характеристики первичного рынка земельных участков Ленинградской области, аренда, 1 квартал 2018 года²



² Источник: ГБУ ЛО «ЛенКадастр» <http://lenkadastr.ru/report/2018/01>

Рисунок 3.2.2. Основные характеристики первичного рынка земельных участков Ленинградской области, аренда, 2 квартал 2018 года³



В условиях отсутствия рынка основным способом определения экономически обоснованной арендной платы является моделирование с использованием рыночных данных. Рыночные модели использовались при разработке «Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Ленинградской области, а также земельными участками, расположенными на территории Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена»⁴, положенной в основу Порядка определения арендной платы за земельные участки.

Так, с учетом недостаточности информации о предложениях по аренде, базовая ставка определялась, в том числе, на основании расчета рыночных ставок аренды как производного показателя от рыночных цен продажи.

Таким образом, при расчете коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей использовались данные рынка купли-продажи земельных участков, как более развитого рынка. Показатели рыночной стоимости земельных участков преобразовывались в арендные ставки в соответствии с основополагающим принципом зависимости стоимости актива от дохода, генерируемого этим активом.

³ Источник: ГБУ ЛО «ЛенКадестр» http://lenkadastr.ru/report/2018/II_kvart_PA

⁴ Разработчик Методики - ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга». Источник: Отчёт от 10 декабря 2014г. №10.14-03/1 о результатах выполненной работы по разработке методики расчёта арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Ленинградской области, а также земельными участками, расположенными на территории Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена, с учётом применения экономически обоснованных базовой ставки арендной платы и факторов, влияющих на величину арендной платы.



3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Базовым принципом является наличие зависимости между стоимостью актива и величиной генерируемого им дохода.

В качестве связующего элемента выступает показатель (ставка) текущей доходности или, иначе, - коэффициент капитализации. Величина текущего дохода, генерируемого объектом недвижимости, фактически представляет собой аналог арендной платы, которая может быть получена собственником при сдаче объекта в аренду.

Величина арендной платы в этом случае определяется как произведение рыночной стоимости передаваемого в аренду земельного участка на ставку доходности, соответствующую рискам деятельности арендодателя по сдаче земельных участков в аренду.

$$A = V_0 \times Y_e, \text{ где:}$$

A – арендная плата (руб./год);

V_0 – рыночная стоимость земельного участка;

Y_e – годовая ставка текущей доходности.

Для типичных договоров аренды земельных участков эта доходность несущественно отличается от доходности государственных ценных бумаг с периодом обращения, сопоставимым со сроком действия договора аренды.

С учетом того факта, что земельный участок является неизнашиваемым активом, а в долгосрочном периоде его стоимость только увеличивается, ориентиром является доходность ценных бумаг с индексируемым номиналом.

- По данным Минфина РФ, доходность ценных бумаг с индексируемым номиналом с периодом обращения, сопоставимым с типичными сроками договоров аренды, составляет 2,97-3,42% годовых⁵.

Результаты проведенных аукционов по размещению государственных ценных бумаг в 2018 году														
Дата аукциона	Код выпуска	Тип бумаги*	Дата погашения	Дней до погашения	Объем предложения	Цена отсечения	Цена средневзвешенная	Доходность по цене отсечения*	Доходность по средневзвешенной цене**	Совокупный объем спроса по номиналу	Объем размещения по номиналу	Объем выручки	Коэффициент активности	Коэффициент размещения на аукционе
					млн. рублей	% от номинала	% от номинала	% годовых	% годовых					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
04.04.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 591	20 036,2	96,0600	96,2030	2,99	2,97	138 008,1	20 036,2	19 294,6	6,8879	1,0000
25.04.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 570	15 061,2	96,4600	96,5721	2,94	2,93	49 880,1	15 061,5	14 581,3	3,3118	1,0000
23.05.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 542	15 092,6	96,7600	96,8850	2,91	2,89	39 719,0	15 092,5	14 687,5	2,6317	1,0000
13.06.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 521	10 079,1	96,5100	96,6452	2,94	2,92	13 093,0	10 079,1	9 799,0	1,2990	1,0000
25.07.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 479	15 189,2	95,7500	95,9361	3,04	3,02	18 869,0	15 189,1	14 703,0	1,2423	1,0000
19.12.2018	52002RMFS	ОФЗ-ИН	02.02.2028	3 332	5 130,6	92,9000	93,0360	3,44	3,42	7 504,7	2 275,9	2 137,0	1,4627	0,4436
Итого					1 164 233,4					2 868 349,8	1 035 137,1	1 030 711,3	2,4637	0,8891

* - облигации федерального займа с индексируемым номиналом (ОФЗ-ИН)

** - для ОФЗ-ИН: реальная доходность к погашению

- При расчете базовых арендных ставок в рамках Методики определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Ленинградской области, а также земельными участками, расположенными на территории Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена⁶, положенной в основу Порядка

⁵ Источник: https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=121719

⁶ Источник: Отчет ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга» от 10 декабря 2014г. №10.14-03/1 о результатах выполненной работы по разработке методики расчёта арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Ленинградской области, а также земельными участками,



определения арендной платы за земельные участки, значения ставки текущей доходности (далее - ставка или коэффициент капитализации) установлены от 1% до 4,91%.

Таблица 3.3.1. Значения ставок капитализации для земель различного назначения

Показатель	Значение ставки капитализации
Ставка капитализации земель сельскохозяйственного назначения	1%
Ставка капитализации земельных участков, предназначенных для организации пляжей и благоустройства вне границ населенных пунктов	1%
Ставка капитализации земельных участков, предназначенных для организации пляжей и благоустройства в границах населенных пунктов	2%
Ставка капитализации земель сельскохозяйственного назначения под садоводство, огородничество	2%
Ставка капитализации земель, используемых под рыбоводство	2%
Ставка капитализации земель населенных пунктов для использования под ИЖС	2%
Ставка капитализации для земель особо охраняемых территорий и объектов (участки рекреационного назначения)	2%
Ставка капитализации участков коммерческого назначения категории «земли населенных пунктов»	3%
Ставка капитализации для земельных участков из состава земель промышленности, за исключением земельных участков, предоставляемых юридическим лицам под строительство	3%
Ставка капитализации для земельных участков из состава земель промышленности, предоставляемых юридическим лицам под строительство	4,91%

Приведенные выше ставки капитализации рассчитаны преимущественно методом рыночной экстракции⁷

Таким образом, исполнителем исследования определены:

- диапазон, в котором варьируются значения ставки капитализации для всех категорий земельных участков: от 1% до 4,91%, определенный методом рыночной экстракции и использованный при расчете базовых ставок арендной платы;
- и точечное значение 3%, определенное на сходных рынках (рынок ценных бумаг), находящееся в пределах вышеуказанного диапазона и примерно соответствующее его середине.

Поскольку диапазон использовался при расчете базовых арендных ставок и коэффициентов разрешенного использования, применять его в настоящей работе некорректно. В противном случае утрачивается независимость коэффициентов основной формулы расчета арендной платы.

Усредненное значение позволяет обеспечить независимость коэффициентов основной формулы расчета и соответствует дальнейшей логике расчета.

Таким образом, для расчета коэффициента Кио использована ставка капитализации, равная 3%.

расположенными на территории Ленинградской области, государственная собственность на которые не разграничена, с учётом применения экономически обоснованных базовой ставки арендной платы и факторов, влияющих на величину арендной платы

⁷ Расчет ставки на основании рыночных данных о потенциальном доходе на сопоставимые объекты и их стоимости. Конкретнее, при делении первой величины на вторую.



3.4. ГРУППИРОВКА НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЗАНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Как уже упоминалось ранее, базовым принципом является наличие зависимости между стоимостью актива и величиной генерируемого им дохода.

Собственник (арендодатель) ЗУ должен получать доход, определяемый полезностью предоставленного в аренду участка. Показателем, отражающим полезность ЗУ, является его рыночная стоимость.

Рыночная стоимость учитывает все факторы, определяющие экономический потенциал участка, включая потенциальное использование и ближайшее окружение (которые, в свою очередь, во многом определяются территориальным зонированием), наличие / отсутствие инженерных коммуникаций, характеристики доступа на участок, близость к транспортным магистралям или водным объектами и т.п.

Более привлекательные земельные участки оцениваются более высокой стоимостью, со снижением привлекательности участка рыночная стоимость тоже снижается. Аналогичным образом увеличивается или уменьшается рентный доход (арендная плата), на получение которого может рассчитывать арендодатель.

Перечисленные выше факторы рыночной стоимости именуется ценообразующими.

В соответствии с основными ценообразующими факторами, изложенными далее в разделе анализа рынка, исполнителем подбирались группы земельных участков, расположенных в населенных пунктах и вблизи населенных пунктов, входящих в состав Заневского городского поселения⁸:

- дер. Заневка
- г. Кудрово
- п.ст. Мяглово
- дер. Новосергиевка
- п.ст. Пятый километр
- дер. Суоранда
- дер. Хирвосты
- г.п. Янино-1
- дер. Янино-2

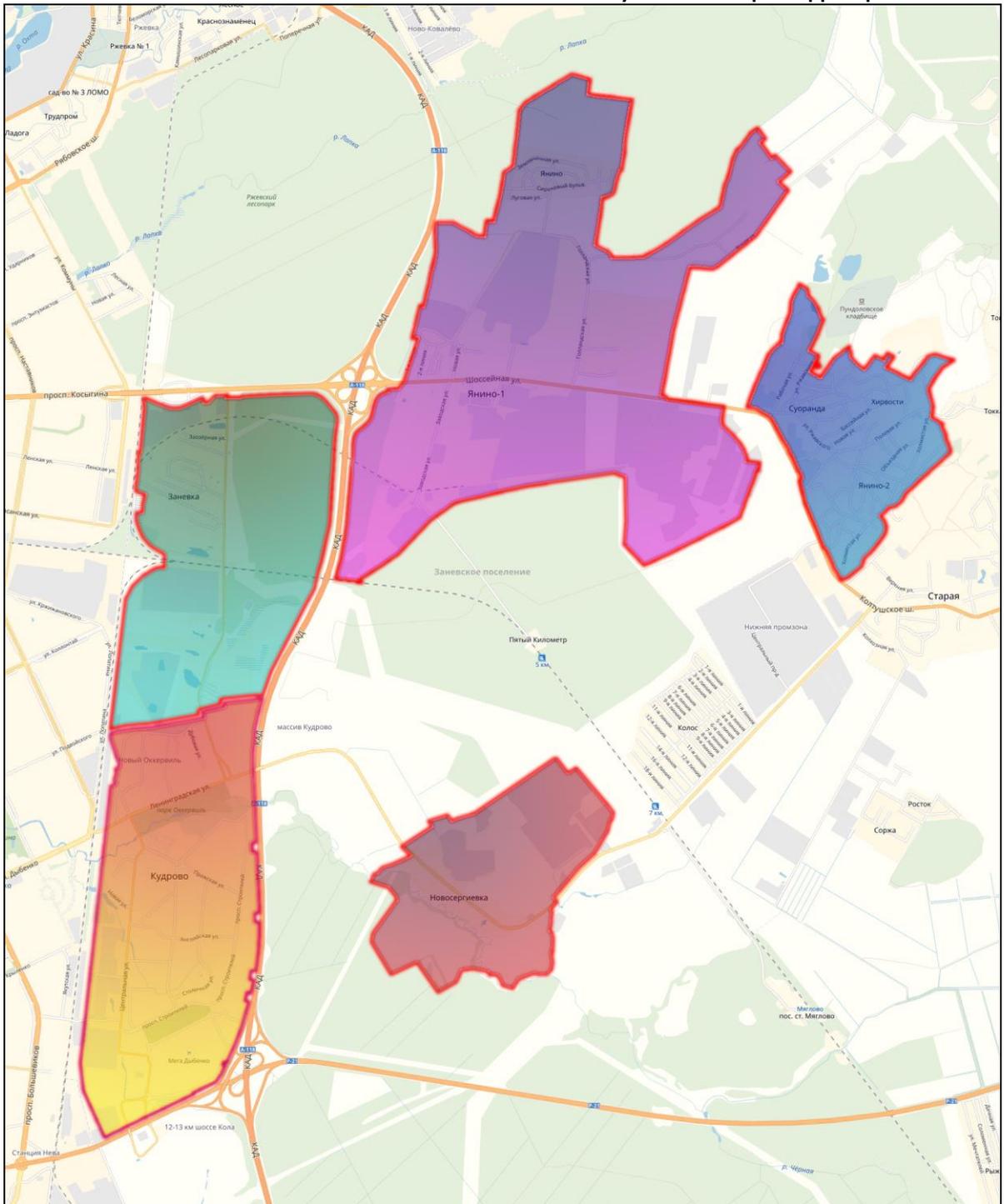
Поскольку в небольших населенных пунктах предложение участков на продажу сильно ограничено, создать репрезентативную выборку по каждому населенному пункту не удалось. Однако, по ходу исследования наблюдались сходные цены предложений на участки в близких населенных пунктах.

Поэтому исполнитель сгруппировал рыночные данные по территориальному признаку, в результате чего были созданы пять групп:

- Янино-1
- Янино-2 - Суоранда - Хирвосты
- Заневка
- Кудрово
- Новосергиевка

⁸ Источник: <http://www.vsevreg.ru/city/municipality/>

Рисунок 3.4.1. Карта территориальных зон



Следует отметить, что группа «Янино-2 - Суоранда - Хирвосты» является таковой и по Правилам землепользования и застройки: эти три населенных пункта объединены на карте градостроительного зонирования и в разделе градостроительных регламентов.



3.5. ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА Кио

Расчет Коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей базировался на зависимости между стоимостью актива и величиной генерируемого им дохода.

Соответственно, первой расчетной величиной являлась **рыночная стоимость участков**.

Расчет рыночной стоимости земельных участков производился с использованием цен предложений участков, находящихся в разных территориальных зонах и на землях с безусловной возможностью застройки (земли населенных пунктов и земли промышленности) в черте населенных пунктов МО «Заневское городское поселение» Ленинградской области. Исполнителем строились ценовые модели, в рамках которых определялись средние цены на участки в том или ином населенном пункте.

Поправки к ценам предложений выполнялись таким образом, чтобы средняя цена отражала полезность участка при минимальных значениях признаков доступа и обеспеченности коммуникациями.

Далее полученные результаты сравнивались с ценами на участки, имеющие сходное местоположение, но не имеющие характеристик доступа и возможности присоединения к сетям, аналогичных для участков в черте населенных пунктов. Наиболее корректно отсутствие коммуникаций и подъездных путей характеризуют участки вблизи населенных пунктов из состава земель сельскохозяйственного назначения, подготовленные к переводу (вошедшие по данным Генерального плана в зону застройки).

Как уже было сказано ранее, положения Порядка определения арендной платы рассматривают значения коэффициентов, как независимые друг от друга, то есть, каждый из них выражает влияние одного из факторов на величину арендной платы.

Поскольку значение Коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио) отражает логику АРЕНДОДАТЕЛЯ, на его величине не должны сказываться факторы, связанные с видом деятельности арендатора.

Поэтому расчет выполнен с использованием усредненных значений по всем имеющимся в предложениях видам деятельности. Деление усредненного значения стоимости участков, имеющих доступ к инфраструктуре в силу нахождения в черте населенных пунктов, на усредненный показатель стоимости участков, не имеющих такого доступа к инфраструктуре, обозначает коэффициент, на который увеличивается стоимость участка при получении доступа к инфраструктуре, а именно - искомый коэффициент Кио.

Для участков, расположенных в небольших населенных пунктах (п.ст. 5-й км и п. ст. Мяглово), расчет выполнялся с использованием наблюдаемых на рынке зависимостей стоимости участка (и, соответственно, арендной платы) от величины населенного пункта и обеспеченности его объектами инфраструктуры.

Для участков, расположенных за границами населенных пунктов, расчет выполнялся с использованием справочных данных.



3.6. УЧИТЫВАЕМЫЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

Важной особенностью ближайших пригородов Санкт-Петербурга является сопоставимая для земель населенных пунктов и земель промышленности возможность обеспечения коммуникациями и сходные особенности доступа к земельным участкам. По этой причине отсутствует существенная разница в ценах предложений для участков из состава земель населенных пунктов и участков из состава земель промышленности (при условии нахождения участков в одной территориальной зоне). Это очень хорошо заметно на примере анализа цен предложений промышленных участков в Янино-1 и Новосергиевке. Также, в качестве примера, можно привести два земельных участка одного и того же торгового оператора в Кудрово и Порошкино (Бугровское сельское поселение). Торговый комплекс МЕГА-Дыбенко расположен в д. Кудрово на землях населенных пунктов, а торговый комплекс МЕГА-Парнас расположен в д. Порошкино на землях промышленности. При этом торговые комплексы генерируют сопоставимые доходы, то есть, рыночная стоимость относящихся к ним земельных участков - также сопоставима. Следовательно, учет категории земель, как одного из ценообразующих факторов, в моделях отсутствует.

4. Обзор рынка земельных участков Всеволожского района Ленинградской области

4.1. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область лежит в центре пересечения торговых путей, граничит с двумя государствами Европейского союза и обладает протяженным морским побережьем. Область непосредственно окружает второй по величине в России мегаполис – Санкт-Петербург, обладающий развитым промышленным потенциалом. Магистральное направление развития региона – строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной и логистической инфраструктуры. При этом коммерческая недвижимость региона концентрируется в непосредственной близости к Кольцевой автодороге.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом⁹.

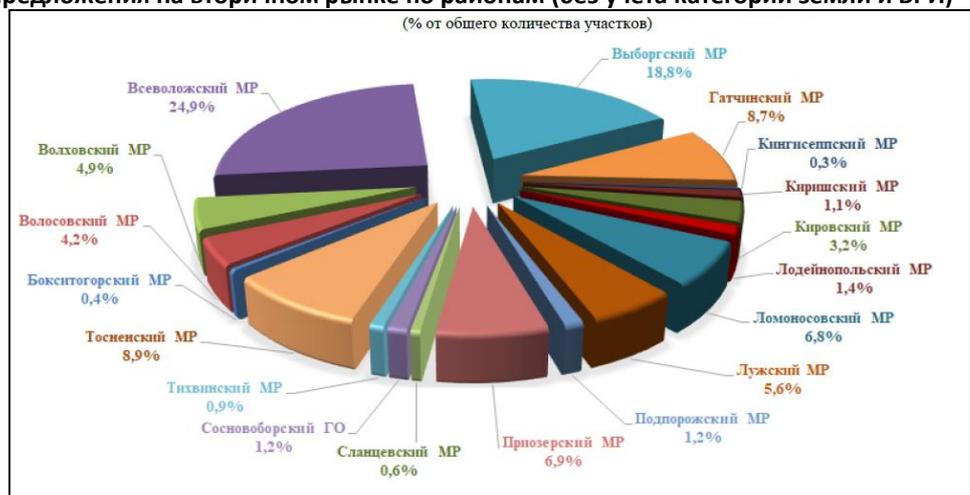
Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

Всеволожский район на протяжении многих лет является лидером по числу предложений о продаже земельных участков самого различного назначения. В районе самое обширное предложение по промышленным, общественно-деловым и жилым земельным участкам.

Рисунок 4.1.1. Структура предложения на вторичном рынке по районам (без учета категории земли и ВРИ)¹⁰



⁹ Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/>

¹⁰ Источник: ГБУ «ЛенКадестр»

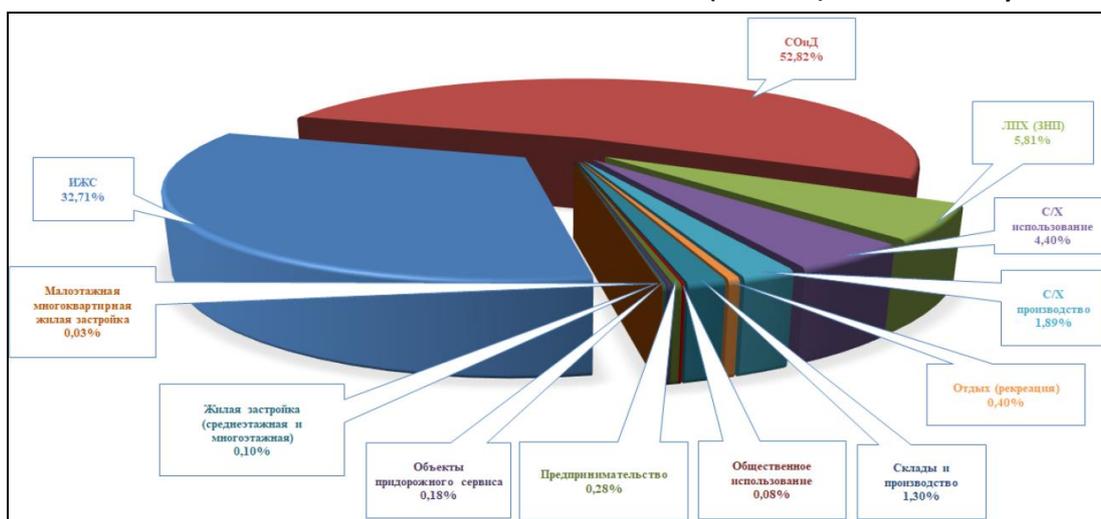
Промышленные и общественно-деловые участки сконцентрированы вблизи КАД. Промышленные зоны с самым активным предложением сложились в Янино и Буграх. Участки для многоэтажной жилой застройки востребованы в Мурино, Девяткино, Кудрово, во Всеволожске и его ближайшем окружении. Участки ИЖС предлагаются на всей территории Всеволожского района.

Участки рекреационного назначения во Всеволожском районе представлены слабо. Это сегмент рынка в большей степени принадлежит Приозерскому и Гатчинскому районам.

В наибольшей степени спрос на земельные участки в Ленинградской области в целом и во Всеволожском районе, в частности, сосредоточен на жилищной застройке.

По количеству предложений лидируют участки садоводческого и дачного видов использования (52,82% от общего числа предложений), на втором месте участки ИЖС (32,71% от общего числа предложений). Минимальная доля - у участков рекреационного использования (всего 0,4% от общего числа предложений).

Рисунок 4.1.2. Структура предложения по видам разрешенного использования (% от общего количества участков)



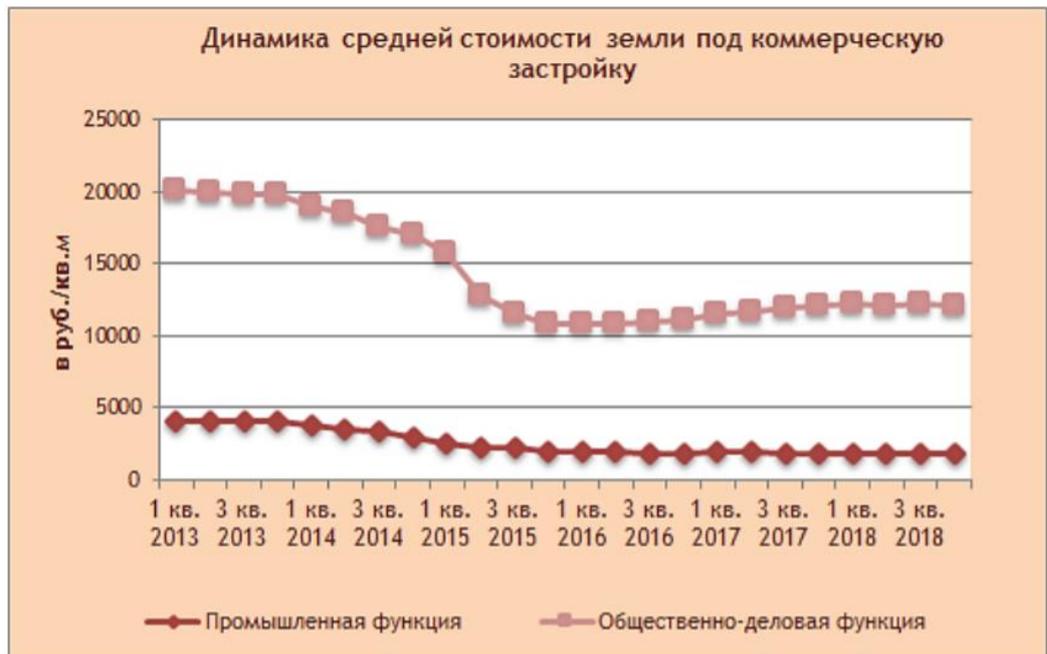
Спрос на земельные участки в Ленинградской области в целом и во Всеволожском районе, в частности, сосредоточен на участках для дачного и индивидуального жилого строительства, а также на участках для многоквартирной жилой застройки.

За исключением наиболее активных сегментов - рынка участков для дачного и индивидуального жилищного строительства, предложения участков 2018 года можно найти и в 2014-2015гг., и даже в более ранний период. Некоторые из представленных предложений имеются в архиве исполнителя и датированы 2011 годом.

При этом цены предложений по большинству участков с конца 2017 года практически не меняются.



График 4.1.3. Динамика цен на промышленные и общественно-деловые участки в 2017-2018гг.

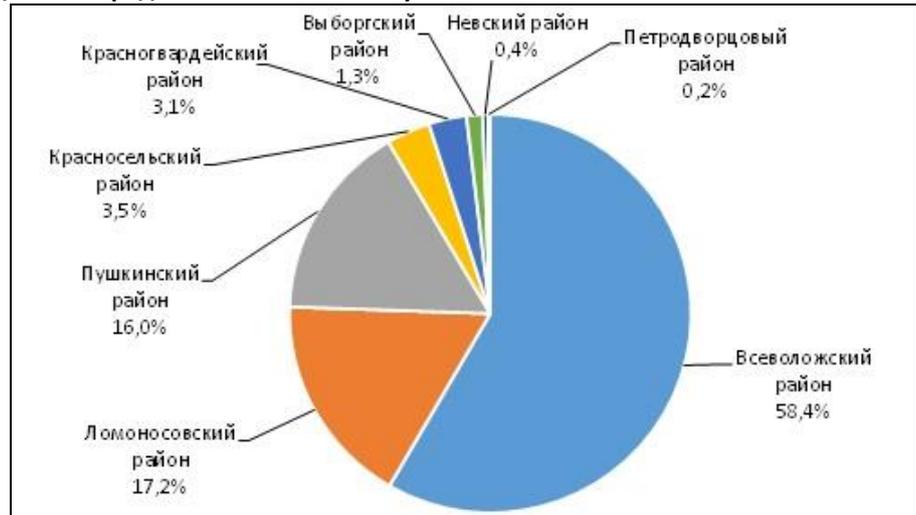


Поскольку подавляющее большинство участков, оборачивающихся на рынке купли-продажи, относится к землям для использования в промышленных, общественно-деловых и жилых целях, далее выполнены обзоры рынка именно в этих сегментах.

4.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Всеволожский район занимает лидирующие позиции по предложению земельных участков промышленного назначения вблизи КАД. По площади участков его доля в общем предложении составляет 58,4%, по количеству участков в продаже – 52%. В тройку лидеров по объемам предложения участков под промышленно-складское строительство также входят Ломоносовский и Пушкинский районы (промзона Шушары)¹¹.

Рисунок 4.2.1. Распределение предложения земельных участков в зависимости от местоположения



Площадь земельных участков на рынке варьируется от 0,5 га до 130 га. Основную долю предложения составляют участки площадью от 1 до 5 га. Доля крупных участков более 20 га составляет 9% предложения. Средняя площадь участков в продаже – около 10 га.

Несмотря на активное предложение и самое большое количество сделок, многие участки промышленного назначения экспонируются годами. Среди объявлений 2018 года встречаются предложения, которые находятся в листингах с 2011 года.

По данным компании «PETERLAND»¹², предложение промышленных земельных участков в ближайших к Санкт-Петербургу районах Ленобласти сосредоточено, в основном, в следующих промышленных зонах.

¹¹ Источник: Обзор рынка земельных участков под промышленно-складское использование https://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov/

¹² Источник: http://www.peterland.info/marketing/market_2015.pdf

Рисунок 4.2.2. Карта сложившихся зон промышленных земельных участков



Востребованность указанных зон - различная. Традиционно наиболее интересными для инвестиций являются участки в административных границах Санкт-Петербурга.

Рисунок 4.2.3. Карта спроса на промышленные земельные участки



**Цены**

Как уже упоминалось выше, самые дорогие участки промышленного назначения сосредоточены вблизи КАД. Кроме того, на цены предложений промышленных участков оказывают влияние общественно-деловые локальные центры. Так, промышленные участки вблизи МЕГА-Парнас и МЕГА-Дыбенко характеризуются самыми высокими ценами предложений. Также высокие цены на участки можно встретить в развивающихся девелоперских проектах, там это связано с обеспеченностью зоны мощностями в достаточном для производства количестве.

Таблица 4.2.4. Предложения земельных участков промышленного назначения во Всеволожском районе

Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Ковалево пос. Ковалево (9 минут пешком) 750 м.	1 Га	1 Га — 13 000 000 а (1 300 р./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб канализ) Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Ковалево. Описание: Земельный участок площадью 1Га (возможно увеличение до 17 Га). По границе участка проектируется автодорога Ладога , которая будет соединять КАД и Южное шоссе г.Всеволожска. Подъезд к участку - асфальтированная дорога, со стороны аэропорта Ржевка и со стороны г.Всеволожска. Транспортная доступность: В 5км от строящейся развязки КАД и в 6км от г.Санкт-Петербурга. Статус земель Собственность. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи... Коммуникации: Возможны подключения к инженерным сетям (на расстоянии от 500м до 1500м). Водоотведение: Канализационный коллектор. Газоснабжение: Газопровод среднего давления. Водоснабжение: Центральный водопровод. Электроснабжение: электрическая мощность 600 кВа, возможно подключение до 2МВт от энергетического комплекса(п. Ковалево) Возможное использование: Коммунально-складское назначение. Производство III-V класса вредности. Возможна аренда. БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Щеглово пос. Щеглово (пешком 15м) 1420 м.	1 Га	1 Га — 10 000 000 а (1 000 руб./кв. м)	Адвекс-МосковскийСатюко в М.С. +7 812 333-39-.. +7 911 835-12-.. 13.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад) Подъезд асфальт. Удобная локация, рядом производства Форд, Аристон и другие. Удобные выезды через Южное шоссе на Колтушское, Мурманское шоссе и Дорогу Жизни. Заезд в промзону через дорогу, являющуюся частью этого участка. Готовы рассмотреть аренду по ставке 15 руб./кв. м.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Янино-1	1 Га	1 Га — 15 500 000 а (1 550 руб./кв. м)	PrimeEstateКупина Дмитрий +7 812 309-16-.. +7 965 003-40-.. 22.08.2018	Возм.назначение (Производство, Автобизнес, под Деловую застройку) Продажа участков площадью от 1 га. пром назначения! п. Янино, 3 км от съезда на КАД по Колтушскому шоссе. Участок ровный, сухой. Подъезд к участку организован с учетом свободного передвижения крупногабаритного автотранспорта (ширина проезда 12м) Категория земельного участка: Земли промышленности Вид разрешенного использования: Для размещения индустриального парка Данный вид использования земельного участка подразумевает под собой разнообразные налоговые льготы, для предприятий (Налог на прибыль, налоги на имущество и т.д.) Удобное расположения участка для подключения к инженерным сетям в "шаговой доступности" (эл-



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
				во, газ, вода) Цена за 1 га 15 500 000
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Всеволожск г., Южное ш. Кирпичный Завод	1 Га	1 Га — 8 000 000 а (800 руб./кв. м)	ПартнерЛевченко Екатерина Николаевна +7 812 380-00-.. +7 911 959-45-.. 16.07.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес, под Деловую застройку); Коммуникации -(НЕТ - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) Промышленные земли в районе "Форда" (Южное шоссе). Сотка земли 80000р. г. Всеволожск в 5 км. До СПб-10 км.Возможность подведения электричества . Выбор участков , возможен торг, рассрочка.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Всеволожск г., Пушкинская ул. Щеглово (45 минут пешком) 3720 м.	1 Га	1 Га — 10 000 000 а (1 000 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ Ермолаев П.Н. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб НЕТ - Ж/Д пути) Участки промышленного назначения от 1 до 5 га в промзоне Кирпичный Завод-2 (пл.Щеглово), рядом со Всеволожском.Участки имеют ровный рельеф, хорошие подъездные пути примыкают с одной стороны к асфальтированной автодороге г.Всеволожск пром. зона Кирпичный завод , с другой стороны к ж/д ветке СПб Невская Дубровка . Выезд на КАД - через Южное шоссе, Колтушское шоссе и Дорогу жизни. В 1,5 км от участков расположена промышленная зона Кирпичный завод-1 , в состав которой входят: завод Форд , завод Аристон , завод Nokia Tyres и другие крупные промышленные предприятия. Коммуникации по границе участка, есть газ. От 1000 руб. за кв. м.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Всеволожск г., Южное ш.	1 Га	1 Га — 10 000 000 а (1 000 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ Маслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад); Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб) Земельный участок: площадью 1 Га (возможно увеличение до 5 Га) Собственность. В соответствии с Ген. планом МО г. Всеволожск данный земельный участок согласно утвержденному зонированию территорий относится к зоне общественно-деловой застройки (с размещением объектов коммунально-складского назначения). Участок находится вдоль Южного шоссе, в 3,5км от пересечения с Колтушским шоссе. В 1,5км от участка расположена промышленная зона Кирпичный завод-1 , в состав, которой входят: завод Форд , завод Аристон , завод Nokia Tyres и другие крупные промышленные предприятия. Получены предварительные технические условия: Водоотведение: - 80,37м3/сутки; Газоснабжение: - 370,0 тыс. м3/год; Водоснабжение: - 81,63м3/сутки; Электроснабжение: - 200кВа.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Корабельки дер.	1.24 Га	1.24 Га — 27 000 000 а (2 177 руб./кв. м)	КредитМаркет+Королева Н. +7 931 266-97-.. +7 981 801-94-.. 11.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес) Земельный участок промышленного назначения 1,024 Га Земельный участок расположен во Всеволожском районе Ленинградской области на границе с административной границей Санкт-Петербурга по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Корабельки. Площадь земельного участка: 10 240 м. кв. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Разрешенный вид использования: в целях строительства торгово-складского комплекса. Вид права: собственность



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосаратовка пос.	1.57 Га	1.57 Га — 57 000 000 а (3 631 руб./кв. м)	АдвексИльин Г.Л. +7 812 322-52-.. +7 921 938-03-.. 20.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) Прекрасный участок для строительства производственно-складских и административно-бытовых объектов. 200 м от КАД, 1 км от развязки КАД и Мурманского шоссе, прямой заезд с КАД, участок с 4 сторон окружён дорогами. Есть полностью согласованный проект производственно-административного комплекса. Коммуникации по границе участка. Категория земель: земли промышленности, энергетик, транспорта, связи и т.д., разрешённое использование: для размещения объектов производственного и общественно-делового назначения. Коммуникации (вода, канализация, теплоснабжение) на границе участка. Электричество 200 кВт заведено на участок. Герман.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Кузьмолловский пос. Кузьмоллово (пешком 15м) 510 м.	1.59 Га	1.59 Га — 36 000 000 а (2 264 руб./кв. м)	Студия Недвижимости RemizМачинская А.В. +7 921 918-22-.. 16.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес) ПП, Земля 1,59 га промышленного назначения на территории ГУП РНЦ прикладная химия. От КАД 5 км.
Участок (промышленного назначения) Продажа офиса Всеволожский р-н Стекланный пос.	2 Га	2 Га — 15 000 000 а (750 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ Са медова И.М. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб) Земельные участки площадью от 2 га рядом с пос. Стекланный. (35км от КАД по Новоприозерскому шоссе) Собственность. Категория земель: земли промышленности. Предлагаемый участок расположен в Куйвозовской волости Всеволожского района Ленинградской на земельном участке общей площадью 114,652 га, участок расположен в 35 км от Санкт-Петербурга вблизи трассы А-129 Санкт-Петербург-Приозерск. По территории участка проходят собственные железнодорожные подъездные пути (станция примыкания к Октябрьской железной дороге Орехово). Электроэнергия: на каждый земельный участок выделяется 50 кВт электроэнергии. Возможно увеличение по согласованию с Ленэнерго до 1,5 МВт. Водоснабжение: питьевое водоснабжение есть. От собственной скважины. Газоснабжение: идет строительство газопровода. Подключение в 2015 г. Склады, логистические комплексы, предприятия 4-5 класса санитарной опасности.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Разметелево дер. Мяглово (пешком 5м) 3660 м.	2 Га	2 Га — 18 000 000 а (890 руб./кв. м)	АдвексСорокин В.А. +7 812 322-52-.. +7 905 212-11-.. 24.07.2018	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность Продается 2,25 Га земли - в 8,5 км от КАД, на выезде из города, слева от мурманской трассы в районе Разметелево. Участок находится ввиду города. Земельный участок прямоугольной формы, 260 x 87 м, интересен тем, что частично захватывает собой лесные насаждения. Проблем с лесхозом нет. Заезд с двух сторон: либо через Разметелево, либо из-под мурманской трассы. Координаты участка: 59.894327, 30.627786 кадастровый номер: 47:07:1047002:103



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
				Ближайшая точка подключения электричества - 400 м, у ж/д ст. Мяглово. Категория земель земли промышленности. Вид разрешенного использования: под строительство складского помещения. Цена 890 р/кв. м. Земля в собственности физлица. Торг заинтересованному покупателю. +7 (905) 212-11-78, 992-11-57 Вячеслав Александрович.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосергиевка дер.	2.1 Га	2.1 Га — 25 000 000 а (1 190 руб./кв. м)	Инд. ПредпринимателиК озык А.И. +7 812 988-55-.. +7 812 912-18-.. 26.05.2018	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб) Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения в непосредственной близости к границе Санкт-Петербурга в д.Новосергиевка Всеволожского района (перспективный развивающийся район), граничащей с массивом "Кудрово". Участок прямоугольной формы 21000 кв. м (возможна продажа частями) граничит с дорогой. Возможное использование: склад, логистический комплекс. Имеется ТУ на 100 кВт (возможно увеличение электрических мощностей). Удобная транспортная доступность: 1,5 км до КАД, 6 км до Мурманского шоссе в районе МЕГА-Дыбенко, 4,5 км до Колтушского шоссе, до станции метро "ул. Дыбенко" 5 минут езды. Разумный торг приветствуется.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Соржа-Рыжики массив Мяглово	2.24 Га	2.24 Га — 18 000 000 а (804 руб./кв. м)	Pride EstateНиконов В. В. +7 812 409-93-.. +7 931 530-84-.. 21.08.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес) Участок промышленного назначения Соржа-Рыжики.Подходит под строительство технопарка или логистического центра,возможно открытие производства.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Заневка пос., Питерская ул., 27Б	2.36 Га	2.36 Га — 49 500 000 а (2 098 руб./кв. м)	Альянс-НедвижимостьИрина Владимировна +7 911 796-24-.. +7 962 717-77-.. 29.07.2018	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения в Заневском сельском поселении, Всеволожского района Ленинградской области, на ул. Питерская, дом 27-б. Площадь земельного участка составляет - 23620 кв. м. Категория земель атпр; 8208; земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для эксплуатации складской базы. На земельном участке располагаются два ангара площадью 367кв. м. и 100 кв. м. Строительство ангаров производилось в 2015 году. Технические условия объекта: водоснабжение и водоотведение получены (СМЭУ Заневка), водопотребление 5 м3/час/, водоотведение 4,6 м3/час; электроэнергия получены тех. условия 150 кВт света. Участок находится в зоне размещения объектов IV-V классов опасности. Участок очень удачно расположен, внутри КАД и находится в непосредственной близости от районов Ржевка и Оккервиль . К участку можно беспрепятственно проехать любым транспортом по двум подъездным путям. Близость к развязке на КАД обеспечит доступ из любой точки Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Рядом с участком имеются действующие железнодорожные пути. Участок полностью огорожен, на въезде ворота.



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (промышленного назначения) Продажа офиса Всеволожский р-н Ковалево пос.	2.4 Га	2.4 Га — 36 000 000 а (1 500 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство); Коммуникации -(Есть - электроснаб) Земельный участок расположен во Всеволожском р-не, пос.Ковалево (в 5 км от строящейся развязки КАД и в 6км от Санкт-Петербурга). Собственность. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Земельный участок площадью 2,4Га (возможна продажа лотами от 1Га). По границе участка проектируется автодорога Ладога , которая будет соединять КАД и Южное шоссе г.Всеволожска. Подъезд к участку - асфальтированная дорога, со стороны аэропорта Ржевка и со стороны г.Всеволожска. Электроснабжение: к соседнему участку подведены электрические сети мощностью 600кВа , возможно подключение до 2МВт от энергетического комплекса(п. Ковалево). Производство III-V класса вредности БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Продажа офиса Всеволожский р-н Заневка пос.	2.8 Га	2.8 Га — 60 000 000 а (2 142 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб Ж/Д пути) Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 2,8 Га (возможно увеличение до 5,4 Га) Собственность. Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: для строительства многофункционального логистического комплекса. Земельный участок расположен во Всеволожском р-не ЛО, на границе с Санкт-Петербургом, в пос. Заневка. Расстояние до КАД 2 км, до ст.м. Ладожская 6 км, до ст. м. ул. Дыбенко 3,5 км. Участок примыкает к ж/д. ст. Заневский Пост . Имеются все согласования по строительству железнодорожной ветки с ж/д тупиками на участке. Коммуникации: - Возможность подключения инженерных коммуникаций. -Электроснабжение: получены ТУ на 200 кВт (возможно увеличение) Возможное использование: -Многофункциональный логистический комплекс, -предприятия оптовой торговли, -промышленные и автотранспортные предприятия. БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Порошкино дер.	2.8 Га	2.8 Га — 39 000 000 а (1 393 руб./кв. м)	РУСКОЛБорцов М.Ю. +7 812 325-83-.. +7 921 939-87-.. 22.06.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес); Коммуникации -(НЕТ - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) УЧАСТОК НА КАДе Площадь: 27840 кв. м. Категория земель: земли промышленности. Назначение: для размещения промышленных объектов. Обременения: не зарегистрированы. Коммуникации: отсутствуют. Наличие построек: нет. Правовой статус объекта: собственность юр. лица. Транспортная инфраструктура: участки примыкают к КАД между развязками Выборгское шоссе и Проспект Энгельса . Дополнительно: примыкание ко внутренней дорожной сети.
Участок (промышленного назначения)	2.84 Га продается от 2 Га	2 Га — 36 056 а 2.84 Га — 51 199 000 а (1 802 руб./кв. м)	Грин ХиллОтдел продаж +7 921 904-03-..	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес, Сельхоз назначение), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть -



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Всеволожский р-н Юкки дер.			30.05.2018	электроснаб) Площадь: 28400 кв. м. Категория земель: земли промышленности. Назначение: для размещения промышленных объектов. Обременения: не зарегистрированы. Коммуникации: ТУ на энергоснабжение. Наличие построек: нет. Правовой статус объекта: собственность физ. лица. Транспортная инфраструктура: участки примыкают к КАД между развязками Выборгское шоссе и Проспект Энгельса . Дополнительно: примыкание ко внутренней дорожной сети.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Янино-2	3 Га	3 Га — 65 000 000 а (2 167 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ Ермолаев П.Н. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад) Продажа промышленной площадки площадью 3 га(возможно увеличение до 6 га). Участок промышленного назначения) рядом с городом (Санкт-Петербург). Земельный участок находится в 3 км от КАД по Колтушскому шоссе и в 800 м по бетонке от шоссе на территории промзоны МПБО Янино-2. Железнодорожная ветка по границе участка (согласовано присоединение). Территория отсыпана щебнем и подготовлена к строительству. Возможное использование - промышленные предприятия II-V класса вредности. Возможно ВРЕДНОЕ производство.БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Мурино пос.	3 Га продается от 1 Га	1 Га — 20 000 а 3 Га — 60 000 000 а (2 000 руб./кв. м)	Первое Агентство Недвижимости Соловьев Д. В. +7 812 426-14-.. +7 906 268-80-.. 23.07.2018	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес, Сельхоз назначение); Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб) Продается земельный участок в п. Мурино в 7 км. от города. Технические условия: Электрическая трансформаторная подстанция на 500 КВт. (продается отдельно),есть точки подключения для водопровода. Категория земель : Земли промышленности,энергетики,транспорта,связи,радиовещания,телевидения,информатики,земли для обесп.космической деятельности,земли обороны,безопасности и земли иного специального назначения. Виды разрешенного использования: для строительства здания складского комплекса. Возможно приобретение частями. Возможен торг.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосергиевка дер.	3 Га	3 Га — 60 000 000 а (2 000 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ Ермолаев П.Н. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад); Коммуникации -(Есть - электроснаб) Земельные участки промышленного назначения находятся во Всеволожском районе, в 3 км от КАД рядом с пос.Новосергиевка, в 6 км по прямой от ст.М. ул.Дыбенко . Подъезд - асфальт, заезд на участок - щебень. Рельеф участков ровный. Водоснабжение и водоотведение: Получены ТУ до 60 куб.м./сутки Электроснабжение: 500 кВт электроэнергии, ТП построена, подключена. БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Порошкино дер., Спортивная ул.	3 Га	3 Га — 36 000 000 а (1 200 руб./кв. м)	Масштаб Центр недвижимости Иванчик Михаил +7 812 335-51-.. +7 964 342-11-.. 20.05.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес); Коммуникации -(Есть - электроснаб) Ленинградская область, Всеволожский район, у границы деревни Порошкино, от КАД - 5 км, на территории промзоны Порошкино, продается земельный участок промышленного назначения 300 соток, сухой, высокий, прямоугольной формы. Электричество по границе, Возможность подведения на участок магистрального газа. Хорошая транспортная доступность, дорога асфальт и 500 метров отсыпная дорога. Категория земель: Земли промышленности,энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.



Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
				Разрешенное использование: коммунально-складские и производственные предприятия VI-V класса опасности, класса вредности различного профиля. Хорошее место для организации бизнес проектов в непосредственной близости городской черты Санкт-Петербурга и всего 5 км от КАД. Есть возможность приобретения соседнего участка. Звоните, отвечу на Ваши вопросы и органирую просмотр.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Кудрово дер., Ленинградская ул. 5 км (39 минут пешком) 3240 м.	3.29 Га	3.29 Га — 59 900 000 а (1 821 руб./кв. м)	КантриБаркан Д. +7 812 921-52-.. +7 921 909-94-.. 18.07.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб НЕТ - тел.лин. водоснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) Предлагается земельный участок площадью 32 890 кв. м., расположенный напротив Ленты в Кудрово (через КАД, 93-й км внешнее кольцо/49-й км. внутреннее кольцо.), есть проезд через путепровод через Кудрово в сторону Заневки. Подходит для размещения складов, производства, логистического терминала первая линия от КАД, удобные подъездные пути (дорога асфальт +грунт). Есть возможность подключения электричества. Согласно Генплану в 2020 году будут подведены вода, газ и канализация. Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: коммунально-складские объекты и производства IV-V класса опасности
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Всеволожск г., Пушкинская ул.	3.5 Га	3.5 Га — 195 000 000 а (5 571 руб./кв. м)	РОЯЛТИГальпер С.В. +7 952 095-87-.. +7 812 983-63-.. 09.07.2018	Возм.назначение (Автобизнес, Производство, Склад); Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) 190 квт автоном ГАЗ котельная бывшее автопредприятие
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Вартемяги пос., Приозерское ш.	4.17 Га	4.17 Га — 70 890 000 а (1 700 руб./кв. м)	Масштаб Центр недвижимостиНекр асова Елена +7 812 335-51-.. +7 961 801-56-.. 31.05.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб) Ленинградская область, Всеволожский район, в районе деревни Вартемяги, Новоприозерское шоссе, 11 км до КАД. На территории промзоны Вартемяги продается земельный участок промышленного назначения 4,17 Га (417 соток), высокий, сухой. Электричество по границе, любые мощности. Хорошая транспортная доступность, асфальтированный подъезд. В 550 метрах транспортная развязка Вартемяги - Скотное. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: коммунально-складские и производственные предприятия VI-V класса опасности, класса вредности различного профиля. Есть возможность приобретения соседнего участка. Кадастровый номер 47:07:0485001:1844 Звоните, отвечу на Ваши вопросы и органирую просмотр.
Участок	4.5 Га	4.5 Га —	ABS	Возм.назначение (под Деловую застройку,



Адрес	Собщ. (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
(промышленного назначения) Всеволожский р-н Колтуши дер., Колтушское ш. 7 км (57 минут пешком) 4730 м.		24 000 000 а (533 руб./кв. м)	EstateРоманенко О.В. +7 812 642-60-.. +7 905 231-07-.. 20.08.2018	Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб) Продажа 4,5 Га, цена договорная. Продается земельный участок в массиве Соржа 4.5 Га рядом с пос Колтуши, и ж.д станцией 7 км. Участок состоит из 2 частей 2Га земли промышленности и соседний участок 2.5 Га земли сельхозназначения. Участки ровные, сухие, без обременений. Непосредственно к пром участку примыкает дорога, ТУ на электричество150 кВт. Активно развивающийся массив, на участке рядом склады и промышленные ангары.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Лесное пос.	5 Га	5 Га — 86 000 000 а (1 720 руб./кв. м)	PrimeEstateКозуб Виктор +7 812 309-16-.. +7 911 920-19-.. 12.08.2018	Возм.назначение (Производство, Склад, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб канализ Ж/Д пути) Продаётся участок земли от собственника 5 Га со зданием площадью 3 000 кв. м. Объект относится к землям промышленного назначения, возможный профиль использования производственно-складская деятельность. По территории проходит тупиковый железнодорожный путь (сервитут) с площадкой для разгрузки. Электроснабжение: 550 кВт (возможность до 10 мВт). Объект газифицирован. Водоснабжение - 2 артезианские скважины, водоотведение очистные сооружения. Цена: 50 000 000 руб. за участок + 36 000 000 руб. здание
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Лесное пос.	5 Га	5 Га — 50 000 000 а (1 000 руб./кв. м)	АдвексСкрыник А.П. +7 812 322-52-.. +7 921 404-35-.. 30.05.2018	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес); Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб Ж/Д пути) Земельный участок -земли промышленности, расположен в 35 км от Санкт-Петербурга, вблизи трассы А-129(Санкт-Петербург-Приозерск-Сортавала) в промышленно-деловой зоне. Предполагает размещение промышленных объектов и производств, а также объектов логистики 4-5 классов вредности.Согласованная мощность 550 кВт с увеличением до 5МВт. Имеется 2-е скважины, ж/д тупик. Рядом расположены логистические комплексы.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Разметелево дер.	5 Га	5 Га — 79 000 000 а (1 580 руб./кв. м)	АдвексЗабелина О.Л. +7 812 322-52-.. +7 921 932-99-.. 14.08.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес, под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб) МОЩНОСТЬ: 10 000 кВт в СОБСТВЕННОСТИ. Земельный участок: 50 000 кв. м. м/у Разметелево и Колтуши. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и.т.д. Расположение: первая линия автодороги Н-91 (дорога проходит через Разметелево, Колтуши и Всеволожск). Удален з.у. от КАД - 11км. и 2.5км. от Мурманского ш.(трассы "Кола") в сторону д.Колтуши. Земельный участок в собственности. БЕЗ КОМИССИИ!

Таким образом, диапазон колебания цен предложений достаточно широкий: от 430 до 5 600 рублей/кв. м. Между тем, основное количество предложений сосредоточено в диапазоне от 1 000 до 2 500 рублей/кв. м участка.

Как можно видеть из представленной таблицы, максимальные цены предложений характерны для участков с коммуникациями, вблизи КАД, с имеющейся застройкой.



Основными ценообразующими факторами для земельных участков, предназначенных для размещения производственно-складской застройки, являются¹³:

- права на участок;
- площадь земельного участка;
- инженерная обеспеченность;
- удобство подъезда автомобильным транспортом;
- наличие подъезда железнодорожным транспортом;
- наличие обременений (ограничений), связанных с зонами прохождения инженерных коммуникаций;
- влияние локальных центров;
- покрытие участка (асфальт, ПГС и т.п.).

Поправки на торг

По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», средняя скидка на торг для промышленных участков составляет 21%.

Таблица 4.2.5. Средние значения поправок на торг

Функциональное использование земельного участка	2013	2014	2015	2016	2017
Многоэтажное жилье	8	15	17	13	13
ИЖС	10	11	12	14	13
Садоводство	16	11	12	15	13
Промышленное	19	18	24	24	21
Коммерческое	11	15	21	20	19
Спортивное	14	15	21	19	19
Рекреационное	15	15	21	17	18
С/х назначение	22	22	30	33	23

По данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2017г.), средняя скидка на торг составляет 11,5%.

Таблица 4.2.6. Средние значения поправок на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8% - 12,3%

По данным портала <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelynykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>, средняя скидка на торг составляет 11%.

¹³ Источники: ОТЧЁТ об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга <http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/>, «Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2016, том 3 «Земельные участки», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>



Таблица 4.2.7. Средние значения поправок на торг

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,93
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,95	0,89



4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗЕМЕЛЬ

На вторичном рынке коммерческих земель широко представлены земельные участки различных площадей. 49% сегодня составляют предложения земель небольшой площади от 0,5 до 1 га. На участки от 1 до 5 га приходится 36% предложений, на крупные участки от 5 до 10 га и более 10 га - 10 % и 5 % предложений соответственно.

Наиболее популярный диапазон площади земельных участков для общественно-делового использования - 10 000 - 50 000 кв. м. Объем заявок на компактные площадки до 5 га составляет более 70% в общем спросе. И даже внутри этой группы особое внимание — к участкам до 2 га.

Интерес к хорошим предложениям - участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками, - всегда оставался высоким. Вместе с тем, требования покупателей к участкам, особенно к локации участков - достаточно жесткие, участки с неудачными характеристиками практически неликвидны.

Основной интерес вызывают земли под строительство различных объектов, так или иначе связанных с торговлей. На наделы под офисы заявки единичны. Устойчивый спрос есть на участки двух категорий: от 2 до 4 га (под гипермаркеты) и от 0,3 до 0,8 га - под небольшие продуктовые магазины, DIY, рестораны и пр. В этих сегментах он даже превышает предложение.

Спрос на участки для общественно-деловых видов использования в основном формируют крупные ритейлеры и DIY-сети. Участки нужны им под строительство очередных магазинов и распределительных центров. Из DIY-сетей наиболее активна французская Leroy Merlin, из продуктовых - «Магнит». Ритейлеры интересуются участками вблизи крупных магистралей, как внутри КАД, так и на выезде из города, вблизи районов массовой жилой застройки.

В числе земельных участков, пригодных для общественно-делового использования, встречаются также промышленные земли, поскольку одним из разрешенных видов использования земель в промышленно-деловых зонах является торговый вид или складской (логистика), представляющий собой особый субсегмент рынка, тяготеющий более к оптовой торговле, нежели к производству.

При удачном расположении участка в промышленно-деловой зоне, его использование, с большой долей вероятности, будет общественно-деловым.

Цены

По данным NAI Весаг в Петербурге, самые ликвидные (и, соответственно, самые дорогие) участки в Ленинградской области сконцентрированы вблизи КАД и в местах, где планируется строительство новых станций метро (Девяткино, Кудрово, Шушары).

Таблица 4.3.1. Предложения о продаже общественно-деловых участков (в т.ч. многофункциональных)

Адрес	S _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р- н	1.24 Га	1.24 Га — 27 000 000 а (2 177 руб./кв. м)	КредитМаркет+Каширова Н. +7 931 266-97.. +7 981 801-94.. 11.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес) Земельный участок промышленного назначения 1,024 Га Земельный участок расположен во Всеволожском районе Ленинградской области на границе с административной границей Санкт-Петербурга по адресу: Ленинградская область,



Адрес	S _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Корабсельки дер.				Всеволожский район, уч. Корабсельки. Площадь земельного участка: 10 240 м. кв. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Разрешенный вид использования: в целях строительства торгово-складского комплекса. Вид права: собственность
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосаратовка пос.	1.57 Га	1.57 Га — 57 000 000 а (3 631 руб./кв. м)	АдвексИльин Г.Л. +7 812 322-52-.. +7 921 938-03-.. 20.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) Прекрасный участок для строительства производственно-складских и административно-бытовых объектов. 200 м от КАД, 1 км от развязки КАД и Мурманского шоссе, прямой заезд с КАД, участок с 4 сторон окружён дорогами. Есть полностью согласованный проект производственно-административного комплекса. Коммуникации по границе участка. Категория земель: земли промышленности, энергетик, транспорта, связи и т.д., разрешённое использование: для размещения объектов производственного и общественно-делового назначения. Коммуникации (вода, канализация, теплоснабжение) на границе участка. Электричество 200 кВт заведено на участок. Герман.
Участок (промышленного назначения) Продажа офиса Всеволожский р-н Заневка пос.	2.8 Га	2.8 Га — 60 000 000 а (2 142 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (Производство), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб Ж/Д пути) Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 2,8 Га (возможно увеличение до 5,4 Га) Собственность. Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: для строительства многофункционального логистического комплекса. Земельный участок расположен во Всеволожском р-не ЛО, на границе с Санкт-Петербургом, в пос. Заневка. Расстояние до КАД 2 км, до ст.м. Ладожская 6 км, до ст. м. ул. Дыбенко 3,5 км. Участок примыкает к ж/д. ст. Заневский Пост . Имеются все согласования по строительству железнодорожной ветки с ж/д тупиками на участке. Коммуникации: - Возможность подключения инженерных коммуникаций. -Электроснабжение: получены ТУ на 200 кВт (возможно увеличение) Возможное использование: -Многофункциональный логистический комплекс, -предприятия оптовой торговли, -промышленные и автотранспортные предприятия. БЕЗ КОМИССИИ
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосаратовка пос.	4.93 Га	4.93 Га — 115 000 000 а (2 333 руб./кв. м)	Магазин КвартирКазымов Алексей +7 812 454-58-.. +7 812 605-03-.. 20.08.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность Предлагаем к продаже земельный участок Цена: 115 000 000 рублей В цену объекта входит: Земля 49320 кв. м. Разрешенное использование: для общественно-деловой зоны.
Участок (промышленного назначения)	5 Га	5 Га — 50 000 000 а (1 000 руб./кв. м)	АдвексСкрыник А.П.	Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес); Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб Ж/Д пути)



Адрес	S _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Всеволожский р-н Лесное пос.			+7 812 322-52-.. +7 921 404-35-.. 30.05.2018	Земельный участок -земли промышленности, расположен в 35 км от Санкт-Петербурга, вблизи трассы А-129(Санкт-Петербург-Приозерск-Сортавала) в промышленно-деловой зоне. Предполагает размещение промышленных объектов и производств, а также объектов логистики 4-5 классов вредности.Согласованная мощность 550 кВт с увеличением до 5МВт. Имеется 2-е скважины, ж/д тупик. Рядом расположены логистические комплексы.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Корабельки дер.	1,24 Га	1.24 Га — 27 000 000 а (2 177 руб./кв. м)	КредитМаркет+Каширова Н.. +7 931 266-97-.. +7 981 801-94-.. 11.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес) Земельный участок промышленного назначения 1,024 Га Земельный участок расположен во Всеволожском районе Ленинградской области на границе с административной границей Санкт-Петербурга по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Корабельки. Площадь земельного участка: 10 240 м. кв. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Разрешенный вид использования: в целях строительства торгово-складского комплекса. Вид права: собственность Земельный участок имеет неправильнуютрапецевидную форму, свободен от строений, покрыт травой и небольшими кустарниками. На территории, в границах которой расположен Участок,находятся следующие объекты недвижимости: -200 м. северо-западнее торговый комплекс Мега-Парнас ; - 100 м восточнее складской комплекс компании по продаже секонд-хенд Во!Ва! ; - 400 м юго-западнее автосалон Тойота-Центр Парнас . Земельный Участок имеет хорошую транспортную доступность и находится в непосредственной близости от Санкт-Петербурга, в 4 км от станции метро Парнас. В непосредственной близости от участка проходят основные транспортные магистрали КАД и Новоприозерское шоссе. В соответствие с утвержденным Проектом планировки территории подъезд к участку осуществляется с транспортной магистрали Бугры Порошкино, подъезд запроектирован и частично построен.
Участок (промышленного назначения) Всеволожский р-н Новосаратовка пос.	1.57 Га	1.57 Га — 57 000 000 а (3 631 руб./кв. м)	АдвексИльин Г.Л. +7 812 322-52-.. +7 921 938-03-.. 20.06.2018	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) Прекрасный участок для строительства производственно-складских и административно-бытовых объектов. 200 м от КАД, 1 км от развязки КАД и Мурманского шоссе, прямой заезд с КАД, участок с 4 сторон окружён дорогами. Есть полностью согласованный проект производственно-административного комплекса. Коммуникации по границе участка. Категория земель: земли промышленности, энергетик, транспорта, связи и т.д., разрешённое использование: для размещения объектов производственного и общественно-делового назначения. Коммуникации (вода, канализация, теплоснабжение) на границе участка. Электричество 200 кВт заведено на участок. Герман.
Участок	5.19 Га	5.19 Га — 300 000 000 а	частное +7 960 283-81-..	Возм.назначение (под Деловую застройку, Производство, Склад, Автобизнес), Юр.статус



Адрес	S _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Всеволожский р-н Корабсельки дер.		(5 783 руб./кв. м)	16.08.2018	владельца - Собственность Продается земельный участок возле IKEA Парнас. Земли промышленности. Выгодное расположение и удобные подъездные пути. Примыкает к Кольцевой автодороге (расположен между IKEA и автоцентром ТОЙОТА) . Возможность подключения к сетям имеется.

Таким образом, диапазон колебания цен предложений: от 1 000 до 5 800 рублей/кв. м. Между тем, основное количество предложений сосредоточено в диапазоне от 2 000 до 3 600 рублей/кв. м участка.

Как можно видеть из представленной таблицы, максимальные цены предложений характерны для участков с коммуникациями, вблизи КАД.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под общественно-деловую застройку являются¹⁴:

- права на участок;
- площадь земельного участка;
- влияние локальных центров;
- влияние транспортных магистралей;
- расположение относительно красной линии;
- влияние центра города;
- уровень обеспеченности объекта инженерной инфраструктурой;
- плотность населения в зоне локального окружения объекта.

Поправки на торг

По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», средняя скидка на торг для общественно-деловых участков составляет 19%.

Таблица 4.3.2. Средние значения поправок на торг

Функциональное использование земельного участка	2013	2014	2015	2016	2017
Многоэтажное жилье	8	15	17	13	13
ИЖС	10	11	12	14	13
Садоводство	16	11	12	15	13
Промышленное	19	18	24	24	21
Коммерческое	11	15	21	20	19
Спортивное	14	15	21	19	19
Рекреационное	15	15	21	17	18
С/х назначение	22	22	30	33	23

По данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2017), средняя скидка на торг составляет 10,3%.

¹⁴ Источники: ОТЧЁТ об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга <http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/>, «Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2016, том 3 «Земельные участки», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>



Таблица 4.3.3. Средние значения поправок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

По данным портала <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>, средняя скидка на торг составляет 6%.

Таблица 4.3.4. Средние значения поправок на торг

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94



4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

После относительного затишья на рынке недвижимости, вызванного кризисом, в 2017 году началось изменение ситуации в лучшую сторону. Покупатели снова стали проявлять интерес к приобретению загородного жилья и участков под строительство. По данным портала Poselkispb.ru, лидерами рынка Ленинградской области являются участки без подряда¹⁵.

Самым большим спросом на рынке пользуются земельные участки в районах, относительно близко расположенных по отношению к городу. Первое место в рейтинге традиционно принадлежит Всеволожскому району — 28 % от всех предложений земельных участков для индивидуального жилищного строительства находятся именно здесь. Такая популярность района объясняется, прежде всего, хорошей транспортной доступностью — максимальное расстояние от большинства участков до города не превышает 40 км. Через район проходит несколько автодорог, имеется развитая железнодорожная сеть. Немаловажным фактором высокого спроса является и живописная природа района, а также отличный уровень развития инфраструктуры расположенных здесь коттеджных поселков.

На втором месте — Выборгский район: 17 % от всех предложений. Хорошо развитая транспортная сеть, близость двух крупных городов, Санкт-Петербурга и Выборга, и побережье Финского залива по соседству делают его очень привлекательным для потенциальных покупателей.

Ломоносовский район — 14 %. Это один из наиболее популярных районов южного направления. Территория района славится своей природой: здесь расположены густые хвойные леса и уникальные озера. По отношению к городу район находится в хорошей транспортной доступности.

На долю Гатчинского района приходится 10 % от всех предложений. Здесь пока отсутствует ажиотажный спрос на недвижимость, как во Всеволожском или Выборгском районах, и уровень цен более низкий. Но, с другой стороны, коттеджных поселков здесь значительно меньше — активное строительство в этом районе началось совсем недавно.

Замыкает пятерку лидеров Приозерский район — 8 %. Его можно назвать недооцененной жемчужиной области. Он расположен в одном из самых живописных мест региона — в северо-восточной части Карельского перешейка. Северные озера и хвойные леса делают природу района уникальной, а развитая инфраструктура обеспечивает привычный уровень жизни горожанина. Единственный недостаток — некоторая удаленность от города, но в качестве дачного владения участок в Приозерском районе — идеальный вариант.

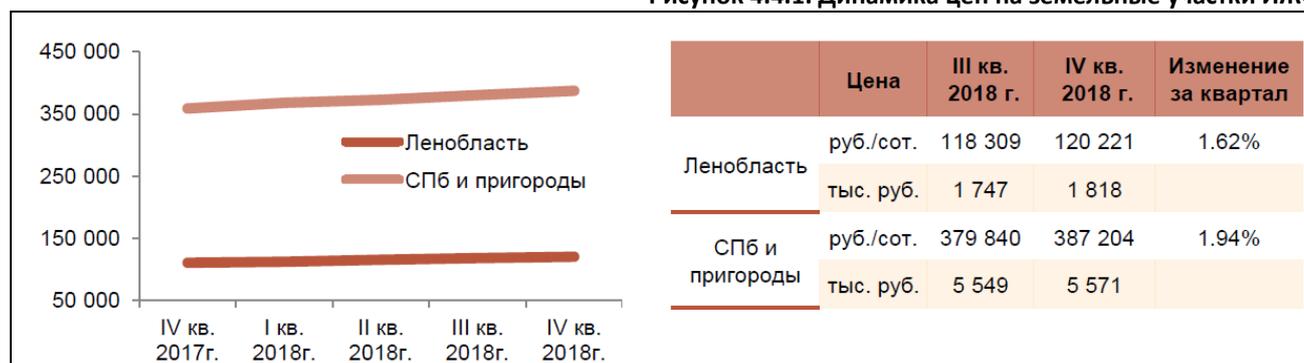
Менее всего востребованы районы, расположенные относительно далеко от Санкт-Петербурга, такие как Лодейнопольский — 1%, Бокситогорский, Подпорожский, Тихвинский, Сланцевский, на долю которых приходится менее 1 % от всех рыночных предложений

¹⁵ Источник: Обзор земельных участков Ленинградской области по районам <https://www.kp.ru/guide/zemel-nye-uchastki-v-leningradskoi-oblasti.html>



Цены

За 2018 год изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 1,62%, по районам Петербурга и его пригородам 1,94%. Стоимость сотки земли на конец IV квартала 2018 года по области составила 120,2 тыс. руб. (в среднем это 1 818 тыс. руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам – 387,2 тыс. руб. (в целом за участок 5 571 тыс. руб.)¹⁶.

Рисунок 4.4.1. Динамика цен на земельные участки ИЖС

Максимальное количество предложений участков без домостроений в Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 20 тыс. до 70 тыс. руб., от 70 тыс. до 120 тыс. руб. и от 120 тыс. до 170 тыс. руб. за сотку, что занимает 30,2%, 29,6%, 16,5% от всего предложения.

Самые дорогие участки предлагаются во Всеволожском, Выборгском и Гатчинском районах. Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского, Киришского, Лодейнопольского и Лужского районов.

Таблица 4.4.2. Средние цены предложений на участки по районам Ленинградской области

Район	Цена участка				Цена домостроений без учета стоимости земли		Цена участка с домостроением	
	ИЖС		Сад-во		руб./кв. м	тыс. руб.	ИЖС тыс. руб.	Сад-во тыс. руб.
	руб./сот.	тыс. руб.	руб./сот.	тыс. руб.				
Волосовский	44 984	696	37 500	514	20 660	2 090	2 786	2 605
Волховский	55 189	918	32 519	266	18 445	1 524	2 442	1 789
Выборгский	169 173	2 949	90 197	1 017	29 595	3 726	6 675	4 743
Гатчинский	149 186	2 396	75 802	633	25 763	2 892	5 288	3 525
Кингисеппский	55 716	941	39 014	425	19 757	1 904	2 844	2 329

¹⁶ https://www.bn.ru/uploads/2017_12/rynozkagorodnoinedvizhimosti2017.pdf ближайший к дате исследования обзор рынка загородной недвижимости. Дата публикации март 2018г.



Киришский	52 613	792	37 294	331	15 901	1 271	2 063	1 602
Кировский	131 678	1 796	59 867	527	20 571	1 938	3 735	2 465
Лодейнопольский	45 365	703	30 865	292	16 612	1 598	2 301	1 890
Ломоносовский	141 887	1 902	107 127	1 078	32 345	3 802	5 703	4 880
Лужский	43 679	706	39 590	396	14 341	1 314	2 020	1 710
Приозерский	104 738	1 817	90 063	875	27 737	3 242	5 059	4 118
Тосненский	117 154	1 632	72 148	699	21 853	2 594	4 226	3 293
Всеволожский	297 345	4 347	137 367	1 411	30 120	5 117	9 463	6 528

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под индивидуальную жилую застройку являются¹⁷:

- права на участок;
- площадь земельного участка;
- влияние локальных центров;
- уровень обеспеченности объекта инженерной инфраструктурой (водоснабжение, канализация, тепло, газ, электричество);
- уровень загрязнения почв на земельном участке;
- близость к водным объектам;
- озеленённость района расположения участка;
- плотность населения в зоне локального окружения объекта;
- наличие на территории земельного участка обременений (ограничений), связанных с зонами прохождения инженерных коммуникаций.

Поправки на торг

По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», средняя скидка на торг для участков под строительство индивидуальных жилых домов составляет 13%.

Таблица 4.4.3. Средние значения поправок на торг

Функциональное использование земельного участка	2013	2014	2015	2016	2017
Многоэтажное жилье	8	15	17	13	13
ИЖС	10	11	12	14	13
Садоводство	16	11	12	15	13
Промышленное	19	18	24	24	21
Коммерческое	11	15	21	20	19
Спортивное	14	15	21	19	19
Рекреационное	15	15	21	17	18
С/х назначение	22	22	30	33	23

¹⁷ Источники: ОТЧЁТ об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга <http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhtoch-otchet/>, «Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2016, том 3 «Земельные участки», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>



По данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2017), средняя скидка на торг составляет 8,8%.

Таблица 4.4.4. Средние значения поправок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

По данным портала <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>, средняя скидка на торг составляет 7%.

Таблица 4.4.5. Средние значения поправок на торг

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	0,93



4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Аналитики Knight Frank St. Petersburg провели исследование рынка земли Петербурга и приграничных районов области. Они подсчитали, что сегодня в продаже представлено около 1035 га. Из них 39% приходится на участки в городской черте, остальные 61% — это земля в пригороде.

Таким образом, сейчас в петербургской агломерации продается почти в 2 раза больше земли, чем было реализовано за последние 4 года. С 2014 по 2017 год в Петербурге и ближайших пригородах было продано 591 га под строительство жилых и коммерческих объектов, из них 96% площадей — участки под жилую застройку. В нынешнем объеме предложения доля участков под жилье почти такая же — 97%¹⁸.

Предложение земли в Ленобласти увеличивается. «В продаже появляются ранее купленные участки в пригородной зоне», — рассказывает гендиректор Knight Frank SPb Николай Пашков. По его словам, девелоперы пытаются продать их как можно скорее в связи с ужесточением требований к жилой застройке — появлением обязательств по возведению объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры за счет застройщиков.

На земельном рынке Петербурга и Ленобласти сделки идут активно, но в подавляющем большинстве они безденежные. Застройщик предлагает продавцу либо зачет имущественных прав на будущие квартиры, либо смежные инструменты, например, расчет квартирами в сданном доме. Участков с подготовленной документацией очень мало — не больше 20% от общего количества. Если документация не готова, затраты на ее подготовку и возможные риски может взять на себя как продавец, так и девелопер.

Цены

В отношении такого типа застройки, как многоквартирные дома, показатель цены предложения в рублях за кв. м участка часто заменяется другой единицей измерения - руб. за 1 кв. м полезной (жилой) площади, которая может быть возведена на участке, иначе именуемым «нагрузка на кв. м участка».

В таблице далее представлены предложения о продаже участков для многоквартирной жилой застройки, из которой особенно явно следует различие в цене земельных участков для многоэтажной и средне- и малоэтажной застройки. Цены предложений в зоне Ж-5 (многоэтажная застройка) кратно отличаются от цен предложений в зонах Ж-3 и Ж-4 (малоэтажная и среднеэтажная застройка, соответственно). Цены на сосредоточенные вблизи границ Санкт-Петербурга участки для многоэтажной застройки начинаются от 6 000 руб./кв. м. Цены предложений на участки для мало- и среднеэтажной застройки находятся в диапазоне от 800 до 4 250 рублей/кв. м.

Таблица 4.5.1. Предложения участков для многоквартирной застройки

Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (земли поселений)	1.68 Га	1.68 Га — 46 200 000 а (2 750 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А.	Возм.назначение (под Жилую застройку) Предлагается к продаже земельный участок: от 1 Га (возможно увеличение до 12 Га) Статус

¹⁸ Источник: Земля для хозяина. Какие участки в Петербурге и Ленобласти покупают девелоперы
https://www.dp.ru/a/2017/10/18/Zemlja_dlja_hozjaina



Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Всеволожский р-н Романовка пос.			+7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	земель: Собственность. Земли населенных пунктов Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (до 4-х этажей) Участок находится в центре населенного пункта пос. Романовка, в 15 км от ст.м Ладожская , 7 км от г. СПб и КАД Имеет хорошие подъездные пути примыкает к асфальтированной автодороге Дорога жизни Согласно Генерального плана МО Романовское сельское поселение , данный земельный участок в соответствии с утвержденным ПЗЗ относится к зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж2 (этажность до 4 этажей; максимальный процент застройки земельного участка 59,5%; Получены градостроительные планы. Сделаны внутриквартальные дороги. Коммуникации: Возможно подключение к инженерным сетям. Электроснабжение: В настоящее время получены и выполняются ТУ на 700кВт (возможно увеличение) Возможное использование: Строительство малоэтажного многоквартирного жилого комплекса БЕЗ КОМИССИИ
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Новосергиевка дер.	2 Га	2 Га — 85 000 000 а (4 250 руб./кв. м)	Астория ПрайдПавел +7 961 803-31-.. +7 911 831-02-.. 23.05.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) Под жилую застройку; до 5 этажей; газ есть тоже!
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Мурино пос.	2 Га	2 Га — 180 000 000 а (10 500 руб./кв. м)	ИтакаЛапочкин В. И +7 812 740-70-.. +7 931 358-55-.. 09.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) объекта 7-16735 т. 9407355 Продаётся земельный участок под Многоэтажную застройку! Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: строительство, реконструкция и эксплуатация многоэтажных жилых домов. Участок в собственности. Вячеслав 89219407355
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Бугры пос. , Гаражный пр-д	2 Га	2 Га — 179 900 000 а (10 500 руб./кв. м)	ИтакаЛапочкин В. И +7 812 740-70-.. +7 931 358-55-.. 09.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ) объекта 7-16735 т. 9407355 Продаётся земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома! Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: строительство, реконструкция и эксплуатация многоэтажных жилых домов. Вячеслав т. 89219407355
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Всеволожск г. , Южное ш., 57 Всеволожская (10 минут транспортом) 2610 м.	3 Га	3 Га — 34 500 000 а (1 150 руб./кв. м)	АдвексКныш А.Г. +7 812 322-52-.. +7 952 350-91-.. 16.07.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ - Ж/Д пути) Продажа земельного участка для жилищного строительства в городе Всеволожск, Ленинградская область. Площадь 3 Га (возможно увеличение до 72 Га). Участок входит в проектируемую перспективную элитную жилую застройку массива "Мельничный ручей - 2 , примыкает к новому гольф клубу в городе Всеволожск. Земли населённых пунктов. Разрешённое использование для жилищного строительства. По ПЗЗ и генеральному плану города Всеволожск территория участка отнесена к зонам малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства. Пожалуйста, звоните по любым вопросам! Александра



Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Всеволожск г., Центральная ул. Романовка (22 минут пешком) 1830 м.	4 Га	4 Га — 80 000 000 а (2 000 руб./кв. м)	Масштаб Центр недвижимости Некр асова Елена +7 812 335-51-.. +7 961 801-56-.. 30.05.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку); Коммуникации -(Есть - электроснаб) Ленинградская область, г. Всеволожск, уч. Прищегловский, 12 км до КАД. Вблизи д. Романовки Всеволожского района земельный участок 4 Га под малоэтажную жилую застройку (земли населённых пунктов). Участок расположен в живописном месте Ленинградской области, всего в 12 километрах от КАД Санкт- Петербурга, 30 минут езды на автомобиле до Санкт-Петербурга. Асфальтированный подъезд. Рельеф ровный. Рядом строятся малоэтажные ЖК. В пешеходной доступности находится город Всеволожск, в котором расположены школы и детские сады, различные магазины и спортклубы, кафе и рестораны, аптеки и медицинские центры. Вокруг много лесов, богатых ягодами и грибами, в 20 минутах езды на автомобиле до Ладозского озера. Продажа от собственника! Звоните! Организуем просмотр! Отвечу на все вопросы!
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Всеволожск г.	6 Га	6 Га — 360 000 000 а (6 000 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ М аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб) Предлагаем к рассмотрению проект строительства многоэтажного жилого комплекса, который расположен в ЛО, г.Всеволожск (новый район Румболово), южнее перекрестка Дорога жизни и шоссе на Щеглово. Площадь предлагаемого земельного участка составляет 6 Га (возможно увеличение до 14.85. Га). Собственность. Разрешенное использование - жилищное строительство. Зона жилой многоквартирной застройки (до 11 этажей). Транспортная доступность 11 км от ст.м Ладозская , 6 км от границы г. Санкт- Петербурга. К западу от участка на расстоянии 5км проходит КАД. По северо-западной границе участка строительная компания НСС ведет строительство жилого комплекса. По южной границе компания ПулЭкспресс завершает строительство коттеджного поселка премиум- класса Румболово . Инженерная подготовка участка Получены и выполняются ТУ: - электрификация - 3МВт; - водоснабжение 1000 куб.м.; - водоотведение - 1000 куб.м. - газификация; - теплоснабжение. Утверждён проект планировки территории, проект межевания территории квартала. Согласованы и утверждены правила землепользования и застройки территории квартала. Согласованы параметры застройки территории квартала. Получены градостроительные планы. Разработаны эскизные предложения по застройке квартала. При разработке рабочего проекта по застройке жилого квартала, возможно увеличение общей площади квартир до 140 000 кв. м БЕЗ КОМИССИИ!!
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Всеволожск г., Центральная ул.	6 Га	6 Га — 120 000 000 а (2 000 руб./кв. м)	Масштаб Центр недвижимости Некр асова Елена +7 812 335-51-.. +7 961 801-56-.. 30.05.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку); Коммуникации -(Есть - электроснаб) Ленинградская область, г. Всеволожск, уч. Прищегловский, 12 км до КАД. Вблизи д. Романовки Всеволожского района земельный участок 6 Га под малоэтажную жилую застройку (земли населённых пунктов). Участок расположен в живописном месте Ленинградской области, всего в 12 километрах от КАД Санкт- Петербурга, 30 минут езды на автомобиле до Санкт-Петербурга. Асфальтированный подъезд.



Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
				Рельеф ровный. Рядом строятся малоэтажные ЖК. В пешеходной доступности находится город Всеволожск, в котором расположены школы и детские сады, различные магазины и спортклубы, кафе и рестораны, аптеки и медицинские центры. Вокруг много лесов, богатых ягодами и грибами, в 20 минутах езды на автомобиле до Ладожского озера. Продажа от собственника! Звоните! Организуем просмотр! Отвечу на все вопросы!
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Янино-1	7.2 Га	7.2 Га — 57 800 000 а (803 руб./кв. м)	КОТЛИН недвижимостьМарк ов М.В. +7 812 438-30-.. +7 921 969-36-.. 20.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность земли нас пунктов для жил стр-ва Три объединенных участка по 2,4 га, прилегающие друг к другу. Общая площадь 7,2 га. Участок находится в пос. Янино-1, за коттеджным посёлком "Янино". До коттеджного посёлка есть асфальтная дорога. Непосредственно к участку дороги нет. Все три участка являются: "земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для целей жилищного строительства".
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Бугры пос.	7.24 Га	7.24 Га — 450 000 000 а (6 215 руб./кв. м)	АдвексКорнеева С.В. +7 812 322-52-.. +7 911 999-82-.. 21.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути) К продаже предлагается земельный массив площадью 7,1 га,с комплектом утвержденной градостроительной документации для реализации проекта строительства многоэтажного жилого комплекса. В соответствии с региональными нормативами разрешенная плотность застройки - 9000 кв. м. /1Га отражена в утверждённом Проекте планировки и Проекте межевания территории (ППТ и ПМ). С учетом строительства на первых этажах коммерческих помещений, продаваемая площадь может составить 72 416 кв. м при 9-ти этажной застройке. Получены технические условия на подключение к сетям инженерного обеспечения В отношении территории выполнены следующие улучшения: 1. Получены градостроительные планы земельных участков 2. На границе с предлагаемой территорией построена эл. подстанция и получен договор на технологическое присоединение 3. На прилегающей территории заканчивается строительство котельной и пожарного депо 4. От пр. Культуры закончилась прокладка труб для подключения воды и канализации. 5. Непосредственно к рассматриваемой территории проложена сеть бетонных дорог.
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Токкари дер.	7.76 Га	7.76 Га — 62 000 000 а (799 руб./кв. м)	АПЕКССмолин Д.А. +7 812 921-45-.. +7 921 889-17-.. 30.06.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку, под Деловую застройку) Подготовлен проект под застройку 7-ми многоквартирных домов , двух трансформаторных подстанций максимальная площадь объектов капитального строительства составляет 81900 метров кв. расположенного на участке 7,55 Га и Торгово-развлекательный комплекс 3000м.кв на площади 1,64 Га
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Заневка пос.	9 Га	9 Га — 360 000 000 а (3 976 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 	Возм.назначение (под Жилую застройку) Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 90534 кв. м., расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Заневка. Категория земель - земли населённых пунктов. Разрешенное



Адрес	С _{общ.} (кв. м.)	Цена	Агент, тел., дата изм.	Примечание
			20.08.2018	использование - для средне этажного строительства. Возможное использование: - Строительство жилых домов этажностью до 9 этажей, -размещение зданий делового, административного и общественного назначения. Разработаны и утверждены: проект планировки территории, правила землепользования и застройки. Разработан эскизный проект средне этажного жилого комплекса со следующими технико-экономическими показателями: 6 корпусов, 34 секции, этажность 8 этажей, общая площадь квартир 98000 кв. м. Имеется возможность подключения к инженерным сетям. БЕЗ КОМИССИИ
Участок (земли поселений) Всеволожский р-н Всеволожск г.	14 Га	14 Га — 891 000 000 а (6 364 руб./кв. м)	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬМ аслак С.А. +7 812 309-50-.. +7 812 309-50-.. 20.08.2018	Возм.назначение (под Жилую застройку), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - электроснаб) Местоположение: Ленинградская область, Всеволожский район, МО Город Всеволожск . Описание: Предлагаем к рассмотрению проект строительства многоэтажного жилого комплекса, который расположен в ЛО, г.Всеволожск (новый район Румболово), южнее перекрестка Дорога жизни и шоссе на Щеглово. По северо-западной границе участка строительная компания НСС ведет строительство жилого комплекса/ Коммуникации: I. Электроснабжение: 3 мВт II. Водоснабжение: Согласованный лимит - 1000 куб. м./сутки III. Водоотведение (канализация): Согласованный лимит - 1000 куб.м./сутки IV. Газоснабжение: Подключение от ГРС Романовка . При разработке рабочего проекта по застройке жилого квартала, возможно увеличение общей площади квартир до 140 000 кв. м БЕЗ КОМИССИИ!!

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под размещение многоэтажных жилых домов являются¹⁹:

- права на участок;
- площадь земельного участка;
- влияние транспортных магистралей;
- влияние локальных центров;
- уровень обеспеченности объекта инженерной инфраструктурой;
- близость к водным объектам;
- озеленённость района расположения участка, наличие в окружении зон рекреации;
- характеристика оснащённости района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры.

Поправки на торг

По данным СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА», средняя скидка на торг для участков под строительство многоквартирных домов составляет 13%.

¹⁹ Источники: ОТЧЁТ об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Санкт-Петербурга <http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/>, «Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2016, том 3 «Земельные участки», <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1531-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>



Таблица 4.5.2. Средние значения поправок на торг

Функциональное использование земельного участка	2013	2014	2015	2016	2017
Многоэтажное жилье	8	15	17	13	13
ИЖС	10	11	12	14	13
Садоводство	16	11	12	15	13
Промышленное	19	18	24	24	21
Коммерческое	11	15	21	20	19
Спортивное	14	15	21	19	19
Рекреационное	15	15	21	17	18
С/х назначение	22	22	30	33	23

По данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2017), средняя скидка на торг составляет 10,9%.

Таблица 4.5.3. Средние значения поправок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

По данным портала <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda>, средняя скидка на торг составляет 6%.

Таблица 4.5.4. Средние значения поправок на торг

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,94
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94



4.6. АНАЛИЗ СООТНОШЕНИЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В предыдущих разделах были приведены данные о диапазонах стоимости участков различного назначения, представленных на рынке земель Всеволожского района.

Однако, участки рекреационного назначения имеют неактивный рынок и во Всеволожском районе представлены слабо. Для определения стоимости участков на неактивных рынках могут быть использованы различные аналитические соотношения.

Эта операция не требуется на развитом рынке, но для населенных пунктов с ограниченным количеством предложений, использование коэффициентов является единственным возможным вариантом определения стоимости участков в тех категориях, которые не представлены на рынке.

Так, по данным «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (изд. Нижний Новгород, 2017г.), на рынке наблюдаются следующие соотношения стоимости земельных участков (за единицу принята стоимость земли общественно-делового назначения).

Таблица 4.6.1. Коэффициенты функционального назначения земель по данным Справочника ОН

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,56	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,89	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,40	0,66

Построение графика по данным вышеприведенной таблицы позволяет визуализировать уровни цен для участков различного назначения (функционального использования).

График 4.6.2. Уровни цен для участков различного функционального использования по данным Справочника оценщика недвижимости 2017





Использование других источников позволяет расширить перечень видов использования земельных участков, при этом общая тенденция остается неизменной: стоимость увеличивается от участков рекреационного назначения к участкам для многоэтажной жилой застройки, а иерархия видов использования сохраняется.

Так, по данным портала <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1697-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>, за единицу (базу) принята средняя удельная рыночная стоимость участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Коэффициенты к стоимости участков рассматриваемых видов использования приведены в таблице далее²⁰.

Таблица 4.6.3. Коэффициенты функционального назначения земель по данным портала Statielt

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры (многоквартирных), каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей , разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,36	1,29	0,78
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей , включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	0,46	1,65	1,00

²⁰ Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540



Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1	0,23	0,78	0,49
Размещение дачных домов ; выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,15	0,59	0,36
Размещение садовых домов ; выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,04	0,19	0,11
Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг , а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (- под коммерческие офисы)	4.1	0,60	1,56	1,06
Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автотранспортных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских , предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9	0,36	1,01	0,67
Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами , в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1	0,30	1,04	0,65
Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	0,11	0,42	0,26



Обработка данных таблицы 4.6.3 позволяет рассчитать следующие коэффициенты по основным видам функционального использования земель:

- Промышленно-складские земли - средний коэффициент 0,53
- Земли для ИЖС - коэффициент 0,49
- Земли для среднеэтажного жилого строительства - коэффициент 0,78
- Земли для многоэтажного жилого строительства – коэффициент 1,00
- Общественно-деловые земли - коэффициент 1,06

4.7. АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ УЧАСТКОВ КОММУНИКАЦИЯМИ И ТИПОМ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ

Обеспеченность коммуникациями и особенности доступа являются важными ценообразующими факторами на рынке земель всех категорий.

По данным портала <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>, при наличии или отсутствии того или иного элемента благоустройства к ценам участком применяются следующие коэффициенты.

Таблица 4.7.1. Поправки к ценам земельных участков в зависимости от благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,17	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,18	1,11
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,09	1,16	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,12	1,25	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, пиля, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Следует отметить, что железнодорожный доступ требуется не для всех категорий участков, да и для промышленных участков этот тип доступа часто является существенным обременением (содержание путей обходится дорого, а их использование нужно не всякому производству). На наличие / отсутствие коммуникаций применяются следующие коэффициенты.

Таблица 4.7.2. Поправки к ценам земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,18	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75



При этом, по данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>:

- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости» (2018г.), расширенный интервал поправок на наличие / отсутствие коммуникаций составляет от 1,21 до 2,57 к стоимости участка, не обеспеченного инфраструктурой.

Таблица 4.7.3. Поправки к ценам земельных участков в зависимости от наличия элементов инженерной инфраструктуры

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,21	1,09	1,36
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,21	1,04	1,42
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,07	1,33

При расчете исполнитель оперировал наиболее типичным (доверительным) интервалом. В таблице далее приведены типичные интервалы коэффициентов по рассматриваемым элементам инфраструктуры.

Таблица 4.7.4. Повышающие коэффициенты при наличии тех или иных элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент средний	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040



Канализация	1,070	1,110	1,040
Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Минимальное значение повышающего коэффициента (условия: в населенном пункте асфальтированные дороги, централизованное электроснабжение, остальные элементы инфраструктуры могут быть локальными) – 1,444.

Максимальное значение повышающего коэффициента (условия: в населенном пункте асфальтированные дороги, доступны все центральные коммуникации) – 2,345.

Верхнее значение диапазона близко к нормативно установленному максимальному коэффициенту обеспеченности инфраструктурой, равному 2,323.

4.8. ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ АНАЛИЗА РЫНКА

- ❖ Во Всеволожском районе сосредоточено наибольшее количество предложений о продаже земельных участков различных категорий. Исключение составляют участки рекреационного назначения. Во Всеволожском районе они почти не представлены.
- ❖ Наибольшая активность наблюдается в сегменте участков для дачного и индивидуального жилого строительства. Участки этих категорий плавно увеличиваются в стоимости.
- ❖ Динамика рынка нежилых земельных участков в течение конца 2017 - начале 2019гг. практически отсутствовала.
- ❖ По данным ценовых предложений построена следующая иерархия категорий земельных участков (ценовых зон):
 - Самые дорогие участки предлагаются в зонах многоэтажной жилой застройки. Цены на эти земли начинаются от 6 000 рублей/кв. м;
 - Второе место по стоимости занимают участки для общественно-делового использования с диапазоном цен предложений от 1 000 до 5 800 рублей/кв. м. Основное количество предложений сосредоточено в группе от 2 000 до 3 600 рублей/кв. м участка;
 - Далее следуют участки для мало- и среднеэтажной жилой застройки, цены на которые составляют от 800 до 4 250 рублей/кв. м;
 - Участки ИЖС занимают четвертую позицию по стоимости. Среднее значение - 2 863 руб./кв. м;
 - Промышленные участки входят в пятую ценовую группу. Цены предложений варьируются от 430 до 5 600 рублей/кв. м. Основное количество предложений сосредоточено в диапазоне от 1 000 до 2 500 рублей/кв. м участка.
 - Самые недорогие предложения - для рекреационных участков. По



Всеволожскому району предложений о продаже участков на праве собственности не обнаружено.

- ❖ Диапазон скидок на торг при продаже земельных участков: от 6% до 21% в зависимости от категории земель и источника аналитических данных.

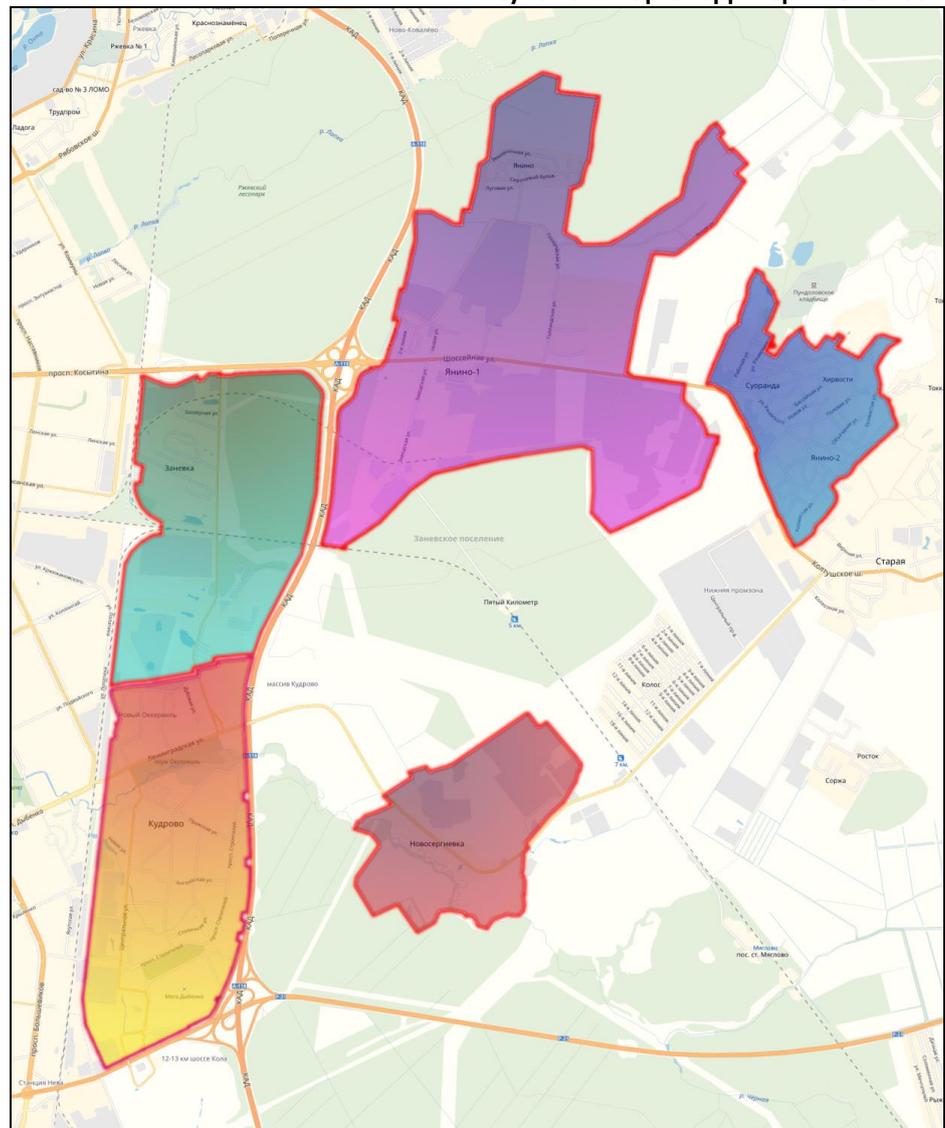
- ❖ Участки, обеспеченные нормальным доступом и всеми коммуникациями, предлагаются дороже необеспеченных участков в 1,444-2,345 раза. Верхнее значение диапазона близко к нормативно установленному максимальному коэффициенту обеспеченности инфраструктурой, равному 2,323.

5. Расчет коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей

Расчет коэффициентов Кио выполнен по каждой описанной в разделе 3.2 территории:

- Янино-1
- Янино-2 - Суоранда - Хирвосты
- Заневка
- Кудрово
- Новосергиевка

Рисунок 5.1. Карта территориальных зон

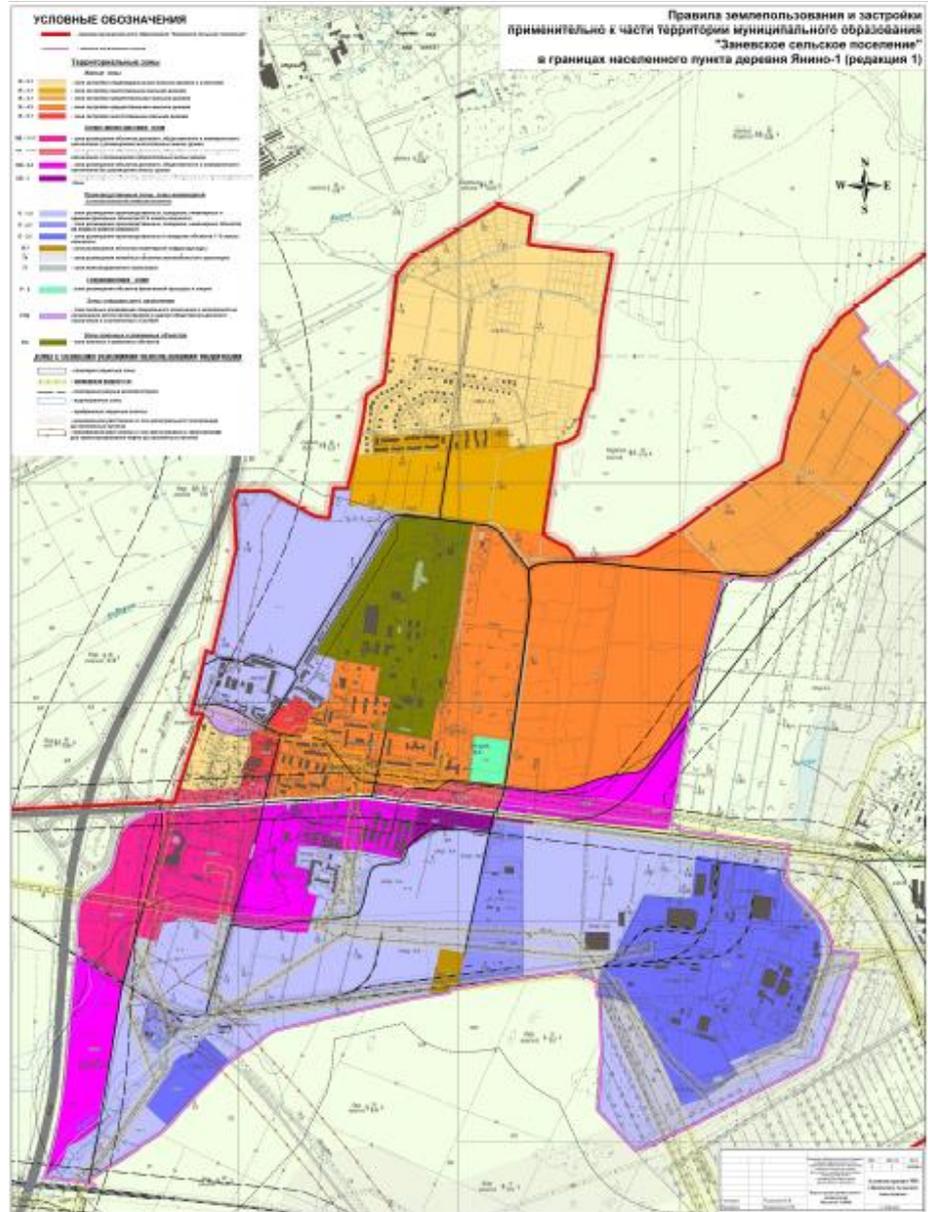


Поскольку в населенных пунктах «п.ст. Мяглово» и «п.ст. 5-й км» отсутствуют предложения о продаже участков, коэффициент Кио для этих территорий определены после анализа основных территориальных зон с применением выявленных зависимостей.

5.1. ЯНИНО-1

Городской поселок Янино-1 находится вблизи развязки КАД Санкт-Петербурга с Колтушским шоссе.

Рисунок 5.1.1. Карта градостроительного зонирования территории в границах населенного пункта Янино-1



В поселке активно развиваются практически все виды застройки: жилая, промышленная, общественно-деловая. Территория севернее Колтушского шоссе застраивается, в основном, жилыми домами. Южнее Колтушского шоссе расположены общественно-деловая и промышленная зоны. Основные категории земель на территории этой части муниципального образования – земли населенных пунктов и земли промышленности.

В соответствии с положениями Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ»²¹, на территории г.п. Янино-1 доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

1. Электроснабжение. Электроснабжение «Ленэнерго» 110/6/10 кВ, в том числе: ПС 110/6 кВ №294 «Колтуши» установленной мощностью 80,0 тыс.кВА (два трансформатора по 40,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ №374 «Янино» установленной мощностью 20,0 тыс.кВА (два трансформатора по 10,0 тыс.кВА).
2. Водоснабжение. Источником водоснабжения населенных пунктов (деревня Заневка, деревня Кудрово, деревня Суоранда, деревня Хирвосты, деревня Янино-1, деревня Янино-2) является городской водопровод Санкт-Петербурга («Невский водовод»).
3. Канализация. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков от населенных пунктов и промышленных зон Заневского сельского поселения, а именно: деревня Янино-1, промышленной зоны Янино-2, деревня Суоранда, осуществляется по двум напорным системам отведения стоков до камеры гашения напора, расположенной к юго-западу от промышленной зоны «Янино-1».
4. Теплоснабжение. Источниками централизованного теплоснабжения являются – котельная №10 в деревне Янино-1 производительностью 10,75 Гкал/ч (топливо – газ); котельная №40 в деревне Янино-1 производительностью 20,4 Гкал/ч (топливо – мазут, планируется перевод на газ).
5. Газоснабжение. Природным газом обеспечиваются деревни Янино-1, Янино-2, Суоранда, Хирвосты. Подача природного газа производится через ГРС «Восточная» производительностью 694 тыс.м3/ч, расположенную к юго-востоку от деревни Заневка.

В Янино-1 наблюдается самое обширное предложение к продаже земельных участков из всех населенных пунктов Заневского городского поселения.

Исполнителем отобраны текущие предложения, в результате сформирована выборка из 10 объектов. Участки, расположенные на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения вблизи границ населенных пунктов имеют сходные характеристики с участками из состава земель населенных пунктов в части видов застройки.

Строительство промышленных и общественно-деловых объектов на землях промышленности не противоречит положениям Градостроительного и Земельного кодексов при условии нахождения участка в соответствующей зоне.

В соответствии с Земельным кодексом РФ «правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов» (п. 2, ст. 7).

В отличие от Земельного кодекса РФ, предусматривающего определение правового режима участка в зависимости от двух аспектов - целевого назначения (категории земель) и разрешенного использования, Градостроительный кодекс придает градостроительному регламенту (разрешенному использованию) исключительное значение. Если

²¹ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>



квалифицировать это различие как противоречие между двумя федеральными законами, то приоритет, по общим правилам разрешения коллизий, следует отдавать нормативному акту, принятому позднее, т.е. Градостроительному кодексу.

Таким образом, действующее российское градостроительное законодательство не исключает возможность установления для земельных участков в составе земель промышленности градостроительного регламента, в котором одним из видов разрешенного использования будет являться размещение производственно-складских объектов, а деление земель на категории не имеет абсолютного значения для определения возможности застройки конкретного участка теми или иными объектами.

В таблице далее приведены данные о ценах предложений, характеристиках по основным ценообразующим признакам и зонам²² расположения объектов.

²² **Пром** – производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур

ОД – общественно-деловая зона

Жилое (ИЖС) – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Жилое (МЖС) – зона застройки многоквартирными жилыми домами (малоэтажными и среднеэтажными)



Таблица 5.1.2. Примеры предложений о продаже участков в Янино-1

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Населенный пункт	Янино-1									
Тип объекта	земельный участок									
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Август 2018	Январь 2019	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Август 2018	Июнь 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗП	ЗП	ЗНП	ЗП	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Пром	Жилое (МЖС)	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД	Жилое (ИЖС)	Жилое (ИЖС)
Общая площадь, кв. м	30 000	60 000	150 000	126 300	7 240	106 000	6 778	69 709	950	1 000
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Коммуникации	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны
Цена предложения, руб.	65 000 000	200 000 000	450 000 000	360 000 000	39 900 000	150 000 000	25 000 000	104 563 500	2 800 000	3 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	2 167	3 333	3 000	2 850	5 511	1 415	3 688	1 500	2 947	3 000



Поправка цен предложений на торг

Цены предложений обычно не равны ценам сделок и отличаются на некоторую величину, именуемую поправкой на торг. Для расчета использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017г., поскольку эти данные распределены по сегментам рынка и представляют собой средние значения между максимальными (данные ГБУ «Кадастровая оценка» и минимальными (данные портала www.statrael.ru).

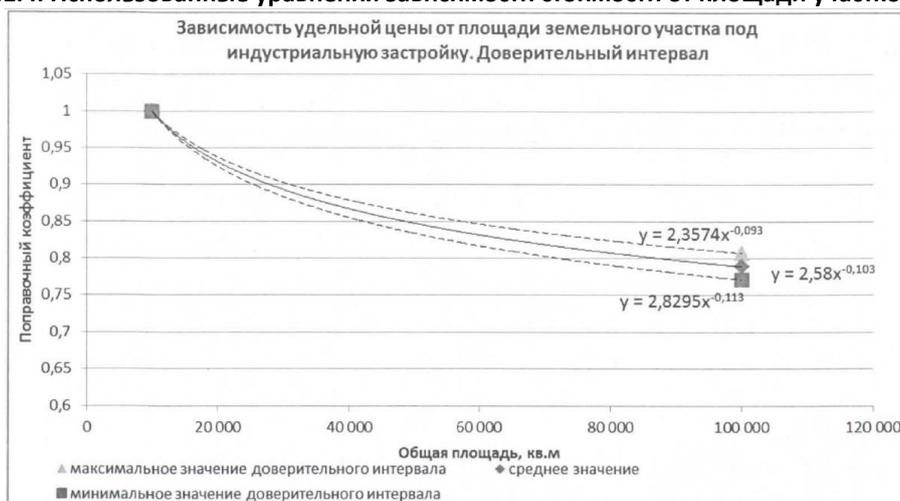
Таблица 5.1.3. Использованные поправки на торг

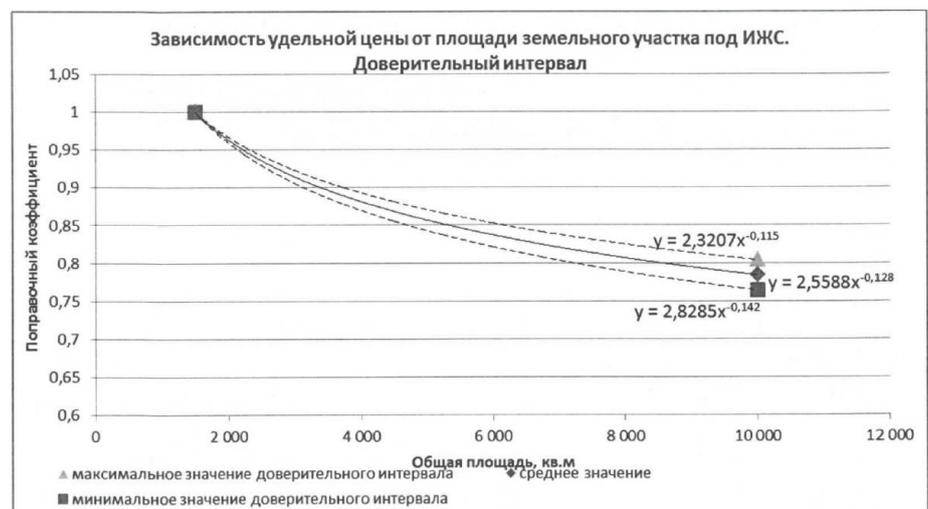
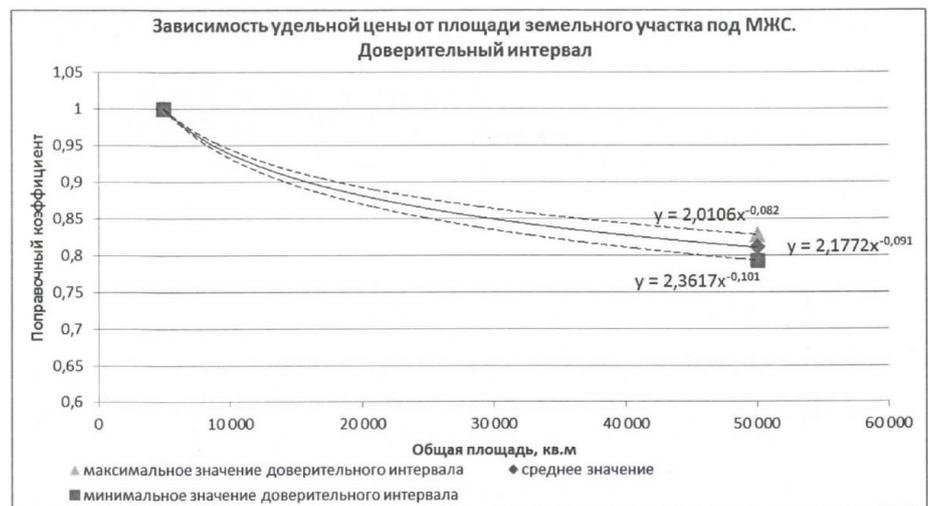
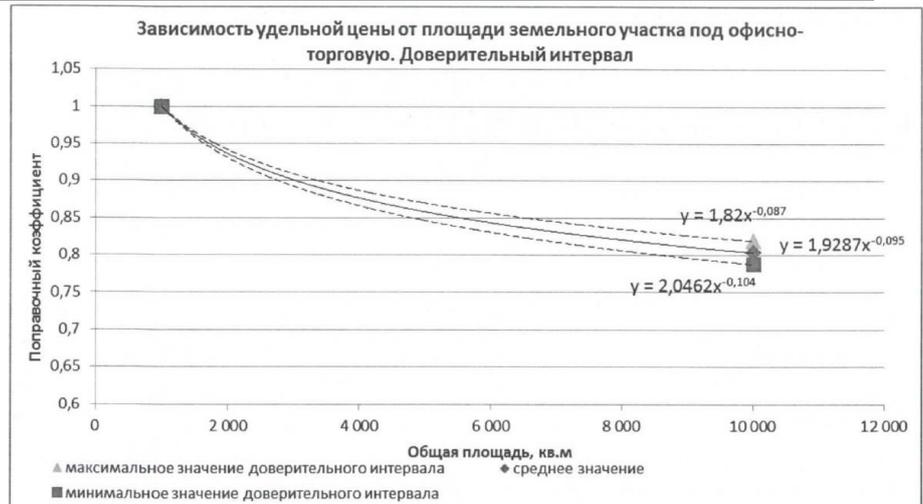
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Поправки на площадь

Для расчета поправок на площадь использовались данные «Справочника оценщика недвижимости», поскольку в этом источнике приведены уравнения зависимости стоимости от площади с разбивкой по сегментам. Поправка применялась в сравнении с эталонным (наиболее востребованным) участком. Площадь эталонного участка для земель ИЖС составляет 1 000 кв. м, для остальных типов земель – 10 000 кв. м.

Таблица 5.1.4. Использованные уравнения зависимости стоимости от площади участков





Поправки на наличие асфальтированного доступа

Анализ цен предложений не выявил устойчивого различия между ценами предложений участков с асфальтированным доступом и участков с доступом по грунтовой дороге. Дело в том, что в населенных пунктах грунтовые дороги также чистят зимой и поддерживают в надлежащем состоянии в теплое время года. Поэтому поправка на доступ не применялась.



Поправки на наличие действующих присоединений к сетям

Для того, чтобы определить коэффициент наличия инженерных коммуникаций, следует выполнить поправку к ценам предложений участков, на которые заведены коммуникации (оплачены присоединения). Поправка выполнялась по максимальному значению таблицы, приведенной в разделе анализа рынка.

Таблица 5.1.5. Диапазоны поправок на наличие элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040
Канализация	1,070	1,110	1,040
Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Максимальное значение выбрано в соответствии с примечаниями к таблице в соответствии с типом населенного пункта и видом инженерных сетей.

Расчет средней стоимости земельных участков в различных сегментах рынка выполнен в таблице далее.



Таблица 5.1.6. Расчет средних значений стоимости участков в Янино-1

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
Населенный пункт	Янино-1									
Тип объекта	земельный участок									
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Август 2018	Январь 2019	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Август 2018	Июнь 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗП	ЗП	ЗНП	ЗП	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Пром	Жилое (ИЖС)	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД	Жилое (ИЖС)	Жилое (ИЖС)
Общая площадь, кв. м	30 000	60 000	150 000	126 300	7 240	106 000	6 778	69 709	950	1 000
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Коммуникации	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны
Цена предложения, руб.	65 000 000	200 000 000	450 000 000	360 000 000	39 900 000	150 000 000	25 000 000	104 563 500	2 800 000	3 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	2 167	3 333	3 000	2 850	5 511	1 415	3 688	1 500	2 947	3 000
Поправки первой группы										
Передаваемые права	Право собственности									
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 167	3 333	3 000	2 850	5 511	1 415	3 688	1 500	2 947	3 000
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Август 2018	Январь 2019	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Август 2018	Июнь 2018	Июль 2018
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 167	3 333	3 000	2 850	5 511	1 415	3 688	1 500	2 947	3 000
Поправка на торг	-11,50%	-11,50%	-10,90%	-11,50%	-10,30%	-11,50%	-10,30%	-10,30%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 918	2 950	2 673	2 523	4 943	1 252	3 308	1 346	2 688	2 736

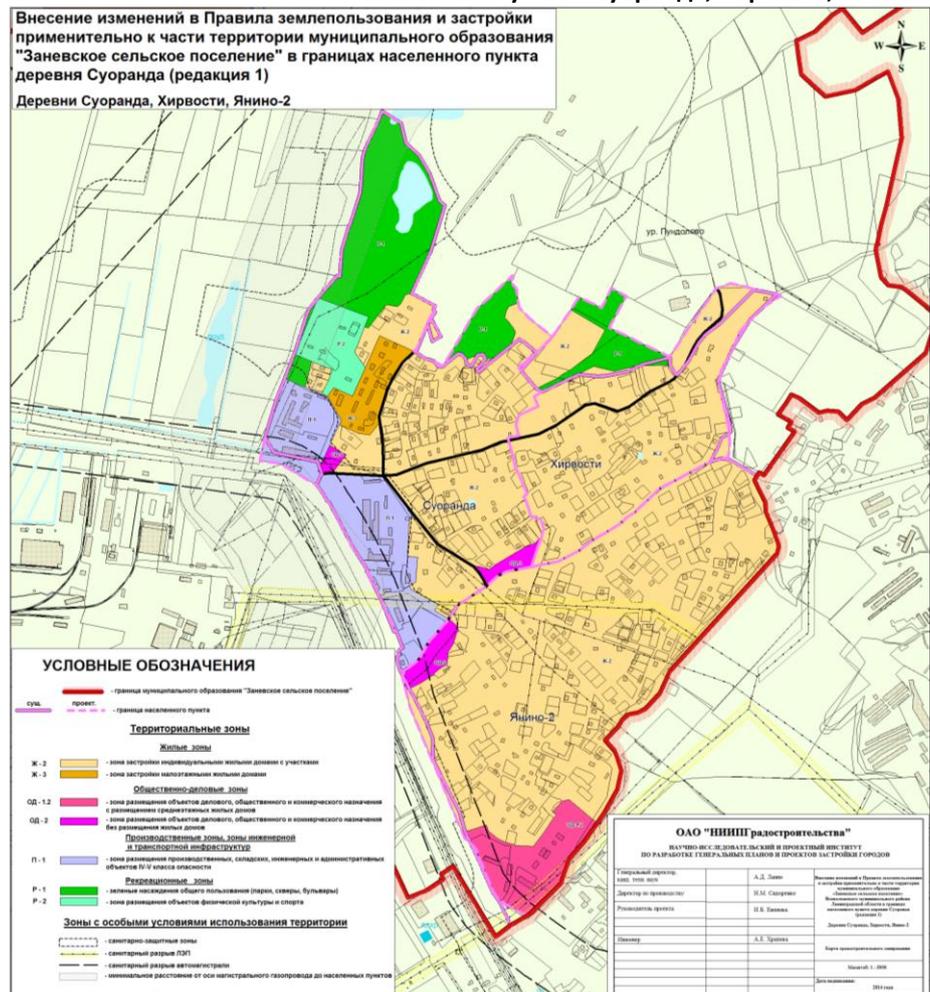


База для выполнения поправок первой группы, руб./кв. м	1 918	2 950	2 673	2 523	4 943	1 252	3 308	1 346	2 688	2 736
Поправки второй группы										
Использование	Пром	Пром	Жилое (МЖС)	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД	Жилое (ИЖС)	Жилое (ИЖС)
Площадь	30 000	60 000	150 000	126 300	7 240	106 000	6 778	69 709	950	1 000
Коэффициент площади эталонного участка	0,9991	0,9991	0,9417	0,9991	0,8040	0,9991	0,8040	0,8040	1,0569	1,0569
Коэффициент площади аналога	0,8922	0,8307	0,7360	0,7694	0,8291	0,7835	0,8343	0,6686	1,0639	1,0569
Поправка, %	11,98%	20,27%	27,95%	29,85%	-3,02%	27,53%	-3,63%	20,26%	-0,65%	0,00%
Коммуникации	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ, вода	Доступны
Коэффициент	1,00	1,12	1,00	1,00	1,56	1,00	1,00	1,00	1,56	1,00
Поправка, %	0,00%	-10,71%	0,00%	0,00%	-35,76%	0,00%	0,00%	0,00%	-35,76%	0,00%
Суммарная процентная поправка, %	11,98%	9,55%	27,95%	29,85%	-38,78%	27,53%	-3,63%	20,26%	-36,42%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 147	3 232	3 420	3 276	3 026	1 597	3 188	1 618	1 709	2 736
Рыночная стоимость ЗУ пром	2 563									
Рыночная стоимость ЗУ ОД	2 611									
Рыночная стоимость ЗУ МЖС	3 420									
Рыночная стоимость ЗУ ИЖС	2 223									

5.2. ЯНИНО-2 - СУОРАНДА - ХИРВОСТИ

В рассматриваемой территориальной зоне объединены три населенных пункта: дер. Янино-2, дер. Суоранда и дер. Хирвосты.

Рисунок 5.2.1. Карта градостроительного зонирования территории в границах населенных пунктов Суоранда, Хирвосты, Янино-2



В соответствии с положениями Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ») ²³, на территории Янино-2 – Суоранда - Хирвосты доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

1. Электроснабжение. Электроснабжение «Ленэнерго» 110/6/10 кВ, в том числе: ПС 110/6 кВ №294 «Колтуши» установленной мощностью 80,0 тыс.кВА (два трансформатора по 40,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ №374 «Янино» установленной мощностью 20,0 тыс.кВА (два трансформатора по 10,0 тыс.кВА).
2. Водоснабжение. Источником водоснабжения населенных пунктов (деревня Заневка, деревня Кудрово, деревня Суоранда, деревня Хирвосты, деревня Янино-1, деревня Янино-2) является городской водопровод Санкт-Петербурга («Невский водовод»).

²³ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>



3. Канализация. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков от населенных пунктов и промышленных зон Заневского сельского поселения, а именно: деревня Янино-1, промышленной зоны Янино-2, деревня Суоранда, осуществляется по двум напорным системам отведения стоков до камеры гашения напора, расположенной к юго-западу от промышленной зоны «Янино-1».
4. Теплоснабжение. Источниками централизованного теплоснабжения являются – котельная №10 в деревне Янино-1 производительностью 10,75 Гкал/ч (топливо – газ); котельная №40 в деревне Янино-1 производительностью 20,4 Гкал/ч (топливо – мазут, планируется перевод на газ).
5. Газоснабжение. Природным газом обеспечиваются деревни Янино-1, Янино-2, Суоранда, Хирвосты. Подача природного газа производится через ГРС «Восточная» производительностью 694 тыс.м³/ч, расположенную к юго-востоку от деревни Заневка.

В рассматриваемой территориальной зоне подавляющее большинство земель используются под ИЖС. Зоны, в которых разрешено строительство малоэтажных и среднеэтажных домов, - находятся на южной точке дер. Янино-2 и в северо-западной части дер. Суоранда. Промышленная застройка сосредоточена в западной части рассматриваемой зоны вдоль Колтушского шоссе.

Соответственно, большинство предложений о продаже земельных участков – это частные наделы для использования под ИЖС.

Исполнителем отобраны текущие предложения, в результате сформирована выборка из 7 объектов.

В таблице далее приведены данные о ценах предложений, характеристиках по основным ценообразующим признакам и зоне расположения объектов.



Таблица 5.2.2. Примеры предложений о продаже участков в Янино-2, Хирвосты, Суоранде

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Район расположения	Янино-2	Янино-2	Янино-2	Суоранда	Суоранда	Суоранда	Хирвосты
Тип объекта	земельный участок						
Дата сделки / предложения	Ноябрь 2018	Январь 2019	Июль 2018	Март 2018	Июнь 2018	Август 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Жилое (МЖС)	Жилое (ИЖС)				
Общая площадь, кв. м	60 000	3 000	2 330	1 200	1 200	780	1 500
Доступ	Асфальт						
Коммуникации	Э/э	Вода, канализ	Э/э	Э/э, вода	Э/э	Э/э, вода	Доступны
Цена предложения, руб.	200 000 000	10 500 000	5 540 000	4 000 000	3 700 000	2 500 000	4 400 000
Цена предложения, руб./кв. м	3 333	3 500	2 378	3 333	3 083	3 205	2 933



Поправка цен предложений на торг

Для расчета использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017г., поскольку эти данные распределены по сегментам рынка и представляют собой средние значения между максимальными (данные ГБУ «Кадастровая оценка») и минимальными (данные портала www.statrielt.ru).

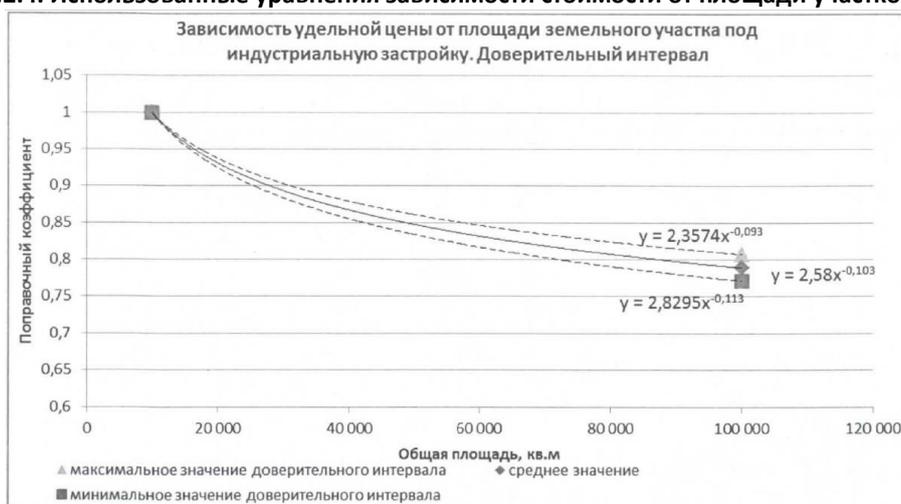
Таблица 5.2.3. Использованные поправки на торг

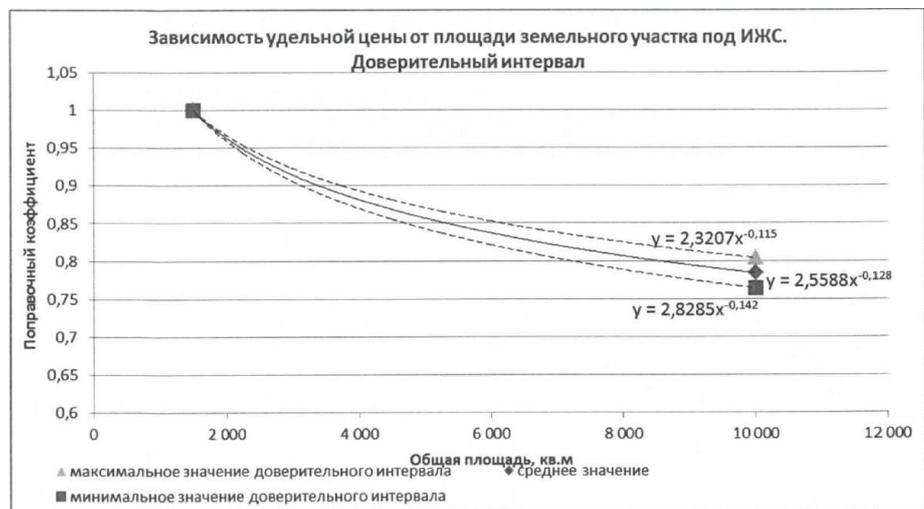
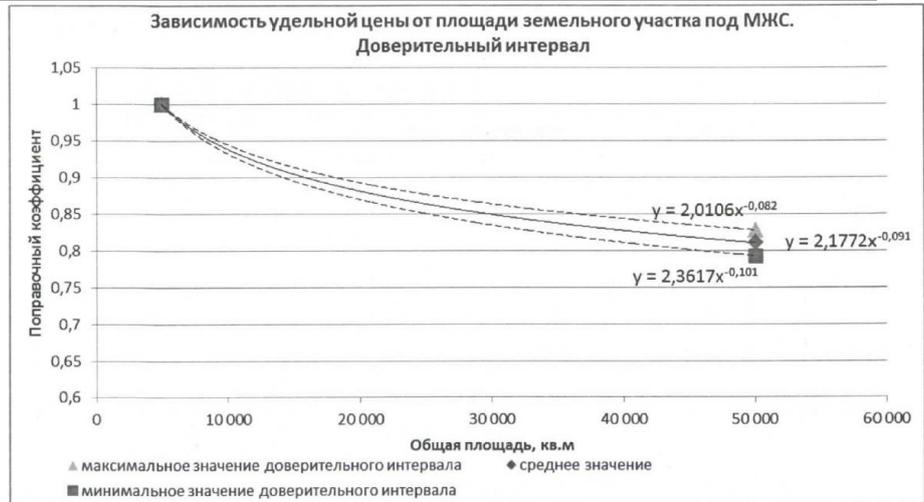
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Поправки на площадь

Для расчета поправок на площадь использовались данные «Справочника оценщика недвижимости», поскольку в этом источнике приведены уравнения зависимости стоимости от площади с разбивкой по сегментам. Поправка применялась в сравнении с эталонным (наиболее востребованным) участком. Площадь эталонного участка для земель ИЖС составляет 1 000 кв. м, для остальных типов земель – 10 000 кв. м.

Таблица 5.2.4. Использованные уравнения зависимости стоимости от площади участков





Поправки на наличие асфальтированного доступа

Все аналоги характеризуются наличием асфальтированного доступа. Как показало исследование по Янино-1, значимого отличия между ценами на участки с асфальтированным и грунтовым доступом в населенных пунктах не наблюдается. Поэтому поправка на доступ не применялась.

Поправки на наличие действующих присоединений к сетям

Для того, чтобы определить коэффициент наличия инженерных коммуникаций, следует выполнить поправку к ценам предложений участков, на которые заведены коммуникации (оплачены присоединения). Поправка выполнялась по максимальному значению таблицы, приведенной в разделе анализа рынка.

Таблица 5.2.5. Диапазоны поправок на наличие элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040
Канализация	1,070	1,110	1,040



Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Максимальное значение выбрано в соответствии с примечаниями к таблице в соответствии с типом населенного пункта и видом инженерных сетей.

Расчет средней стоимости земельных участков в различных сегментах рынка выполнен в таблице далее.



Таблица 5.2.6. Расчет средних значений стоимости участков в Янино-2 – Суоранда - Хирвосты

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Район расположения	Янино-2	Янино-2	Янино-2	Суоранда	Суоранда	Суоранда	Хирвосты
Тип объекта	земельный участок						
Дата сделки / предложения	Ноябрь 2018	Январь 2019	Июль 2018	Март 2018	Июнь 2018	Август 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Жилое (МЖС)	Жилое (ИЖС)				
Общая площадь, кв. м	60 000	3 000	2 330	1 200	1 200	780	1 500
Доступ	Асфальт						
Коммуникации	Э/э	Вода, канализ	Э/э	Э/э, вода	Э/э	Э/э, вода	Доступны
Цена предложения, руб.	200 000 000	10 500 000	5 540 000	4 000 000	3 700 000	2 500 000	4 400 000
Цена предложения, руб./кв. м	3 333	3 500	2 378	3 333	3 083	3 205	2 933
Поправки первой группы							
Передаваемые права	Право собственности						
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 333	3 500	2 378	3 333	3 083	3 205	2 933
Дата предложения	Ноябрь 2018	Январь 2019	Июль 2018	Март 2018	Июнь 2018	Август 2018	Июль 2018
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 333	3 500	2 378	3 333	3 083	3 205	2 933
Поправка на торг	-11,50%	-10,90%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 950	3 119	2 168	3 040	2 812	2 923	2 675
База для выполнения поправок первой группы, руб./кв. м	2 950	3 119	2 168	3 040	2 812	2 923	2 675
Поправки второй группы							
Использование	Пром	Жилое (МЖС)	Жилое (ИЖС)				
Площадь	60 000	3 000	2 330	1 200	1 200	780	1 500

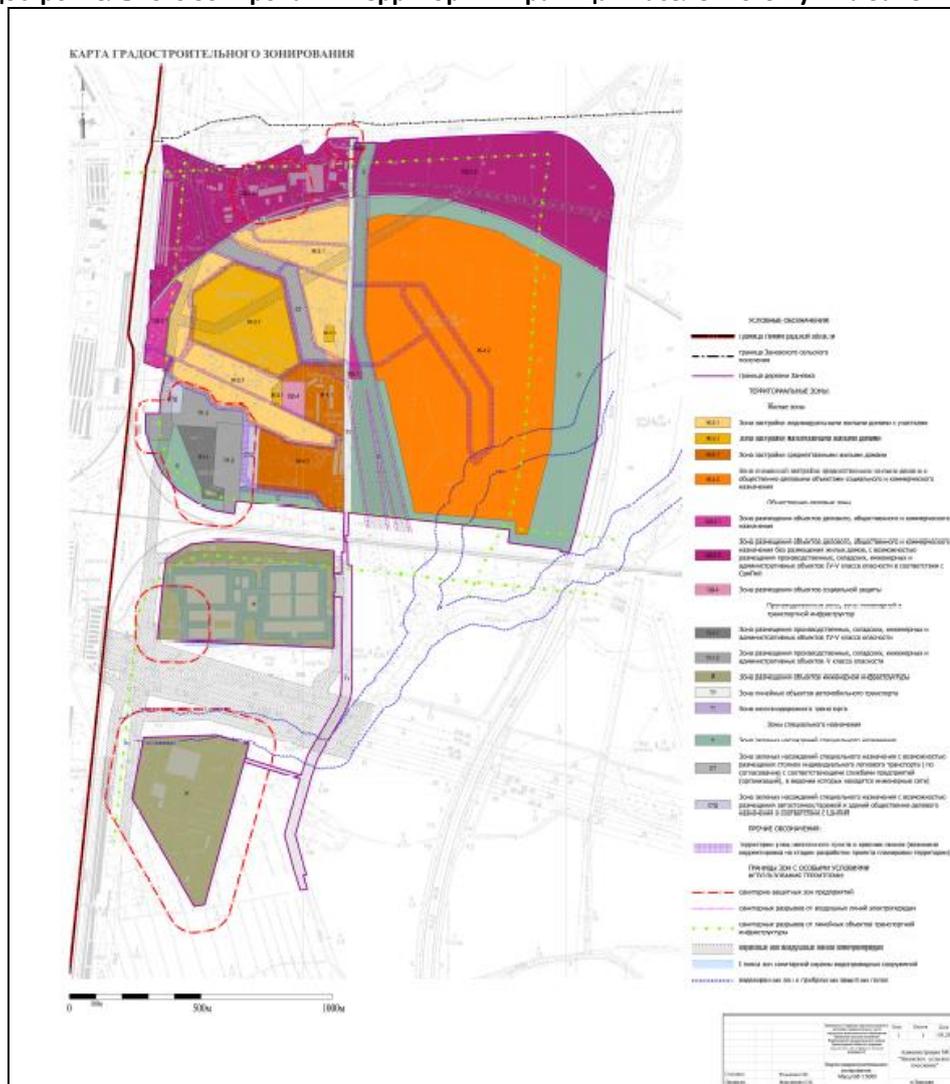


Коэффициент площади эталонного участка	0,9991	0,9417	1,0569	1,0569	0,7871	0,7871	0,7871
Коэффициент площади аналога	0,8307	1,0507	0,9485	1,0325	1,0325	1,0911	1,0035
Поправка, %	20,27%	-10,38%	11,43%	2,36%	-23,77%	-27,86%	-21,56%
Коммуникации	Э/э	Вода, канализ	Э/э	Э/э, вода	Э/э	Э/э, вода	Доступны
Коэффициент	1,12	1,25	1,12	1,27	1,12	1,27	1,00
Поправка, %	-10,71%	-20,27%	-10,71%	-20,99%	-10,71%	-20,99%	0,00%
Суммарная процентная поправка, %	9,55%	-30,65%	0,72%	-18,62%	-34,48%	-48,84%	-21,56%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 232	2 163	2 184	2 474	1 842	1 495	2 098
Рыночная стоимость ЗУ пром	3 232						
Рыночная стоимость ЗУ МЖС	2 163						
Рыночная стоимость ЗУ ИЖС	2 019						

5.3. ЗАНЕВКА

Деревня Заневка расположена в пределах КАД Санкт-Петербурга, при этом административно подчинена Ленинградской области.

Рисунок 5.3.1. Карта градостроительного зонирования территории в границах населенного пункта Заневка



В соответствии с положениями Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ»)²⁴, на территории Заневки доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

1. Электроснабжение. Электроснабжение «Ленэнерго» 110/6/10 кВ, в том числе: ПС 110/6 кВ №294 «Колтуши» установленной мощностью 80,0 тыс.кВА (два трансформатора по 40,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ №374 «Янино» установленной мощностью 20,0 тыс.кВА (два трансформатора по 10,0 тыс.кВА).

²⁴ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>



2. Водоснабжение. Источником водоснабжения населенных пунктов (деревня Заневка, деревня Кудрово, деревня Суоранда, деревня Хирвосты, деревня Янино-1, деревня Янино-2) является городской водопровод Санкт-Петербурга («Невский водовод»).
3. Канализация. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков от населенных пунктов и промышленных зон Заневского сельского поселения, а именно: деревня Янино-1, промышленной зоны Янино-2, деревня Суоранда, осуществляется по двум напорным системам отведения стоков до камеры гашения напора, расположенной к юго-западу от промышленной зоны «Янино-1». Вторая система обеспечивает водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с территории населенного пункта Янино-1. Система состоит из трех канализационных насосных станций и напорных трубопроводов диаметром по 100 мм. Из КНС-2 и КНС-3 стоки перекачиваются в КНС-1, из КНС-1 до камеры гашения, расположенной к юго-западу от промышленной зоны «Янино-1». Данная система обслуживается ООО «СМЭУ «Заневка» по договору с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в объемах лимитов, установленных ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга для деревни Янино-1.
4. Теплоснабжение. Централизованным теплоснабжением обеспечиваются жилые дома многоэтажной жилой застройки в деревне Янино-1 и в деревне Заневка. Источниками централизованного теплоснабжения являются – котельная №10 в деревне Янино-1 производительностью 10,75 Гкал/ч (топливо – газ); котельная №40 в деревне Янино-1 производительностью 20,4 Гкал/ч (топливо – мазут, планируется перевод на газ).
5. Газоснабжение. Природным газом обеспечиваются деревни деревни Янино-1, Янино-2, Суоранда, Хирвосты. Подача природного газа производится через ГРС «Восточная» производительностью 694 тыс.м3/ч, расположенную к юго-востоку от деревни Заневка.

В населенном пункте основными зонами являются общественно-деловая, промышленная и жилая. Жилая зона представлена в вариантах ИЖС, зоны малоэтажной и среднеэтажной застройки.

Исполнителем отобраны текущие предложения, в результате сформирована выборка из 5 объектов.

В таблице далее приведены данные о ценах предложений, характеристиках по основным ценообразующим признакам и зоне расположения объектов.



Таблица 5.3.2. Примеры предложений о продаже участков в Заневке

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район расположения	Заневка	Заневка	Заневка	Заневка	Заневка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата сделки / предложения	Январь 2019	Июль 2018	Июль 2018	Январь 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗНП	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Пром	Жилое (МЖС)	Пром	Жилое (ИЖС)
Общая площадь, кв. м	23 600	28 000	90 000	8 600	1 200
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Э/э, газ, вода, канализ	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, вода
Цена предложения, руб.	51 000 000	60 000 000	360 000 000	18 700 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	2 161	2 143	4 000	2 174	5 000



Поправка цен предложений на торг

Для расчета использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017г., поскольку эти данные распределены по сегментам рынка и представляют собой средние значения между максимальными (данные ГБУ «Кадастровая оценка» и минимальными (данные портала www.statrielt.ru).

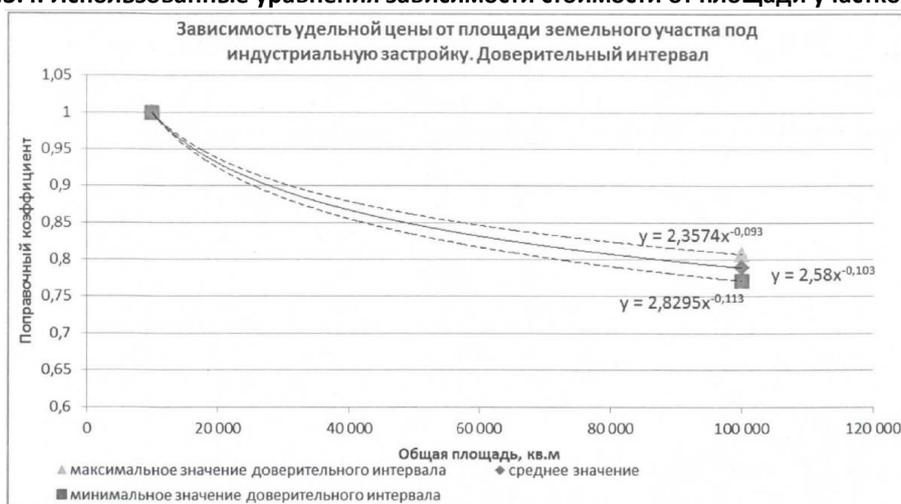
Таблица 5.3.3. Использованные поправки на торг

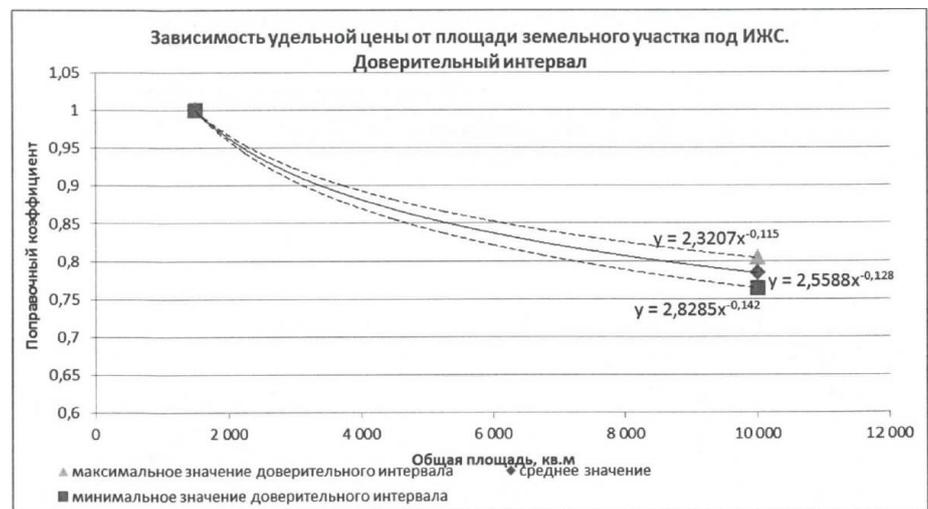
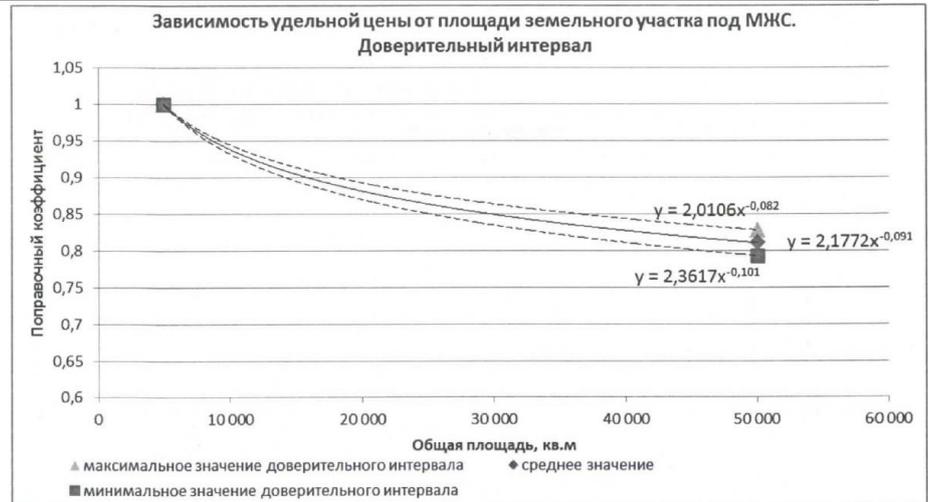
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Поправки на площадь

Для расчета поправок на площадь использовались данные «Справочника оценщика недвижимости», поскольку в этом источнике приведены уравнения зависимости стоимости от площади с разбивкой по сегментам. Поправка применялась в сравнении с эталонным (наиболее востребованным) участком. Площадь эталонного участка для земель ИЖС составляет 1 000 кв. м, для остальных типов земель – 10 000 кв. м.

Таблица 5.3.4. Использованные уравнения зависимости стоимости от площади участков





Поправки на наличие асфальтированного доступа

Все аналоги характеризуются наличием асфальтированного доступа. Как показало исследование по Янино-1, значимого отличия между ценами на участки с асфальтированным и грунтовым доступом в населенных пунктах не наблюдается. Поэтому поправка на доступ не применялась.

Поправки на наличие действующих присоединений к сетям

Для того, чтобы определить коэффициент наличия инженерных коммуникаций, следует выполнить поправку к ценам предложений участков, на которые заведены коммуникации (оплачены присоединения). Поправка выполнялась по максимальному значению таблицы, приведенной в разделе анализа рынка.

Таблица 5.3.5. Диапазоны поправок на наличие элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040
Канализация	1,070	1,110	1,040



Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Максимальное значение выбрано в соответствии с примечаниями к таблице в соответствии с типом населенного пункта и видом инженерных сетей.

Расчет средней стоимости земельных участков в различных сегментах рынка выполнен в таблице далее.



Таблица 5.3.6. Расчет средних значений стоимости участков в Заневке

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район расположения	Заневка	Заневка	Заневка	Заневка	Заневка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата сделки / предложения	Январь 2019	Июль 2018	Июль 2018	Январь 2018	Июль 2018
Категория земель	ЗНП	ЗП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Использование	Пром	Пром	Жилое (МЖС)	Пром	Жилое (ИЖС)
Общая площадь, кв. м	23 600	28 000	90 000	8 600	1 200
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Э/э, газ, вода, канализ	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, вода
Цена предложения, руб.	51 000 000	60 000 000	360 000 000	18 700 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	2 161	2 143	4 000	2 174	5 000
Поправки первой группы					
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 161	2 143	4 000	2 174	5 000
Дата предложения	Январь 2019	Июль 2018	Июль 2018	Январь 2018	Июль 2018
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 161	2 143	4 000	2 174	5 000
Поправка на торг	-11,50%	-11,50%	-10,90%	-11,50%	-8,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 913	1 896	3 564	1 924	4 560
База для выполнения поправок первой группы, руб./кв. м	1 913	1 896	3 564	1 924	4 560
Поправки второй группы					
Использование	Пром	Пром	Жилое (МЖС)	Пром	Жилое (ИЖС)
Площадь	23 600	28 000	90 000	8 600	1 200
Коэффициент площади эталонного участка	0,9991	0,9991	0,9417	0,9991	1,0569

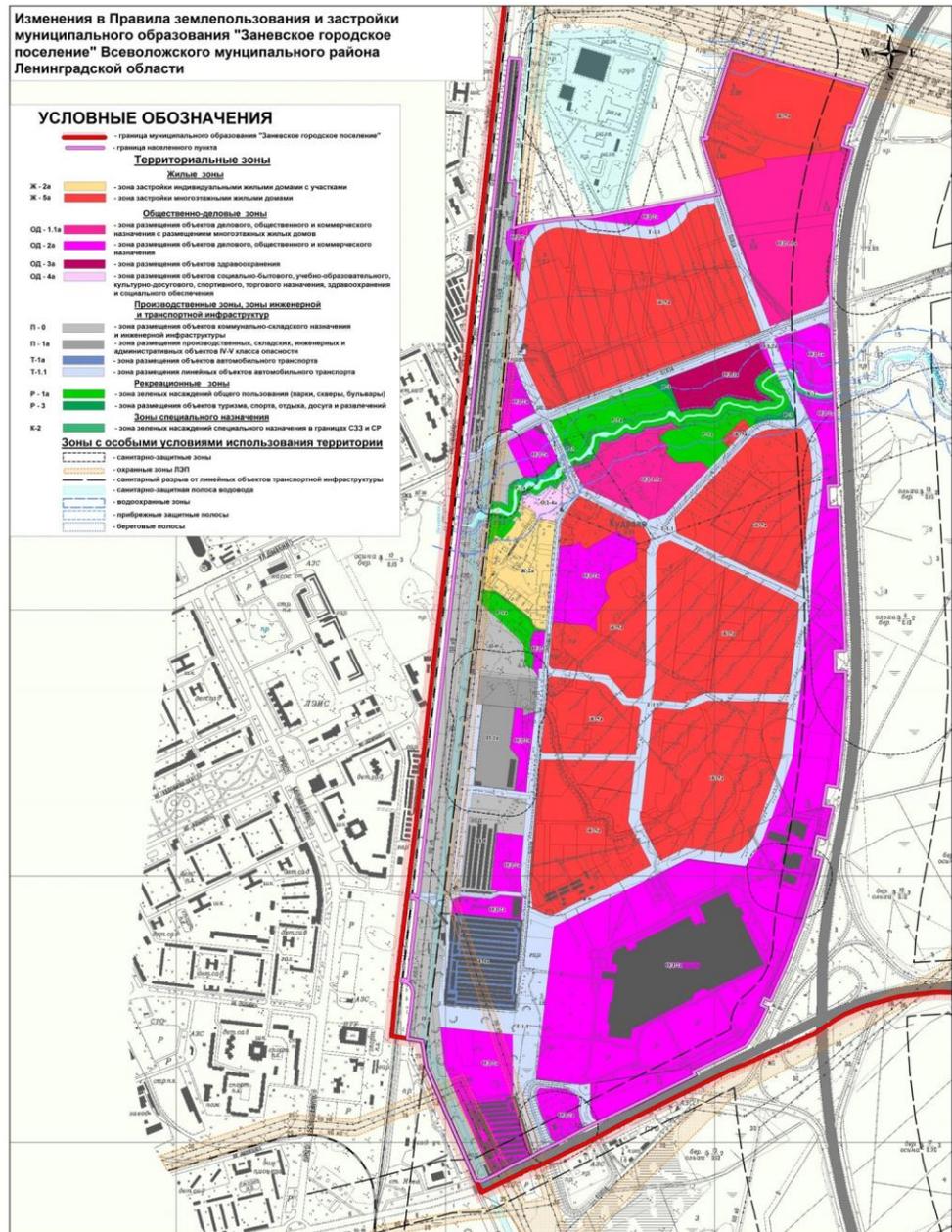


Коэффициент площади аналога	0,9146	0,8986	0,7710	1,0148	1,0325
Поправка, %	9,25%	11,19%	22,13%	-1,54%	2,36%
Коммуникации	Э/э, газ, вода, канализ	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, вода
Коэффициент	1,73	1,00	1,00	1,00	1,27
Поправка, %	-42,13%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,99%
Суммарная процентная поправка, %	-32,88%	11,19%	22,13%	-1,54%	-18,62%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 284	2 109	4 353	1 895	3 711
Рыночная стоимость ЗУ пром	1 762				
Рыночная стоимость ЗУ МЖС	4 353				
Рыночная стоимость ЗУ ИЖС	3 711				

5.4. КУДРОВО

Населенный пункт Кудрово с 29 июня 2018 года имеет статус города. Город расположен в пределах КАД Санкт-Петербурга вблизи развязки КАД с Мурманским шоссе (Федеральная трасса «Кола»).

Рисунок 5.4.1. Карта градостроительного зонирования территории в границах населенного пункта Кудрово



В соответствии с положениями Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ») ²⁵ и данных открытых источников ²⁶ на территории Кудрово доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

²⁵ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>



1. Электроснабжение. Электроснабжение «Ленэнерго» 110/6/10 кВ, в том числе: ПС 110/6 кВ №294 «Колтуши» установленной мощностью 80,0 тыс.кВА (два трансформатора по 40,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ №374 «Янино» установленной мощностью 20,0 тыс.кВА (два трансформатора по 10,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ «Кудрово».
2. Водоснабжение. Источником водоснабжения населенных пунктов (деревня Заневка, деревня Кудрово, деревня Суоранда, деревня Хирвосты, деревня Янино-1, деревня Янино-2) является городской водопровод Санкт-Петербурга («Невский водовод»).
3. Канализация. Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков от населенных пунктов и промышленных зон Заневского сельского поселения, а именно: деревня Янино-1, промышленной зоны Янино-2, деревня Суоранда, Кудрово осуществляется по двум напорным системам отведения стоков до камеры гашения напора, расположенной к юго-западу от промышленной зоны «Янино-1».
4. Теплоснабжение. 23 ноября 2012 г. введен в эксплуатацию новый парогазовый энергоблок ПГУ-450 Правобережной ТЭЦ ОАО «ТГК-1». После осуществления этого проекта энергосистема Санкт-Петербурга и жители восточной части города получили одну из самых мощных и современных тепловых электростанций. К числу потребителей нового блока добавились жилые, промышленные и торговые районы правого берега Невы: Кудрово, Новый Оккервиль, IT-парк «Дыбенко».
5. Газоснабжение. Подача природного газа производится через ГРС «Восточная-3».

В г. Кудрово развиваются практически все виды застройки: многоэтажная и индивидуальная жилая застройка, общественно-деловая застройка, земли промышленного и рекреационного использования.

Исполнителем отобраны текущие и ретроспективные предложения, в результате сформирована выборка из 6 объектов.

В разделе 5.1 приведено подробное обоснование того, что участки, расположенные на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения вблизи границ населенных пунктов имеют сходные характеристики с участками из состава земель населенных пунктов в части видов застройки.

Действующее российское градостроительное законодательство не исключает возможность установления для земельных участков в составе земель промышленности градостроительного регламента, в котором одним из видов разрешенного использования будет являться размещение производственно-складских или общественно-деловых объектов, а деление земель на категории не имеет абсолютного значения для определения возможности застройки конкретного участка теми или иными объектами.

В таблице далее приведены данные о ценах предложений, характеристиках по основным ценообразующим признакам и зоне расположения объектов.

²⁶ Источники: http://www.rosteplo.ru/w/Правобережная_ТЭЦ, <http://www.813.ru/podderzhka/docs/skhema-territorialnogo-planirovaniya-lo.pdf>



Таблица 5.4.2. Примеры предложений о продаже участков в Кудрово

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район расположения	Кудрово	Кудрово	Кудрово	Кудрово	Кудрово
Тип объекта	земельный участок				
Дата сделки / предложения	Июль 2018	Июль 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019
Категория земель	ЗП	ЗНП	ЗП	ЗНП	ЗП
Использование	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД
Общая площадь, кв. м	32 900	50 000	150 000	1 500	13 000
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ	Доступны
Цена предложения, руб.	59 900 000	200 000 000	400 000 000	17 000 000	102 960 000
Цена предложения, руб./кв. м	1 821	4 000	2 667	11 333	7 920



Поправка цен предложений на торг

Для расчета использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017г., поскольку эти данные распределены по сегментам рынка и представляют собой средние значения между максимальными (данные ГБУ «Кадастровая оценка» и минимальными (данные портала www.statrielt.ru).

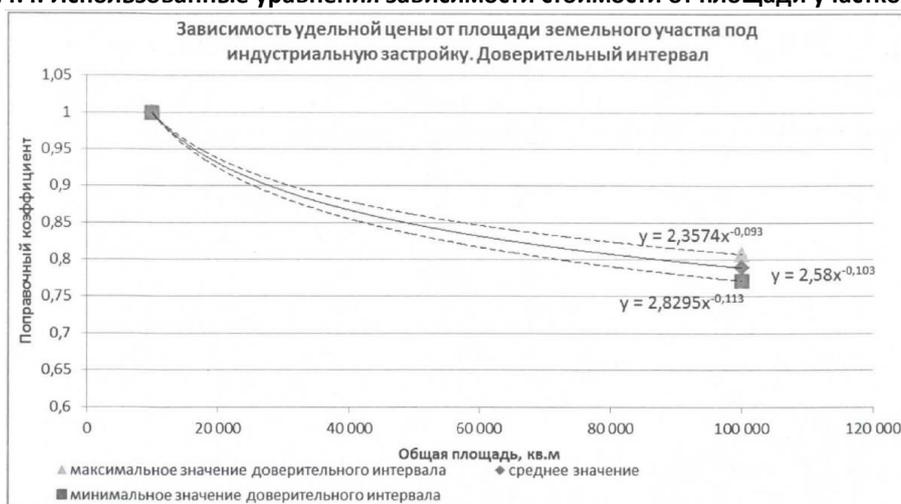
Таблица 5.4.3. Использованные поправки на торг

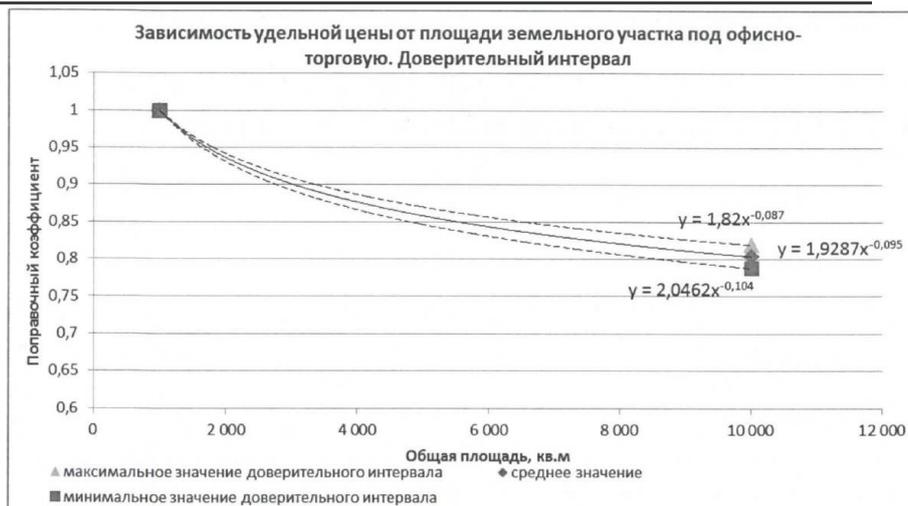
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Поправки на площадь

Для расчета поправок на площадь использовались данные «Справочника оценщика недвижимости», поскольку в этом источнике приведены уравнения зависимости стоимости от площади с разбивкой по сегментам. Поправка применялась в сравнении с эталонным (наиболее востребованным) участком. Площадь эталонного участка принята на уровне 10 000 кв. м.

Таблица 5.4.4. Использованные уравнения зависимости стоимости от площади участков





Поправки на наличие асфальтированного доступа

Все аналоги характеризуются наличием асфальтированного доступа. Как показало исследование по Янино-1, значимого отличия между ценами на участки с асфальтированным и грунтовым доступом в населенных пунктах не наблюдается. Поэтому поправка на доступ не применялась.

Поправки на наличие действующих присоединений к сетям

Для того, чтобы определить коэффициент наличия инженерных коммуникаций, следует выполнить поправку к ценам предложений участков, на которые заведены коммуникации (оплачены присоединения). Поправка выполнялась по максимальному значению таблицы, приведенной в разделе анализа рынка.

Таблица 5.4.5. Диапазоны поправок на наличие элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040
Канализация	1,070	1,110	1,040
Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Максимальное значение выбрано в соответствии с примечаниями к таблице в соответствии с типом населенного пункта и видом инженерных сетей.

Расчет средней стоимости земельных участков в различных сегментах рынка выполнен в таблице далее.



Таблица 5.4.6. Расчет средних значений стоимости участков в Кудрово

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район расположения	Кудрово	Кудрово	Кудрово	Кудрово	Кудрово
Тип объекта	земельный участок				
Дата сделки / предложения	Июль 2018	Июль 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019
Категория земель	ЗП	ЗНП	ЗП	ЗНП	ЗП
Использование	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД
Общая площадь, кв. м	32 900	50 000	150 000	1 500	13 000
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ	Доступны
Цена предложения, руб.	59 900 000	200 000 000	400 000 000	17 000 000	102 960 000
Цена предложения, руб./кв. м	1 821	4 000	2 667	11 333	7 920
Поправки первой группы					
Передаваемые права	Право собственности				
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 821	4 000	2 667	11 333	7 920
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 821	4 000	2 667	11 333	7 920
Поправка на торг	-11,50%	-10,30%	-11,50%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 611	3 588	2 360	10 166	7 104
База для выполнения поправок первой группы, руб./кв. м	1 611	3 588	2 360	10 166	7 104
Поправки второй группы					
Использование	Пром	ОД	Пром	ОД	ОД
Площадь	32 900	50 000	150 000	1 500	13 000

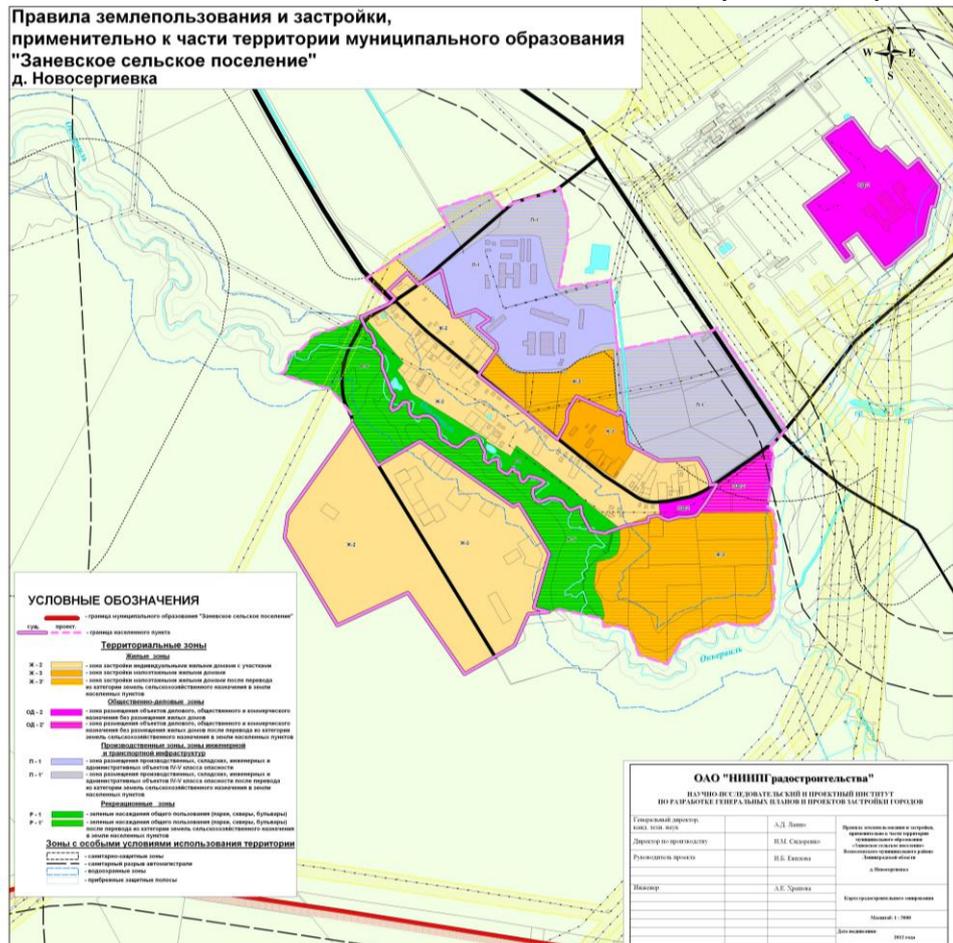


Коэффициент площади эталонного участка	0,9991	0,8040	0,9991	0,8040	0,8040
Коэффициент площади аналога	0,8838	0,6900	0,7559	0,9628	0,7842
Поправка, %	13,05%	16,52%	32,17%	-16,49%	2,52%
Коммуникации	Доступны	Доступны	Доступны	Э/э, газ	Доступны
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,38	1,00
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	-27,41%	0,00%
Суммарная процентная поправка, %	13,05%	16,52%	32,17%	-43,90%	2,52%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 822	4 181	3 119	5 703	7 284
Рыночная стоимость ЗУ пром	2 470				
Рыночная стоимость ЗУ ОД	5 722				

5.5. НОВОСЕРГИЕВКА

Дер. Новосергиевка расположена на удалении от КАД Санкт-Петербурга на Колтушском и Мурманском шоссе (Федеральная трасса «Кола»).

Рисунок 5.5.1. Карта градостроительного зонирования территории в границах населенного пункта Новосергиевка



В соответствии с положениями Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ») ²⁷ и данных открытых источников ²⁸ на территории Кудрово доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

1. Электроснабжение. Электроснабжение «Ленэнерго» 110/6/10 кВ, в том числе: ПС 110/6 кВ №294 «Колтуши» установленной мощностью 80,0 тыс.кВА (два трансформатора по 40,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ №374 «Янино» установленной мощностью 20,0 тыс.кВА (два трансформатора по 10,0 тыс.кВА); ПС 110/10 кВ «Кудрово».
2. Водоснабжение. Источником водоснабжения является городской водопровод Санкт-Петербурга («Невский водовод»).

²⁷ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>

²⁸ Источники: http://www.rosteplo.ru/w/Правобережная_ТЭЦ, <http://www.813.ru/podderzhka/docs/skhema-territorialnogo-planirovaniya-lo.pdf>



3. Канализация. Дер. Новосергиевка, не имеет централизованной системы водоотведения, жилая застройка оборудована либо септиками, либо выгребными ямами.
4. Теплоснабжение. 23 ноября 2012 г. введен в эксплуатацию новый парогазовый энергоблок ПГУ-450 Правобережной ТЭЦ ОАО «ТГК-1». После осуществления этого проекта энергосистема Санкт-Петербурга и жители восточной части города получили одну из самых мощных и современных тепловых электростанций. К числу потребителей нового блока добавились жилые, промышленные и торговые районы правого берега Невы: Кудрово, Новый Оккервиль, IT-парк «Дыбенко».
5. Газоснабжение. Деревня Новосергиевка, п.ст. Пятый километр, п.ст. Мяглово газифицированы сжиженным газом.

На территории дер. Новосергиевка преобладают следующие виды застройки: индивидуальная жилая застройка, мало- и среднеэтажная застройка, общественно-деловая застройка, земли промышленного использования.

Исполнителем отобраны текущие предложения, в результате сформирована выборка из 7 объектов.

В таблице далее приведены данные о ценах предложений, характеристиках по основным ценообразующим признакам и зоне расположения объектов.



Таблица 5.5.2. Примеры предложений о продаже участков в Новосергиевке

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Район расположения	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата сделки / предложения	Май 2018	Январь 2019	Июль 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Категория земель	ЗНП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП
Использование	Жилое (МЖС)	Жилое (МЖС)	Пром	Пром	Пром	ОД	ОД
Общая площадь, кв. м	20 000	45 490	30 000	5 000	6 300	48 000	48 500
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Э/э, вода, канализ, тепло, газ	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Доступны	Доступны
Цена предложения, руб.	85 000 000	227 450 000	60 000 000	10 000 000	12 600 000	73 000 000	192 060 000
Цена предложения, руб./кв. м	4 250	5 000	2 000	2 000	2 000	1 521	3 960



Поправка цен предложений на торг

Для расчета использованы данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017г., поскольку эти данные распределены по сегментам рынка и представляют собой средние значения между максимальными (данные ГБУ «Кадастровая оценка» и минимальными (данные портала www.statrielt.ru).

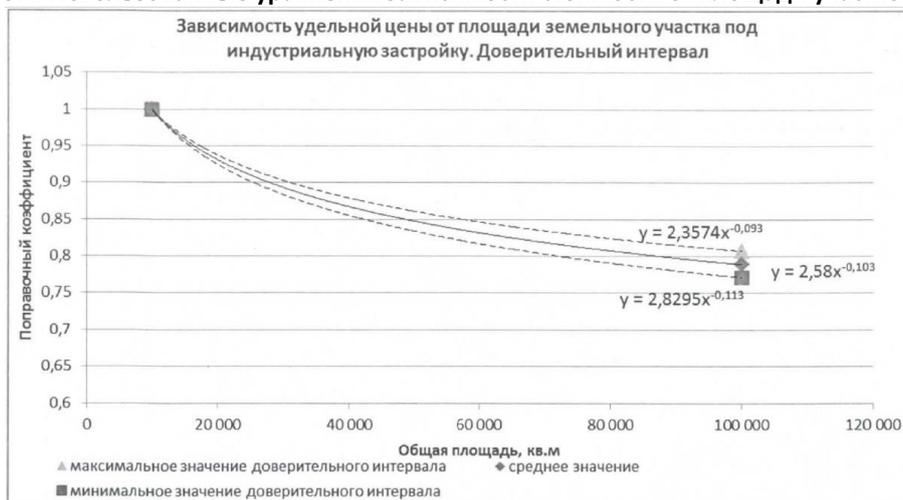
Таблица 5.5.3. Использованные поправки на торг

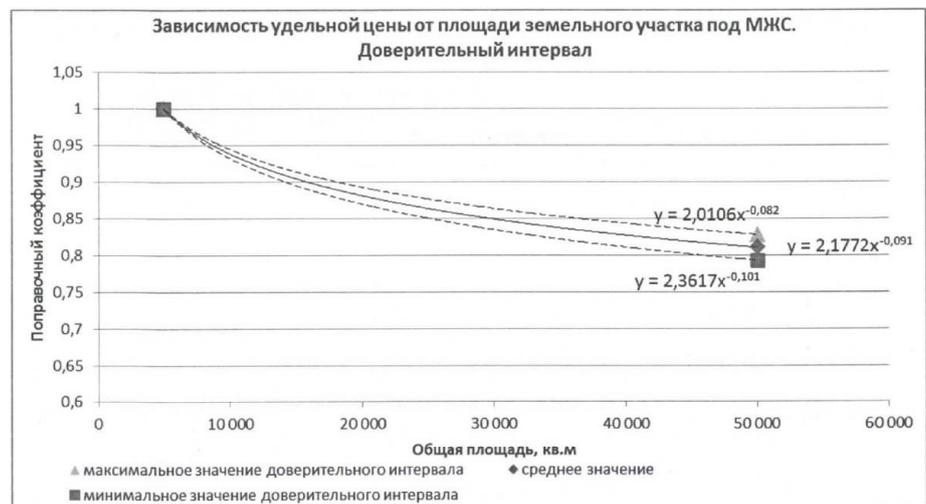
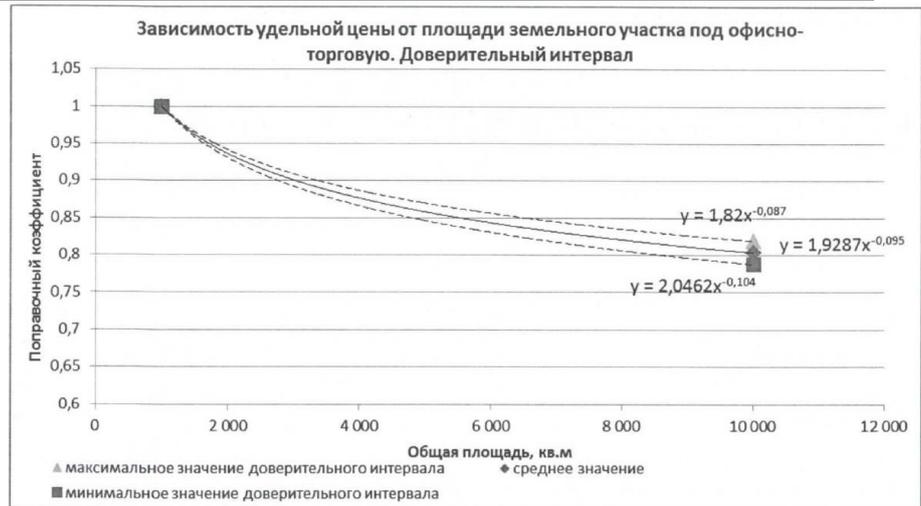
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Поправки на площадь

Для расчета поправок на площадь использовались данные «Справочника оценщика недвижимости», поскольку в этом источнике приведены уравнения зависимости стоимости от площади с разбивкой по сегментам. Поправка применялась в сравнении с эталонным (наиболее востребованным) участком. Площадь эталонного участка принята на уровне 10 000 кв. м.

Таблица 5.5.4. Использованные уравнения зависимости стоимости от площади участков





Поправки на наличие асфальтированного доступа

Все аналоги характеризуются наличием асфальтированного доступа. Как показало исследование по Янино-1, значимого отличия между ценами на участки с асфальтированным и грунтовым доступом в населенных пунктах не наблюдается. Поэтому поправка на доступ не применялась.

Поправки на наличие действующих присоединений к сетям

Для того, чтобы определить коэффициент наличия инженерных коммуникаций, следует выполнить поправку к ценам предложений участков, на которые заведены коммуникации (оплачены присоединения). Поправка выполнялась по среднему значению таблицы, приведенной в разделе анализа рынка.

Таблица 5.5.5. Диапазоны поправок на наличие элементов инфраструктуры

Элементы инфраструктуры	Коэффициент	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040



Канализация	1,070	1,110	1,040
Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080
Итого	1,817	2,345	1,444

Среднее значение выбрано в соответствии с примечаниями к таблице в соответствии с типом населенного пункта и видом инженерных сетей: в дер. Новосергиевка недостаточно источников централизованного газоснабжения и водоотведения.

Расчет средней стоимости земельных участков в различных сегментах рынка выполнен в таблице далее.



Таблица 5.5.6. Расчет средних значений стоимости участков в Новосергиевке

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Район расположения	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка	Новосергиевка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата сделки / предложения	Май 2018	Январь 2019	Июль 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Категория земель	ЗНП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП	ЗП
Использование	Жилое (МЖС)	Жилое (МЖС)	Пром	Пром	Пром	ОД	ОД
Общая площадь, кв. м	20 000	45 490	30 000	5 000	6 300	48 000	48 500
Доступ	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Коммуникации	Э/э, вода, канализ, тепло, газ	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Доступны	Доступны
Цена предложения, руб.	85 000 000	227 450 000	60 000 000	10 000 000	12 600 000	73 000 000	192 060 000
Цена предложения, руб./кв. м	4 250	5 000	2 000	2 000	2 000	1 521	3 960
Поправки первой группы							
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 250	5 000	2 000	2 000	2 000	1 521	3 960
Дата предложения	Май 2018	Январь 2019	Июль 2018	Декабрь 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 250	5 000	2 000	2 000	2 000	1 521	3 960
Поправка на торг	-10,90%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 787	4 425	1 770	1 770	1 770	1 364	3 552
База для выполнения поправок первой группы, руб./кв. м	3 787	4 425	1 770	1 770	1 770	1 364	3 552
Поправки второй группы							



Использование	Жилое (МЖС)	Жилое (МЖС)	Пром	Пром	Пром	ОД	ОД
Площадь	20 000	45 490	30 000	5 000	6 300	48 000	48 500
Коэффициент площади эталонного участка	0,9417	0,9417	0,9991	0,9991	0,9991	0,8040	0,8040
Коэффициент площади аналога	0,8841	0,8204	0,8922	1,0731	1,0478	0,6927	0,6920
Поправка, %	6,51%	14,78%	11,98%	-6,89%	-4,65%	16,07%	16,18%
Коммуникации	Э/э, вода, канализ, тепло, газ	Доступны	Э/э	Доступны	Доступны	Доступны	Доступны
Коэффициент	1,61	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка, %	-37,81%	0,00%	-8,26%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная процентная поправка, %	-31,30%	14,78%	3,72%	-6,89%	-4,65%	16,07%	16,18%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 602	5 079	1 836	1 648	1 688	1 583	4 127
Рыночная стоимость ЗУ пром	1 724						
Рыночная стоимость ЗУ ОД	2 855						
Рыночная стоимость ЗУ МЖС	3 840						



6. Расчет коэффициентов наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей

6.1. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЯНИНО-1, ЯНИНО-2-СУОРАНДА-ХИРВОСТИ – ЗАНЕВКА – КУДРОВО - НОВОСЕРГИЕВКА

Расчет коэффициента Кио для населенных пунктов с выявленными на рынке предложениями выполнялся путем сравнения среднего значения стоимости участков в черте населенных пунктов со средним значением стоимости участков за чертой населенных пунктов.

Наиболее корректно эта разница фиксируется при сравнении участков в черте поселений (земли населенных пунктов и земли промышленности) с участками из состава земель сельскохозяйственного назначения, расположенными вблизи населенных пунктов, предназначенными для перевода в другую категорию, вошедшими в зоны для застройки (промышленные, общественно-деловые, жилые). Такие участки сельхозназначения так же, как и участки земель населенных пунктов и промышленности, имеют перспективу застройки и, очевидно, не будут использоваться для сельскохозяйственного производства. Однако, эти участки не имеют нормального доступа, характерного для земель в черте населенных пунктов, а также не имеют гарантии присоединения к существующим в населенных пунктах сетям коммуникаций.

В таблице далее рассчитана средняя стоимость участков в черте населенных пунктов.

Таблица 6.1.1. Сводная таблица результатов определения коэффициентов территориального зонирования

Населенный пункт	Средняя стоимость участка, руб./кв. м
Янино-1	2 704
Янино-2 – Суоранда - Хирвосты	2 471
Заневка	2 947
Кудрово	4 096
Новосергиевка	2 806
Среднее значение	3 005

Для сравнения с ценами на земельные участки сельхозназначения Исполнителем были подобраны аналоги – 11 участков с перспективой перевода в другую категорию земель, расположенных вблизи границ населенных пунктов МО «Заневское городское поселение». Копии интернет-страниц с предложениями приведены в составе Приложений к настоящему Отчету.

К ценам предложений была применена единственная поправка – на торг. Её значение, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2018» (Земельные участки сельскохозяйственного назначения), составляет, в среднем, 14,5% (по категориям, кроме сельхозугодий).



Таблица 6.1.2. Значения поправок на торг по данным Справочника

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

В таблице далее выполнен расчет средней стоимости земельных участков СХ-назначения.



Таблица 6.1.3. Расчет средних значений стоимости участков СХ-назначения

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11
Район расположения	Янино-1	Янино-1	Янино-2	Янино-2	Янино-2	Янино-2	Кудрово	Кудрово	Кудрово	Новосергиевка	Новосергиевка
Тип объекта	земельный участок										
Дата сделки / предложения	Январь 2019	Апрель 2018	Август 2018	Январь 2019	Июль 2018	Январь 2019	Январь 2019	Июль 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Категория земель	СХ										
Перевод	Возможен										
Общая площадь, кв. м	70 000	25 000	64 140	30 000	60 000	33 000	33 000	10 000	22 000	25 000	25 700
Доступ	Грунт										
Коммуникации	Нет										
Цена предложения, руб.	44 000 000	9 500 000	25 000 000	30 000 000	26 000 000	16 500 000	189 486 000	7 500 000	6 800 000	42 500 000	84 810 000
Цена предложения, руб./кв. м	629	380	390	1 000	433	500	5 742	750	309	1 700	3 300
Передаваемые права	Право собственности										
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	629	380	390	1 000	433	500	5 742	750	309	1 700	3 300
Дата предложения	Январь 2019	Апрель 2018	Август 2018	Январь 2019	Июль 2018	Январь 2019	Январь 2019	Июль 2018	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Поправка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	629	380	390	1 000	433	500	5 742	750	309	1 700	3 300
Поправка на торг	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%	-14,50%



Общество с ограниченной ответственностью «Евро Аудит Групп»

Скорректированная стоимость, руб./кв. м	537	325	333	855	371	428	4 909	641	264	1 454	2 822
Средняя рыночная стоимость ЗУ СХ	1 176										



Далее рассчитано отношение средней стоимости участков сельскохозяйственного назначения (условие: отсутствие инженерной и транспортной инфраструктуры в месте расположения участка) к средней стоимости участков в черте населенных пунктов (условие: наличие инженерной и транспортной инфраструктуры в месте расположения участка, при этом в стоимости не учтены действующие присоединения к сетям).

Таблица 6.1.4. Расчет отношения Сх / Снп

Показатель	Расчет
Среднее значение стоимости участков в НП	3 005
Среднее значение стоимости СХ участков	1 176
Отношение	2,555

Таким образом, при сравнимом местоположении (в качестве аналогов выбирались сельхозземли вблизи границ населенных пунктов) разница в стоимости участков обусловлена отсутствием инфраструктуры. Эта разница составляет 2,555 раза.

В соответствии с положениями Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Заневское городское поселение», предоставленных без проведения торгов, утвержденного решением совета депутатов МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.01.2017г. № 03 (с изменениями от 27.09.2017г., 21.06.2018г., 29.03.2018г.), коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей устанавливается решением совета депутатов в диапазоне от 1 до 2,323. В случае если решение совета депутатов отсутствует, принимается равным 1.

Отношение стоимости участков составляет 2,555. Максимальное значение коэффициента, предусмотренного Порядком определения размера арендной платы, составляет 2,323. Поскольку рассчитанный по данным рынка коэффициент превышает нормативно установленное значение, расчет округленного значения Кио в пределах заданного диапазона производился с использованием специальных функций MS EXCEL =ОКРУГЛ(ЕСЛИ(ячейка результата < 2,323;ячейка результата;2,323);3).

Следовательно, значение коэффициента Кио для земельных участков, расположенных в населенных пунктах ЯНИНО-1, ЯНИНО-2-СУОРАНДА-ХИРВОСТИ – ЗАНЕВКА – КУДРОВО – НОВОСЕРГИЕВКА, принимается на уровне максимального – 2,323.

**6.2. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ МАЛЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ П.СТ. МЯГЛОВО – П.СТ. 5-Й КМ**

Расчет коэффициента Кио для населенных пунктов, в которых отсутствуют предложения о продаже участков и, соответственно, объекты сравнения не выявлены, выполнен с использованием информации об обеспеченности этих населенных пунктов объектами инфраструктуры и средних расчетных арендных ставках в данном населенных пунктах.

По данным Генерального плана МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (Том III «ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ») ²⁹ и «Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в части водоснабжения и водотведения Всеволожского муниципального района Ленинградской области до 2017 года», на территории п.ст. Мяглово и п.ст. 5-й км доступны следующие элементы инженерной инфраструктуры:

1. Теплоснабжение. Основная часть потребителей в жилой застройке обеспечивается теплом от индивидуальных источников - печных установок и за счет использования термоблоков на нужды отопления и ГВС. В качестве топлива используется дрова и природный газ.

2. Водоснабжение.

ст. Мяглово	арт. скважины
ст. Пятый километр	От коммунальных сетей водоснабжения ГУП «Водоканал СПб».

3. Канализация. П.ст. Мяглово, п. ст. Пятый километр, не имеют централизованной системы водоотведения, жилая застройка оборудована либо септиками, либо выгребными ямами.
4. Электроснабжение. Электроснабжение потребителей осуществляется от ПС 330 кВ №1 «Восточная» через понизительные системы ОАО «Ленэнерго» 110/6/10 кВ.
5. Газоснабжение. П.ст. Пятый километр, п.ст. Мяглово газифицированы сжиженным газом. В проекте генерального плана Заневского сельского поселения предусматривается учет необходимости выполнения следующих мероприятий по развитию системы газоснабжения муниципального образования до 2035 года: строительство газопроводов высокого и среднего давления до деревни п.ст. Мяглово.

Таким образом, некоторые источники коммуникаций – не централизованные, локальные. Это не препятствует присоединению к сетям, но локальные коммуникации необходимо обслуживать собственными силами, вследствие чего локальный элемент инфраструктуры всегда ценится дешевле, чем централизованный. Также в малых населенных пунктах не везде имеются асфальтированные дороги надлежащего качества.

Следовательно, в малых населенных пунктах коэффициент наличия ряда коммуникаций и типа подъездных путей, должен быть ниже, чем в развитых населенных пунктах. Расчет выполнен путем моделирования средней арендной ставки.

Величина арендной платы определяется как произведение рыночной стоимости передаваемого в аренду земельного участка на ставку доходности, соответствующую рискам деятельности арендодателя по сдаче земельных участков в аренду $A = V_0 \times Y_e$, где: А – арендная плата (руб./год); V_0 – рыночная стоимость земельного участка; Y_e – годовая ставка текущей доходности.

²⁹ Адрес ссылки <http://www.zanevka.org/generalnyiy-plan-mo-zanevskoe-gorods/>



Годовая ставка доходности определена ранее на уровне 3%.

Тогда усредненное значение арендной платы в пяти рассмотренных населенных пунктах составит от 74 до 123 рублей/кв. м/год.

Таблица 6.2.1. Расчет средних арендных ставок для земельных участков

Населенный пункт	Средняя стоимость участка, руб./кв. м	Средняя арендная ставка, руб./кв. м/год
Янино-1	2 704	81
Янино-2	2 471	74
Заневка	2 947	88
Кудрово	4 096	123
Новосергиевка	2 806	84

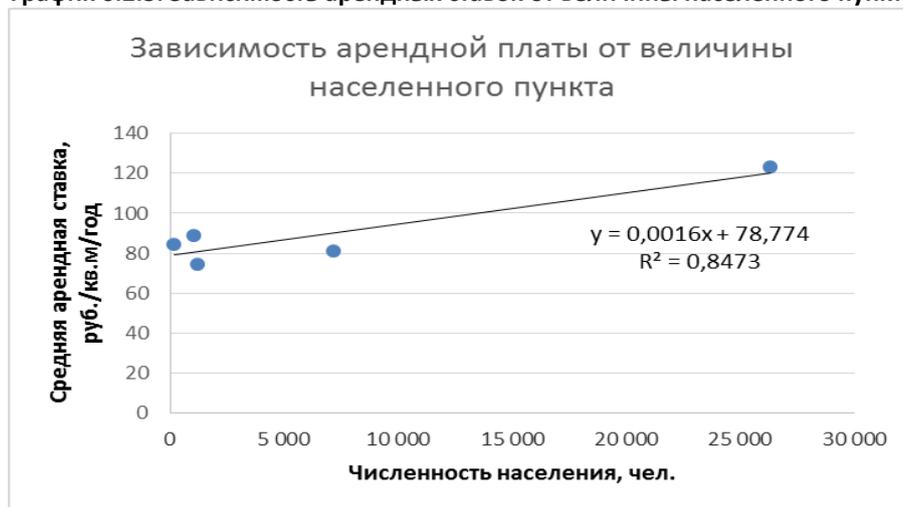
Моделирование арендных ставок для п.ст. Мяглово, п.ст. 5-й км выполнено с использованием информации о размерах населенных пунктов МО «Заневское городское поселение», выражающемся в численности населения.

Таблица 6.2.2. Данные о численности населения на середину 2018 года

Населенный пункт	Численность населения, чел.
Янино-1	7 187
Янино-2	1 205
Заневка	1 037
Кудрово	26 323
Новосергиевка	164
п.ст. 5-й км	1
п.ст. Мяглово	8

Была построена зависимость средней арендной ставки от численности населения. Уравнение зависимости – линейное: $y = 0,0016 * x + 78,774$, где x – численность населения.

График 6.2.3. Зависимость арендных ставок от величины населенного пункта



Расчет арендных ставок для п.ст. Мяглово, п.ст. 5-й км выполнен с использованием полученного выше уравнения.



График 6.2.4. Расчет арендных ставок для п.ст. Мяглово, п.ст. 5-й км

Населенный пункт	Численность населения	Средняя арендная ставка, руб./кв. м/год
Янино-1	7 187	81
Янино-2	1 205	74
Заневка	1 037	88
Кудрово	26 323	123
Новосергиевка	164	84
п.ст. 5-й км	1	79
п.ст. Мяглово	8	79

Отношение арендных ставок в небольших населенных пунктах к средней арендной ставке средних населенных пунктах обозначит размер снижения коэффициента наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей. Для расчета были использованы данные трех сельских населенных пунктов: дер. Янино-2, дер. Заневка и дер. Новосергиевка.

Таблица 6.2.5. Расчет Кио для малых населенных пунктов

Показатель	Расчет
Среднее значение арендной платы в средних населенных пунктах	82
Среднее значение арендной платы в малых населенных пунктах	79
Отношение «малые / средние»	0,96
КИО крупные НП	2,323
КИО малые НП	2,225

Таким образом, значение коэффициента Кио для земельных участков, расположенных в населенных пунктах П.СТ. МЯГЛОВО – П.СТ. 5-Й КМ, принимается на пониженном уровне – 2,225.



6.3. РАСЧЕТ КИО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВНЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Расчет коэффициента Кио для земельных участков, расположенных вне границ населенных пунктов, выполнен с применением наблюдаемых на рынке коэффициентов к стоимости земельных участков, обеспеченных элементами инфраструктуры.

Для участка с минимальной полезностью с точки зрения инфраструктуры, - не обеспеченного коммуникациями, - значение коэффициента минимальное = 1,00.

Если вопросы водоснабжения и канализации могут решаться за счет автономного подключения, то с теплоснабжением и, особенно, электроэнергией возникают трудности. Отсутствие источников энергоснабжения может привести к отказу инвесторов от реализации проекта, так как прокладка многокилометровых инженерных сетей может стать причиной убыточности.

Таким образом, для участков вне границ населенных пунктов основным элементом, определяющим возможность использования участка, является электроснабжение.

Поэтому расчет выполнялся в двух вариантах:

- При наличии электроснабжения
- При наличии электроснабжения и каких-либо других инженерных коммуникаций.

Отдельный расчет коэффициента обеспеченности инфраструктурой при наличии электроснабжения и иных коммуникаций проводить нет необходимости, поскольку участок в этом случае обладает всеми преимуществами, характерными для участков в малых населенных пунктах. Значение Кио для участков в малых населенных пунктах, обеспеченных электроснабжением и иными коммуникациями, рассчитано ранее и составляет 2,225.

Расчет коэффициента для участков, обеспеченных электроснабжением, выполнен с использованием коэффициента Кио для участка с полным обеспечением и понижающего коэффициента, обусловленного наличием на участке только одного элемента инфраструктуры - электроснабжения.

Такие элементы инфраструктуры, как водоснабжение, канализация, теплоснабжение и газоснабжение на участках за чертой населенных пунктов, преимущественно, являются локальными (автономными).

Далее приведены ссылки на сайты с описанием автономных систем для жилых и общественных зданий:

Автономные системы водоснабжения и водоотведения (канализации):

<http://aquagroup.ru/articles/typy-vodosnabzheniya.html>

<http://infosantehnik.ru/str/83.html>

<https://www.air-ventilation.ru/Vodosnabzhenie-administrativnogo-zdaniya.htm>

<https://septikkatalog.ru/snip/asiohdioz-kanalizacija.html>

http://www.rosteplo.ru/Npb_files/npb_shablon.php?id=393

Автономные системы теплоснабжения:

<https://strojdvor.ru/otoplenie/otoplenie-v-nezhilyx-pomeshheniyax/obzor-sistem-otopleniya-zhilyx-i-administrativnyx-zdaniy-primery-rascheta-normativnye-dokumenty/>

<http://i2-ww.ru/service/administrativnye-zdaniya-i-ofisy/sistemy-otopleniya-zdaniy/>



Автономные системы газоснабжения:

<https://tgs.su/stati/gazosnabjenie-zadaniy>

<http://www.stroy-sintez-n.ru/avtonomnaya-gazifikaciya>

<https://teplo-ltd.ru/otoplenie/otoplenie-chastnogo-doma-szhizhennym-gazom-iz-gazgoldera.html>

Кроме газоснабжения, все элементы инфраструктуры, так или иначе, зависят от наличия электроснабжения: в системах водоснабжения / канализации / отопления обязательным элементом являются насосы или компрессоры, работа которых невозможна без наличия электроснабжения. Автономное газоснабжение, например, газгольдер, может самостоятельно вырабатывать электроэнергию.

Следовательно, размер понижающего коэффициента рассчитывается, как $1 / \text{среднее значение поправки на автономную систему «обеспеченность газом»}$ ($1/1,15$) и равен 0,8695.

Элементы инфраструктуры	Коэффициент средний	Коэффициент максимальный	Коэффициент минимальный
Доступ по асфальтированной дороге	1,130	1,170	1,100
Электроснабжение	1,090	1,120	1,050
Водоснабжение	1,080	1,130	1,040
Канализация	1,070	1,110	1,040
Теплоснабжение	1,110	1,160	1,070
Газоснабжение	1,150	1,230	1,080

Значение $K_{ио}$ для участков, обеспеченных только электроснабжением рассчитывается следующим образом: $2,225 \times 0,8695 = 1,935$

Таким образом, значение коэффициента $K_{ио}$ для земельных участков, расположенных вне границ населенных пунктов:

- При наличии электроснабжения = 1,935
- При наличии электроснабжения и каких-либо других инженерных коммуникаций = 2,225



7. Выводы по результатам исследования и обоснования коэффициента наличия (отсутствия) инженерных коммуникаций и типа подъездных путей

Наименование населенного пункта	Коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей (Кио)
Мяглово, поселок при железнодорожной станции	2,225
Пятый километр, поселок при железнодорожной станции	2,225
Остальные населенные пункты	2,323
Территория вне границ населенных пунктов:	
При наличии электроснабжения	1,935
При наличии электроснабжения и каких-либо других инженерных коммуникаций	2,225
При отсутствии инженерного обеспечения	1,000

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

«30» января 2019г.

ПОДПИСЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Генеральный директор
ООО «Евро Аудит Групп»



Н.Е. Паничкина



8. Приложения

8.1. ИСТОЧНИКИ ОФИЦИАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

		Врио главы администрации МО «Заневское городское поселение» В.В. Гречиц
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ" (МКУ "ЦОУ")		
<small>ОКПО 65530565 ОГРН 1104703003074 ИНН 4703117810, КПП 470301001 195298, Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Заневка, д. 48 тел.: 8(812) 521-80-03; E-mail: mku@zanevka.org</small>		
от <u>17.04.2018</u> г. № <u>125-04/18</u>		
МКУ «ЦОУ» представляет сведения о количестве зарегистрированных граждан на территории МО «Заневское городское поселение» на 01.06.2018 г.		
№ п/п	Наименование населенного пункта	Количество населения
1	д. Заневка	1037
2	г. Кудрово	26323
3	д. Новосергиевка	164
4	п.ст.5-й км.	1
5	п.ст.Мяглово	8
6	д. Янино-2	501
7	д. Суоранда	486
8	д. Хирвосты	218
9	гп. Янино-1	7187
ИТОГО		35925
Директор муниципального казенного учреждения		 Н.Н. Яблоков
исп. Тимофеева М.В.		



8.2. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ

Янино-1

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2 - EMLS

Продажа производства, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2

Описание Фото Карта

Павел Ермолаев профессионал
+7 812 309-50-41
+7 812 309-50-41
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

EMLS ID: 706655
Даты: введена 01.02.2017, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-2

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: промышленного назначения
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад
Цена: пр. – 65 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 21700 тыс.руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 3 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание

Продажа промышленной площадки площадью 3 га (возможно увеличение до 6 га). Участок промышленного назначения) рядом с городом (Санкт-Петербург). Земельный участок находится в 3 км от КАД по Колтушскому шоссе и в 800 м по бетону от шоссе на территории промзоны МПБО Янино-2. Железнодорожная ветка по

ЮРИСТЫ БАНК (812) 337-5-337
GLORAX ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.
RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING КРЕАТИВНОЙ РЕКЛАМЫ НЕДВИЖИМОСТИ

EMLS входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:15 06.08.2018

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2 - EMLS

Цена: пр. – 65 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 21700 тыс.руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 3 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание

Продажа промышленной площадки площадью 3 га (возможно увеличение до 6 га). Участок промышленного назначения) рядом с городом (Санкт-Петербург). Земельный участок находится в 3 км от КАД по Колтушскому шоссе и в 800 м по бетону от шоссе на территории промзоны МПБО Янино-2. Железнодорожная ветка по границе участка (согласовано присоединение). Территория отсыпана щебнем и подготовлена к строительству. Возможное использование - промышленные предприятия II-V класса вредности. Возможно ВРЕДНОЕ производство БЕЗ КОМИССИИ

Павел Ермолаев профессионал
+7 812 309-50-...
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

ЮРИСТЫ БАНК (812) 337-5-337
GLORAX ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.
RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING 9 октября '18 Новая сцена Александринского театра
Продается Зимний дом с ферм. хозяйством д. Чаша
Все «объекты дня»

EMLS входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:15 06.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/706655.html>



www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1 - E...

Продажа производства, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1

Дмитрий Пузиков профессионал
сертификат EMLS
подробнее о статусе

ЦИАН +7 921 966-35-55
СЕРТИФИКАТ +7 812 315-00-55
АН Панорама

EMLS ID: 767048
Дата: введена 13.03.2018, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-1

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: промышленного назначения
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад, Автобизнес
Цена: пр. – 200 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 33300 тыс.руб.
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 6 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:

Сост.помещения:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: нет
Канализация: нет
Теплоснабжение: нет
Электроснабжение: есть

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
9 октября '18
Новая сцена
Александринского театра

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:33 06.08.2018

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1 - E...

Сост.помещения:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: нет
Канализация: нет
Теплоснабжение: нет
Электроснабжение: есть

Примечание

Предлагается к продаже производственная площадка 1-2 класса опасности, принадлежащая открытому акционерному обществу, представляющая собой земельный участок с основанием, подготовленным для размещения асфальтобетонного завода, и обустроенными подъездами, имеющими частичное асфальтобетонное покрытие. Площадка расположена в глубине застройки промышленной зоны Янино, примыкающей к Колтушскому шоссе и удалена от шоссе на 1,2 км. Подъезд от Колтушского шоссе осуществляется по внутриквартальному проезду, часть которого имеет асфальтобетонное покрытие. Расстояние от участка до развязки КАД около 3 км. Указанная промзона Янино входит в состав территории Заневского сельского поселения Всеволожского район Ленинградской области. В 200 м от границы земельного участка проходит железнодорожный путь необщего пользования с ответвлением на соседствующий с рассматриваемым земельный участок. Площадь земельного участка - 60 000 кв.м. (6 Га) Категория земель - земли промышленности. Вид разрешенного использования - для строительства производственно-складской базы. Форма владения участком частная собственность предприятия с 2008 г. Обременения на участке отсутствуют. Ближайшее окружение ГУП МПБО 2 ООО Северо-Западная компания (Сантехкомплект Нева) Дополнительная информация: 1. На площадке частично произведены работы по землеустройству и планировке территории (уложен геотекстиль, произведена отсыпка щебнем и асфальтобетонной крошкой) на

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:33 06.08.2018



www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1 - ...

Вид разрешенного использования - для строительства производственно-складской базы. Форма владения участком частная собственность предприятия с 2008 г. Обременения на участке отсутствуют. Ближайшее окружение ГУП МПБО 2 ООО Северо-Западная компания (Сантехкомплект Нева) Дополнительная информация:

1. На площадке частично произведены работы по землеустройству и планировке территории (уложен геотекстиль, произведена отсыпка щебнем и асфальтобетонной крошкой) на площади 5 Га, организованы внутренние проезды с асфальтовым покрытием, установлены вагон-бытовки и частично технологическое оборудование.
2. Получено разрешение Управления архитектуры и градостроительства Всеволожского района на проектирование производственно-складской базы для нужд асфальтобетонного завода.
3. Получено разрешение Администрации Заневского сельского поселения на установку временного ограждения земельного участка и вагон-бытовок, организацию временного подъезда к участку.
4. Выполнены предварительные проработки возможности обустройства подъездного железнодорожного пути а на площадку, в составе следующей документации:

Выполнено предварительное инженерно-геологическое обследование площадки строительства нового ж/д пути не общего пользования.

Выполнены предпроектные проработки строительства железнодорожного пути не общего пользования. Проект предусматривает создание на земельном участке двух тупиков с эстакадой по фронту выгрузки щебня и битума, а также создание обходного пути на существующем ж/д пути. Общая длина создаваемых путей составляет около 1200 м., при этом часть пути должна пройти по муниципальной земле и соседним земельным участкам, принадлежащим частным лицам.

Получен согласованный заинтересованными сторонами (собственником, владельцем существующих ж/д путей и СЗТУ ФАЖТ) Акт выбора места примыкания нового проектируемого железнодорожного пути не общего пользования к существующему железнодорожному пути.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING 9 октября '18 Новая сцена Александринского театра

EMLS входит в состав ЦИАН Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1 - ...

железнодорожного пути не общего пользования к существующему железнодорожному пути.

- 5.1. Газоснабжение: В 100 м от границы участка проходит газопровод-отвод высокого давления к ГРС Восточная.
- 5.2. Электроснабжение: на данный момент заключено соглашение на строительство подстанции, заключен договор на 600 кВт
- 5.3. Водоснабжение и водоотведение. В 2008 г. было получено письмо водоснабжающей организации (на тот момент ОАО Водотеплоснаб) о принципиальной возможности подключения к водопроводу, проходящему вдоль Колтушского шоссе (труба D 500 мм) при условии увеличения ГУП Водоснабж СПб лимитов для этой водоснабжающей организации. В настоящее время водоснабжающей организацией в Янино является ООО СМЭУ Заневка. Возможно, что в настоящее время при решении вопросов с данной организацией увеличения лимитов не потребуются (зависит от величины водопотребления).

Канализование: Согласно письму ОАО Водотеплоснаб возможно по следующим вариантам:

- в систему хоз.-бытовой канализации, принадлежащей ГУП МПБО-2, по договоренности с ним (по предварительной информации техническая возможность у данного предприятия существует).
- Другой вариант: строить собственную канализационную насосную станцию с системой трубопроводов и подключать ее к существующему муниципальному коллектору D 900 мм к коммунальным сетям Санкт-Петербурга и далее на Северную станцию аэрации.

Ливневая канализация. В связи с отсутствием в Янино систем ливневой канализации от водоснабжающей организации была получена рекомендация о необходимости строительства локальных очистных сооружений ливневых стоков на земельном участке.

6. Объекты капитального строительства и иные объекты недвижимости на участке отсутствуют.
7. По проекту Генерального плана Заневского сельского поселения предлагаемая площадка входит в функциональную зону ПЗ (промышленные предприятия 1-2 класса опасности). Проект предусматривает создание вдоль границ площадки транспортного обхода деревни Янино с выходом к транспортной развязке пересечения КАД и Колтушского шоссе.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

EMLS входит в состав ЦИАН Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/767048.html>



www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-...

Продажа под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1

Описание Фото Карта

Александр Скрыник профессионал

+7 921 404-35-35
+7 921 404-35-35
+7 812 322-52-00

Адрес: Адвекс

EMLS ID: 780159
Дата: введена 12.07.2018, изменена 02.08.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-1

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: земли поселений
Назначение: под Жилую застройку
Цена: пр. – 960 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 30000 тыс.руб.
Налог: НДС включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 32 га
Минимальная площадь сделки: 15 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Подъездные пути: асфальтовая дорога

Примечание

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:49 06.08.2018

www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-...

Налог: НДС включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 32 га
Минимальная площадь сделки: 15 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Подъездные пути: асфальтовая дорога

Примечание

п. Янино-1(2.5км от КАДА). Категория -земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования-Земельный участок для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Участок с ровным рельефом, огорожен. Состоит из 32-х участков. Выполнено " межевание". Рядом новый микрорайон Янино .

Александр Скрыник профессионал

+7 921 404-35-...

Адрес: Адвекс

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожаловаться на объявление

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

Всё «объекты дня»

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:49 06.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/780159.html#photo3>



продажа земельны... Купить земельны... Купить участок... Письмо отправлен... Коммерческая не... Купить - Земельны... Продажа 863 сотк...

спб.cian.ru Купить участок Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №180321454

Участок, 12,63 га

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1 поселок. На карте

В избранное | Поделиться | Добавить | Избранное | Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут

360 000 000 ₹ 28 503 563 ₹/га
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 264853

2 фото

RU 15:41 10.01.2019

продажа земельны... Купить земельны... Купить участок... Письмо отправлен... Коммерческая не... Купить - Земельны... Продажа 863 сотк...

спб.cian.ru Купить участок Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №180321454

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 12,63 га

12,63 га Земля промышленного назначения

Участок 4-5 класс промышленного назначения. 7 км от КАД. Все документы готовы (собственник юр лицо) ПП. Земля не разработана.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

На карте | Панорама | Похожие рядом

Шоссейная ул. Янино-1 Шоссейная ул.

СОБСТВЕННИК
ID 264853

RU 15:42 10.01.2019

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/180321454/>



39 900 000 Земли промназначения, 72.4 соток на продажу
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, Янино-1, Ленинградская область
5 км 4,04 км

В ипотеку за 370 493 руб./мес.
Выбрать ипотечную программу

Включить автопоиск
В избранное

Показать номер
Написать владельцу объявления

ПОЛУЧИ КУПОН НА СКИДКУ 10%
ПОДРОБНЕЕ
С 1 ПО 31 ЯНВАРЯ 2019

39 900 000 Земли промназначения, 72.4 соток на продажу
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, Янино-1, Ленинградская область
5 км 4,04 км

Продается участок 47:07:1002004:1378 под любые цели использования. На участке газ, вода, электричество 150 квт с возможностью увеличения. Подъезд асфальт, от кольца 300-400 м. Удобный подъезд к участку, в интенсивно развивающемся микрорайоне. Удобен под строительство торгового центра, фитнес клуба итд.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 39 900 000 руб.	Площадь: 72,4 соток
Цена за сотку: 551 105 руб.	Дата обновления объявления: 20/12/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 22/06/2018
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 255041301

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, Янино-1, Ленинградская область

ПОЛУЧИ КУПОН НА СКИДКУ 10%
ПОДРОБНЕЕ
С 1 ПО 31 ЯНВАРЯ 2019

Яндекс.Директ
Купить коммерческое помещение
Узнать больше kvspb.ru

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-yanino_1-255041301



www.domofond.ru Земли поселений, 1060 соток на продажу — город Янино-1 : Domofond.ru

150 000 000 □ Земли поселений, 1060 соток на продажу
ул Заводская, Янино-1, Ленинградская область
В ипотеку за 1 392 830 □/мес. 7 км 3,33 км

Выбрать ипотечную программу

Включить автопоиск

В избранное



Показать номер

Написать владельцу объявления

ЖК «Краски Лета» в Мурино
Цена застройщика от 1,64 млн
Не успел на старт продаж? Жилой квартал в Девятино. Строим последнюю 5-ю очередь!

15:48 10.01.2019

www.domofond.ru Земли поселений, 1060 соток на продажу — город Янино-1 : Domofond.ru

150 000 000 □ Земли поселений, 1060 соток на продажу
ул Заводская, Янино-1, Ленинградская область
В ипотеку за 1 392 830 □/мес. 7 км 3,33 км

Выбрать ипотечную программу

Включить автопоиск

В избранное

Продам земельный участок площадью 10,6 га (Возможно деление участка, от 5 га) в Янино-1. Рядом с КАД (1,5 км), асфальтированный подъезд. Южная граница участка примыкает непосредственно к ж/д ветке (есть возможность построить свой ж/д тупик). Экономически выгодное месторасположение. От собственника. Можно использовать под производственные и коммунально-складские объекты IV-V класса опасности, а также для строительства административных зданий и многоквартирного жилья.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 150 000 000 □	Площадь: 1060 соток
Цена за сотку: 141 509 □	Дата обновления объявления: 10/01/2019
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 27/04/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 252949508

Расположение

ул Заводская, Янино-1, Ленинградская область

Коттеджи В Краснодаре
Кирпичный дом + участок в КП "TRAVA". Вся инфраструктура. 120 км от моря. Заходи на сайт!

Жизнь на побережье
КВАРТИРА ЗА 50%
Для дружной семьи
Видовые квартиры в в Кронштадте. Инфраструктура. SPA, корт, фитнес-центр.

15:49 10.01.2019

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yanino_1-252949508



продажа земельных участ... Земельные участки для... Письмо отправлено - Поч...

недвижимость-питера.рф Земельные участки для размещения объектов торговли и спорта. Лен. обл., Янино.

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Инвестиционное Агентство
НЕДВИЖИМОСТЬ-ПИТЕРА.РФ
+7 (812) 642-26-12
+7 (812) 242-78-27
6422612@inbox.ru
info@недвижимость-питера.рф

Заказать звонок или информацию

ПОИСК ПО САЙТУ >
ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ >
ПРОДАЖА ОБЪЕКТОВ С АРЕНДАТОРОМ. АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. >
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. >
УЧАСТКОВ ИИ >
КРЫМ. НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ >

Есть вопросы? Ответим через секунды!

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ И СПОРТА. ЛЕН. ОБЛ., ЯНИНО.

Цена: 25 000 000 руб. **Заказать**

Продажа земельных участков в центре нового жилого района для размещения Торгово-Бытового и Торгово-Спортивного Комплексов. Лен.обл., п.Янино.

На каждый участок получены ГПЗУ, ТУ. Собственность юридического лица. Форма сделки - продажа (отчуждение) объекта недвижимости - земельный участок.

1. Земельный участок 0,6778 Га для размещения Торгово-Бытового Комплекса. Предельная общая площадь объекта капитального строительства - не более **1 800 кв.м.** Этажность до 3 эт. Кадастровый номер: 47:07:1039001:2103. Стоимость: **25 млн руб**

2. Земельный участок 0,9708 Га для размещения Торгово-Спортивного Комплекса, объект транспортной инфраструктуры. Предельная общая площадь объекта капитального строительства - не более **11 320 кв.м.** Этажность 3-5 эт. Кадастровый номер: 47:07:1039001:2086. Стоимость: **40 млн руб**

Густоразвивающийся жилой массив. Активно застраиваемый крупными Петербургскими строительными компаниями. Первые очереди домов введены в эксплуатацию и заселены.

ГК Патриот ЖК «Земляничка» 1-2-я очереди до конца 2018 г. - 40 000 м2 прощадой

RU 16:12 10.01.2019

http://недвижимость-питера.рф/kommercheskaya_nedvigimost/prodazha-zemli-zemelnykh-uchastkov/prodazha-zemelnykh-uchastkov-pod-stroitelstvo-biznes-tcentra-ote/zemelnye-uchastki-dlya-razmescheniya-obektov-torgovli-i-sporta-l

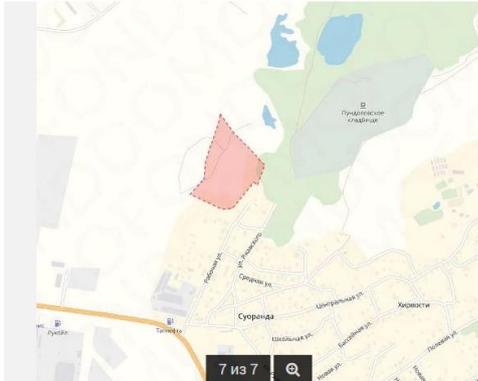


www.domofond.ru Земли поселений, 697 соток на продажу — город Янино-1 : Domofond.ru

15 000 000 РУБ. Земли поселений, 697 соток на продажу
В ипотеку за 182 445 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 697 соток на продажу
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1, Ленинградская область
Янино-1

В избранное
Получать похожие объявления



47Lands
Размещает объявления: 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 12
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 19

Показать номер

Написать владельцу объявления

oknakredit.spb.ru

Связаться с владельцем Показать номер

www.domofond.ru Земли поселений, 697 соток на продажу — город Янино-1 : Domofond.ru

15 000 000 РУБ. Земли поселений, 697 соток на продажу
В ипотеку за 182 445 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 697 соток на продажу
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1, Ленинградская область
Янино-1

Включить автопоиск
В избранное

Земли поселений, 697 соток

Предлагаем Вашему вниманию земельный участок расположенный по адресу: Ленинградская обл, р-н Всеволожский, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение;

Уточненная площадь: 69709кв. м;

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов);

Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли;

по документу: Торговые объекты;

развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность;

цена указана за 1 гектар

90280

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 15 000 000 РУБ.	Площадь: 697 соток
Цена за сотку: 21 521 РУБ.	Дата обновления объявления: 07/08/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 27/07/2018
Тип объекта: Земли поселений	Номер в каталоге: 256236342

oknakredit.spb.ru

СБЕРБАНК
АККРЕДИТИВЫ
ОТ СБЕРБАНКА
УДОБНЫЕ РАСЧЕТЫ
ПО СДЕЛКЕ
Узнать больше

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yanino_1-256236342



www.emls.ru Купить участок за 2800 тыс.руб., Ленинградская область, Всеволожский район, метро Ладжская, поселок Заневское горо...

Продажа участка, Ленинградская область, Всеволожский район, метро Ладжская, поселок Заневское городское поселение, Янино-1

Ирина Закирова профессионал
+7 812 426-72-77
+7 812 426-72-77
АРИН

EMLS ID: 700019614
Дата: введена 06.03.2017, изменена 14.06.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-1
Станция: Ладжская > 6920 м.
Расстояние от КАД: 1 км.
Тип объекта: Участок
Цена: 2 800 тыс.руб.
Юридический статус: ИЖС
Земля: 9 5 сот.

Примечание
Арт. 1267513 Продаётся земельный участок по цене 3,1 тыс. р. Площадь земли 9,5 сот. Участок разработан. Категория земли ИЖС. Электричество есть, напряжение сети 220 В 15 кВт. Вода из водопровода. Есть газ. К объекту идет асфальтовая дорога. Общественный транспорт-ЖД, автобусы, маршрутки, недалеко Коркинские озера и лесопарк.
магазины, больница, школа, а также Церковь.
Транспортная доступность
Расстояние до метро Ладжская 8 км до метро пр. Большевиков 7,7 км

1 кв. 50.00/10/25.00
СМКР с ремонтом 5990 т.р.

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

www.emls.ru Купить участок за 2800 тыс.руб., Ленинградская область, Всеволожский район, метро Ладжская, поселок Заневское горо...

Примечание
Арт. 1267513 Продаётся земельный участок по цене 3,1 тыс. р. Площадь земли 9,5 сот. Участок разработан. Категория земли ИЖС. Электричество есть, напряжение сети 220 В 15 кВт. Вода из водопровода. Есть газ. К объекту идет асфальтовая дорога. Общественный транспорт-ЖД, автобусы, маршрутки, недалеко Коркинские озера и лесопарк.
магазины, больница, школа, а также Церковь.
Транспортная доступность
Расстояние до метро Ладжская 8 км до метро пр. Большевиков 7,7 км
Участок расположен на границе Санкт-Петербурга и Всеволожского района Ленинградской области. Удобное расположение участка позволяет доехать на транспорте за 10 минут до ст. м. «Ладжская» и за 20 минут до центра города. 2км. до КАД. С трех сторон лесопарковая зона.
К продаже предлагается участок ИЖС с ленточным фундаментом под дом 6*10 и гаражом. На участке газ, электричество, вода.

Ирина Закирова профессионал
+7 812 426-72-...
АРИН

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожаловаться на объявление

1 кв. 50.00/10/25.00
СМКР с ремонтом 5990 т.р.

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://www.emls.ru/fullinfo/3/700019614.html#photos2>



← я www.emls.ru Купить участок за 3000 тыс.руб., Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино...

МЕНЮ

- Терминал Агента (online)
- Продажа квартир
- Продажа комнат
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оценка квартиры
- Фотогалереи
- Как добавить объект
- Курсы для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

2 кв. Береговая 24, эксклюзив 17000

Продажа участка, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневское городское поселение, Янино-1, Шоссейная улица

Описание Фото Карта

Елена Иванова профессионал

+7 911 757-54-68
+7 812 329-05-79

АРИСТА

EMLS ID: 217762
Даты: введена 02.11.2017, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-1, Шоссейная ул.

Станция:
Расстояние от КАД: 1 км.
Общ.транспорт: Автобус
Дорога: Грунтовая
Тип объекта: Участок
Цена: 3 000 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС
Документы: Да
Земля: 10 сот. Разработан

Примечание
Есть возможность подключения к водопроводу и электричеству. Ближе к городу. Хорошее транспортное сообщение.

Елена Иванова профессионал

+7 911 757-54-...



ID 217762

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
9 октября '18
Новая сцена Александринского театра

EMLS входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

15:10 08.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/3/217762.html>



Янино-2 – Суоранда – Хирвосты

www.restate.ru Продажа 600 соток земельного участка Янино 2 д, без посредников, 200 000 000 руб. - 11347925

Продаю землю, земельный участок 600 соток Янино-2 д

19 с 01.10.2018, обновлено 06.11.2018



земельный участок 600.00 сот. **200 000 000 Р**
3 333 Р за м² (в т.ч. в.у.е.)

Статус: Земли промышленного назначения
Приватизирован: да

3 км. до города
Ленинградская область, Север-Северо-Запад (Карельский перешеек), Всеволожский р-н, Янино-2 деревня [на карте](#)

Описание
В архиве. Земли промышленности 6 га в промзоне Янино - 2. Зона ПЗ - (производственных и складских объектов 1-2 класса опасности). Электричество 600 кВт на участке. Наличие всех центральных коммуникаций, рядом ж/д ветка. 200 млн. руб.

Характеристики участка

Площадь	600 сот.
Статус	Земли промышленного назначения
Приватизирован	да

Транспорт

набережная, Квартиры бизнес-класса
ЖК "Магника Lifestyle"
Старт продаж 3 очереди. Кв-ры от 4,5 млн р. с видом на центр и набережную

ЖК "Чистое Небо"
Квартира. Скидка миллион руб.

ЖК "Георг Ландин"
Старт продаж 2-ой очереди! Кв-ры от 3,7 млн. 5 мин. до Петродградской

ЖК "Горки Парк"
3-комн.квартиры от 7,2 млн руб.! Рядом школа, конный клуб, «Охта-Парк»

ЖК Ultra City
Первые два корпуса готовы. Чистая от

RU 16:06 10.01.2019

<https://www.restate.ru/base/11347925.html>

www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, станция Мельничный Ручей, Янино-2 - EMLS

Продажа под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, станция Мельничный Ручей, Янино-2

Описание Фото Карта

Александр Ковальков профессионал
+7 812 998-20-...
Адрес

EMLS ID: 780687
Даты: введена 18.07.2018, изменена 05.01.2019
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-2
Станция: Мельничный Ручей (тр300м) 9920 м.
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория **земель:** земли поселений
Назначение: под Жилую застройку
Цена: пр. – 10 500 тыс.руб.
Цена за 1 сот.: 350 тыс.руб.
Налог: НДС включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 30 сот.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть

Примечание
Общая площадь 32 га. Цена от 3000000-3500000 руб. Категория земли. Земли населенных пунктов. Для комплексного освоения в целях жилищного строительства Александр. Александр.

45 45 645
СОЧИНСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
8-12 АПРЕЛЯ
3000 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 ДОКЛАДОВ
GLOMAX
НОВОГОДНИЕ СКИДКИ до 19% на квартиры у Финского залива

RU 15:24 10.01.2019

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/780687.html#photos2>



www.emls.ru Купить участок за 5540 тыс.руб., Ленинградская область, Всеволожский район, платформа 7 км, Янино-2 - EMLS

Продажа участка, Ленинградская область, Всеволожский район, платформа 7 км, Янино-2

Анна Шкодина профессионал
+7 967 535-92-91
+7 812 449-35-28
Компания Феникс

EMLS ID: 146347
Дата: введена 13.11.2015, изменена 25.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-2
Станция: 7 км - 2990 м.
Расстояние от КАД: 5 км.
Тип объекта: Участок
Цена: 5 540 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС
Земля: 23,3 сот.
Электричество: Есть
Газ: магистраль

Примечание
Отличный участок 23,3 соток в элитном районе Всеволожский район, деревня ЯНИНО-2, ИЖС. Для строительства Вашего частного дома, постоянное проживание.
ЯНИНО-2 деревня в Заневском сельском поселении Всеволожского района Ленинградской области, находится на Колтушской островной, холмисто-намовой возвышенности, на 6-м километре Колтушского шоссе (автодорога 41К-079).
На участке электричество, газ разрешение на подключение. В пятистах метрах от участка конный и пейнтбольный клуб. Хорошие соседи.
Возможно разделение на два участка
Рядом Всеволожск, Янино-1, Разметелево, Павлово, Санкт-Петербург, Суорада, Токкари, Хирвосты, Колтуши, Аро, Кирполье, Канисты.

1 этаж, Л. Голыкова ул., 43,8 кв.м, 1/18, 4750 т.р.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

https://www.emls.ru/fullinfo/3/146347.html?source=vas_map

www.emls.ru Купить участок за 4000 тыс.руб., Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Суорада 22 - EMLS

Продажа участка, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Суорада 22

Лидия Красная профессионал
+7 921 397-06-20
+7 812 380-95-60
МАЖОРДОМ

EMLS ID: 221040
Дата: введена 18.12.2017, изменена 23.03.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Суорада дер., 22
Станция:
Расстояние от КАД: 4 км.
Дорога: Асфальт
Тип объекта: Участок
Цена: 4 000 тыс.руб.

Юридический статус: ИЖС
Земля: 12 сот. Разработан Приватизир.
Электричество: 380
Вода: Водопрвод
Инфраструктура: Магази, Медпункт, Церковь, Школа
Окружение: Лесопарк, Пруд
Водоём: Есть

Примечание
Продается участок, на ровном возвышенном месте, с хорошей панорамой, правильной формы, возможность подключения газа, на участке электричество, вода, фундамент, 10 минут от КАД, тихое и красивое место.

2 этаж, Л. Голыкова ул., 64,7 кв.м, 1/18, 7003 т.р.
Все объекты дня

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://www.emls.ru/fullinfo/3/221040.html>



onreal.ru Участок под ИЖС на продажу в деревне Суоранде, Центральная улица - объявление на OnReal.ru

УЧАСТОК ПОД ИЖС НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ СУОРАНДЕ, ЦЕНТРАЛЬНАЯ УЛИЦА

Ленинградская область, деревня Суоранда, Центральная улица добавлено 14 июня в 21:35

АРХИВ



ЦЕНА
3 700 000 ₽

Пластиковые окна. Завод. Без переплат. Без дилеров. Профиль Veka. Профи сервис. Репутация. За 4 дня. Звоните.
Окна от природы **ОТКРЫТЬ**

Продавец

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН **НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	12 м ²
Назначение земли	ИЖС

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок вблизи от города. До КАД 4км. До метро Ладожская 15 минут на авто. Рядом магазин Пятерочка, аэс. На участке есть электричество, возможность подключения газа и водопровода.

<https://onreal.ru/derevnya-suoranda/kypit-uchastok/5712508>

www.avito.ru Участок 7.8 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — объявления на сайте Avito

Участок 7.8 сот. (ИЖС)

№ 1336944924, размещено 1 августа в 14:22 2 500 000 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное **Добавить заметку**



Показать телефон
в 904 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Avito с декабря 2017
Завершено 2 объявления
2 объявления пользователя

Адрес:
Санкт-Петербург,

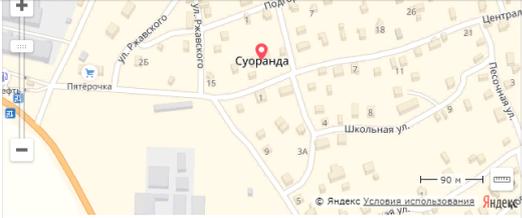
Узнайте, где купить окна из профиля IVAPER в Санкт-Петербурге.

Расстояние до города: 4 км, Площадь: 7.8 сот.



www.avito.ru Участок 7.8 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Санкт-Петербурге на Avito — Объявления на сайте Авито

Участок 7.8 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽ Дмитрий [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)



Суоранда

Всеволжский район, 3,5 км. от КАД по колтушскому шоссе, деревня Суоранда, на краю коттеджной постройки, с видом на холмы, в удалении 1 км от Колтушского ш. на одной из самых высоких точек деревни предлагается участок 7,8 сот ИЖС. Участок видовой, расположен на склоне холма с видом на колтушские высоты. Так как участок расположен на песчаном холме, под плодородным слоем на несколько десятков метров вниз находится песок, поэтому не будет никаких проблем с любыми типами фундаментов и с ландшафтным дизайном. Участок имеет правильную шестиугольную форму и с трех сторон окружен редко эксплуатируемыми дорогами и граничит только с двумя соседними участками, причем один соседский участок находится почти на 10 метров ниже. На участке стоит вагончик, есть железобетонные плиты. Электричество подключено - 15кВт, к участку подведена водопроводная труба централизованного водоснабжения (надо только подключить), магистральный газ – проходит по краю участка (труба низкого давления без обременения). Участок в собственности более трех лет, документы готовы для сделки, межевание сделано. Круглогодичный подъезд, достойное окружение, хорошо развита транспортная и социально-бытовая инфраструктура, рядом новый магазин «Петерочка». В этом направлении: Колтуши, Хирвосты, Суоранда.



Рядом Директ

Профиль пвх ivarep в СПб! [oknakredit.spb.ru](#)



Рядом Директ

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_sot._izhs_1336944924

srb.cian.ru Продажа участка Ленинградская область м. Ладжская - база ЦИАН, объявление №185088393

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Всеволжский район > Заневское городское поселение > метро Ладжская

10 июл, 16:14 168 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 15 сот.

Ленинградская область. Всеволжский район. Заневское городское поселение. Хирвосты деревня [На карте](#)

Ладжская, 15 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

4 400 000 ₽ 293 333 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 16194710



спб.cian.ru Продажа участка Ленинградская область м. Ладжская - база ЦИАН, объявление №185088393



5 фото



4 400 000 ₽ ↓ 293 333 ₽/сот.
Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 16194710

Площадь: **15 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Прекрасный земельный участок, расположен в непосредственной близости от города. До метро Ладжская 15 минут на авто, до города 7 минут.
Участок располагается рядом с элитным конным комплексом ВЕНТА-АРЕНА.
Все коммуникации в свободном доступе.
Полная транспортная доступность.
Продажа без посредников
Возможен торг

Вся дополнительная информация по телефону. Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/185088393/>



Заневка

вчера, 01:25 110 просмотров, 1 за сегодня Платное

Участок, 236 сот.

Ленинградская область. Всеволожский район, Заневское городское поселение, Заневка деревня. 27 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ЦИАН

Ипотека от 238 637 ₴/мес
Платеж по ипотеке
[Оставить заявку](#)

51 000 000 ₴ 216 102 ₴/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Альянс-Недвижимость
Агентство недвижимости
[Еще 233 объекта](#)

Ирина Владимировна
Нет отзывов

10 фото

RU 17:23 10.01.2019

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Участок, 236 сот.

Площадь **236 сот.** Статус земли **Индивидуальное жилищное строительство**

EMLS ID 246684. Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения в Заневском сельском поселении, Всеволожского района Ленинградской области, на ул. Питерская, дом 27-6. Площадь земельного участка составляет - 23620 кв.м. Категория земель атр: 8208; земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для эксплуатации складской базы. На земельном участке располагаются два ангара площадью 367кв.м. и 100 кв.м. Строительство ангаров производилось в 2015 году. Технические условия объекта: водоснабжение и водоотведение получены (СМЭУ Заневка), водопотребление 5 м3/час/, водоотведение 4,6 м3/час; электроэнергия 150 кВт света. Участок находится в зоне размещения объектов IV-V классов опасности. Участок очень удачно расположен, внутри КАД и находится в непосредственной близости от районов Ржевка и Оккервиль. К участку можно беспрепятственно проехать любым транспортом по двум подъездным путям. Близость к развязке на КАД обеспечит доступ из любой точки Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Рядом с участком имеются действующие железнодорожные пути. Участок полностью огорожен, на въезде ворота.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

RU 17:23 10.01.2019

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/195621983/>



www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка - EMLS

Продажа производства, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка

Сергей Маслак профессионал
+7 812 309-50-41
+7 812 309-50-41
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

EMLS ID: 605157
Даты: введена 10.02.2015, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Заневка пос.

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: промышленного назначения
Назначение: Производство
Цена: пр. – 60 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 21400 тыс.руб.
Налог: НДС не включен

Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 2,8 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж: –
Сост.помещения: –
Телефонные линии: –
Электроснабжение: есть
ЖД пути: есть

Примечание
Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 2,8 Га (возможно увеличение до 5,4 Га).

1 кв. 50.00/10/25.00, СФКР, с ремонтом, 5990 т.р.

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка - EMLS

Примечание
Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 2,8 Га (возможно увеличение до 5,4 Га)
Собственность.

Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование: для строительства многофункционального логистического комплекса.

Земельный участок расположен во Всеволожском р-не ЛО, на границе с Санкт-Петербургом, в пос. Заневка. Расстояние до КАД 2 км, до ст.м. Ладожская 6 км, до ст.м. ул. Дыбенко 3,5 км. Участок примыкает к ж/д ст. Заневский Пост. Имеются все согласования по строительству железнодорожной ветки с ж/д тупиками на участке.

Коммуникации:
-Возможность подключения инженерных коммуникаций.
-Электроснабжение: получены ТУ на 200 кВт (возможно увеличение)

Возможное использование:
-Многофункциональный логистический комплекс,
-предприятия оптовой торговли,
-промышленные и автотранспортные предприятия.

БЕЗ КОМИССИИ

Сергей Маслак профессионал

Расположение от метро:

Большевиков пр.	3210 метров
Дыбенко ул.	3690 метров
Ладожская	4140 метров

1 кв. 50.00/10/25.00, СФКР, с ремонтом, 5990 т.р.

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/605157.html>



www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка - EMLS

Продажа под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка

Сергей Маслак профессионал
+7 812 309-50-41
+7 812 309-50-41
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

EMLS ID: 666622
Даты: введена 13.07.2016, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Заневка пос.

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: земли поселений
Назначение: под Жилую застройку
Цена: пр. – 360 000 тыс. руб.
Цена за 1 га: 39800 тыс. руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 9 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание
Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 90534 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Заневка.

ЮРИСТЫ БАНК (812) 337-5-337
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.
RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
КРЕАТИВНОЙ РЕКЛАМЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:43 06.08.2018

www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Заневка - EMLS

Цена за 1 га: 39800 тыс. руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 9 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание
Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 90534 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Заневка.
Категория земель - земли населенных пунктов.
Разрешенное использование - для средне этажного строительства.
Возможное использование:
-Строительство жилых домов этажностью до 9 этажей, размещение зданий делового, административного и общественного назначения.
Разработаны и утверждены: проект планировки территории, правила землепользования и застройки.
Разработан эскизный проект средне этажного жилого комплекса со следующими технико-экономическими показателями: 6 корпусов, 34 секции, этажность 8 этажей, общая площадь квартир 98000 кв.м.
Имеется возможность подключения к инженерным сетям.
БЕЗ КОМИССИИ

Расположение от метро:

Большевиков пр.	3210 метров
Дыбенко ул.	3690 метров
Ладожская	4140 метров

Продается 2 к.кв. Бельшьева 5/6 6650 тыс.руб.
Все «объекты дня»

АГЕНТ ДНЯ
Бреднева Светлана

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ОТ 3,2 МЛН РУБ.
RE FEST FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ
квартира, Стеклопакеты, 4470 тыс.руб.
Все «объекты дня»

входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:43 06.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/666622.html>



pro-land.org Купить земельный участок: Заневка, Всеволожский р-н, Ленинградская область, Назначение: земля для размещения предп...

Купить земельный участок: Заневка, Всеволожский р-н, Ленинградская область

id 1697

Цена	Площадь	Взять кредит на покупку этого объекта
18 700 000 RUB	86 сот	

Адрес:
Заневка
Всеволожский р-н
Ленинградская область
Северо-Западный ФО

Координаты (GPS):
широта 59°56'14.28"N
долгота 30°30'51.48"E

Назначение земельного участка:
Промышленность

Разрешенный вид использования участка:
Для предприятий IV класса опасности

Поделиться: [Facebook] [VK] [Twitter] [Email] [Print]

Описание
Предлагаем участок промышленного назначения 4-5 класс опасности .

pro-land.org Купить земельный участок: Заневка, Всеволожский р-н, Ленинградская область, Назначение: земля для размещения предп...

участка:
Для предприятий IV класса опасности (Типографии, СТО >5 постов, автомойки >2 постов, АЗС, склады, бетонно-растворные узлы и т.п.)
Для предприятий V класса опасности (СТО до 5 постов, автомойки до 2 постов, склады и т.п.)

Документация по объекту:

- Наличие презентации ЗУ:
презентация ЗУ
- Наличие градостроительных документов:
градостроительные документы по территории (ППТиПМ)
✓ кадастровый паспорт
- Наличие технических условий:
✓ вода
✓ газ
канализация
электричество
теплоснабжение
- Наличие проектной документации:
градостроительный план (ГПЗУ)

Описание
Предлагаем участок промышленного назначения 4-5 класс опасности .
Участок расположен возле будущей транспортной развязки восточного скоростного диаметра с выходом на мурманку начало строительства лето 18 года.
Участки включены в черту населенного пункта Новосергиевка, Заневского-сельского поселения
Категория - земли поселений (земли населенных пунктов), разрешенное использование - коммунально-складские объекты и производства IV-V класса опасности.
Идеально подходит под логистический комплекс, склады или производство.
14 км. от Невского проспекта
Вторая линия от дороги, вокруг ведется активное строительство.
Идёт подключение воды и газа.
Хорошая транспортная доступность.
Проектируется развязка с КАД, в связке с ней, в непосредственной близости от участков пройдет дорога связывающее Колтушское и Мурманское шоссе. (Общественные слушания пройдены).
5 км до метро Улица Дыбенко через Новый Оккервиль.
6 км до развязки КАД и Мурманского шоссе
4 км до Колтушского шоссе
Ж/д ветка на расстоянии 1 км
Эдуард
+79006204047
E-mail: 9006204047@mail.ru

Состояние участка:
Участок чистый

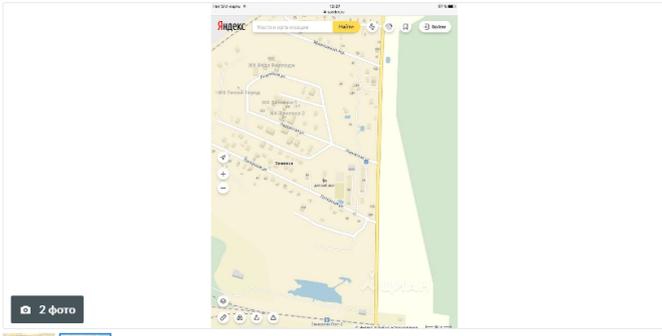
<https://pro-land.org/object/1697>



спб.cian.ru Продается участок Ленинградская область, 65 - база ЦИАН, объявление №173921450

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Заневка деревня, 65 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



2 фото

Площадь: **12 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

EMLS ID 178315. Продается участок земли под застройку в черте города, внутри КАДа (съезд рядом). Свет и вода на участке, газ и канализация по границе участка. Вся инфраструктура имеется. До метро 15 минут общественным транспортом. Продажа прямая. Документы подготовлены. 921-56-78 Ирина

6 000 000 ₽ 500 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

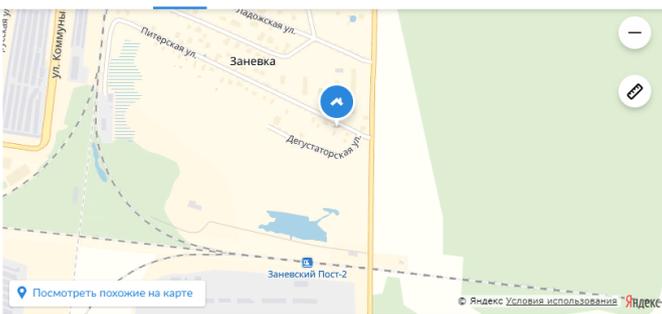
[Показать телефон](#)

Зинаида Максимова
Адвекс 3

спб.cian.ru Продается участок Ленинградская область, 65 - база ЦИАН, объявление №173921450

Фотографии (2) | Описание | **На карте** | Контактное лицо

Участок, 12 сот.



6 000 000 ₽ 500 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Зинаида Максимова
Адвекс 3

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая информация

Электричество	Водоснабжение
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	12 сот.

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/173921450/>



Кудрово

www.emls.ru Купить под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, платформа 5 км, деревня Кудрово, Ленингр...

Продажа под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, платформа 5 км, деревня Кудрово, Ленинградская улица

Описание **Карта**

EMLS ID: 690775
 Дата: введена 27.10.2016, изменена 18.07.2018
 Адрес: Ленинградская обл. Всеволожский р-н Кудрово дер. Ленинградская ул.
 Станция: 5 км < 3240 м.
 Тип объекта: Коммерческая земля
 Категория земель: промышленного назначения
 Назначение: под Деловую застройку
 Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес
 Цена: пр. – 59 900 тыс.руб.
 Цена за 1 га: 18200 тыс.руб.
 Налог: НДС включен
 Наличие арендатора: нет
 Общая площадь: 3.29 га
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность
 Этаж: Этажи:
 Сост.помещения:
 Телефонные линии: нет
 Водоснабжение: нет
 Канализация: нет
 Теплоснабжение: нет
 Электроснабжение: есть
 Ж/Д пути: нет
 Подъездные пути: асфальтовая дорога

Дмитрий Баркан профессионал
 +7 921 909-94-62
 +7 812 921-52-22
 Кантри

Расположение от метро:

- Дыбенко ул. 1890 метров
- Большевиков пр. 2760 метров
- Ладожская 4680 метров

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:21 06.08.2018

www.emls.ru Купить под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, платформа 5 км, деревня Кудрово, Ленингр...

Общая площадь: 3.29 га
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность
 Этаж: Этажи:
 Сост.помещения:
 Телефонные линии: нет
 Водоснабжение: нет
 Канализация: нет
 Теплоснабжение: нет
 Электроснабжение: есть
 Ж/Д пути: нет
 Подъездные пути: асфальтовая дорога

Примечание

Предлагается земельный участок площадью 32 890 кв.м., расположенный напротив Ленты в Кудрово (через КАД, 93-й км внешнее кольцо/49-й км. внутреннее кольцо), есть проезд через путепровод через Кудрово в сторону Заневы. Подходит для размещения складов, производства, логистического терминала первая линия от КАД, удобные подъездные пути (дорога асфальт +грунт).
 Есть возможность подключения электричества. Согласно Генплану в 2020 году будут подведены вода, газ и канализация. Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: коммунально-складские объекты и производства IV-V класса опасности

Дмитрий Баркан профессионал
 +7 921 909-94-...

Щепев Дмитрий входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

RU 17:22 06.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/690775.html>



Купить земельный участок: Кудрово, Всеволожский р-н, Ленинградская область

id 1735

Цена	Площадь	Взять кредит на покупку этого объекта
200 000 000 RUB	5 га	

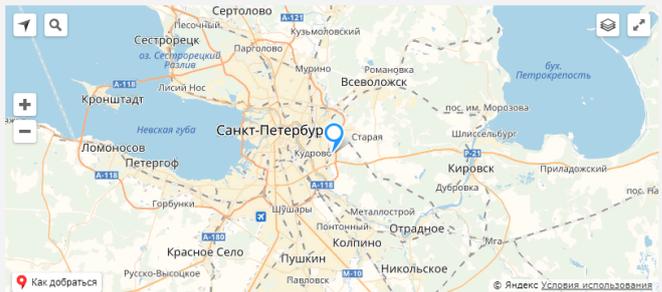
Адрес:
Кудрово
Всеволожский р-н
Ленинградская область

Координаты (GPS):
широта 59°54'27.36"N
долгота 30°30'43.2"E

Назначение земельного участка:
Общественные здания

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения торговых центров

Документация по объекту:
1. Наличие презентации ЗУ:
презентация ЗУ



Поделиться:



Описание
Предлагается участок под строительство торгового центра.
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Кудрово дер.
Участок рядом с Мега Дыбенко, по Мурманскому шоссе сразу за постом ГАИ.
Близость к городу, транспортная доступность (можно легко доехать на машине, автобусе или по железной дороге), наличие необходимых коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ), современная развитая инфраструктура без ущерба природной красоте.

Общественные здания

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения торговых центров

Документация по объекту:
1. Наличие презентации ЗУ:
презентация ЗУ
2. Наличие градостроительных документов:
градостроительные документы по территории (ППТИПМ)
✓ кадастровый паспорт
3. Наличие технических условий:
✓ вода
✓ газ
канализация
✓ электричество
теплоснабжение
4. Наличие проектной документации:
градостроительный план (ГПЗУ)
проект стади П
экспертиза
разрешения на строительство
проект стади РД



Описание
Предлагается участок под строительство торгового центра.
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Кудрово дер.
Участок рядом с Мега Дыбенко, по Мурманскому шоссе сразу за постом ГАИ.
Близость к городу, транспортная доступность (можно легко доехать на машине, автобусе или по железной дороге), наличие необходимых коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ), современная развитая инфраструктура без ущерба природной красоте.
По мнению экспертов, данный участок может быть интересен торговым сетям, поскольку строительство объектов в этой зоне могло бы переманить часть покупателей «Меги», сформировав тем самым новый торговый кластер.
8(911)242-14-1,2 Виктория

Состояние участка:
Участок чистый

<https://pro-land.org/object/1735>



продажа земельных у... Письмо отправлено - Купить земельных уч... Земли промназнач... Земли промназнач... Земли промназнач... +

www.domofond.ru Земли промназначения, 1500 соток на продажу — город Кудрово : Domofond.ru

400 000 000 Земли промназначения, 1500 соток на продажу
В ипотеку за 3 714 214 /мес.
Выбрать ипотечную программу

Ленинградская область, Всеволожский район, Новосаратовка-Центр, Кудрово, Ленинградская область
Пролетарская 3,21 км

Включить автопоиск
В избранное

Показать номер
Написать владельцу объявления

vk o g+ f t g+

Первый заказ пицца в подарок
Пицца 30 см за первый заказ в мобильном приложении Ollis

javascript:

RU 16:21 10.01.2019

продажа земельных у... Письмо отправлено - Купить земельных уч... Земли промназнач... Земли промназнач... Земли промназнач... +

www.domofond.ru Земли промназначения, 1500 соток на продажу — город Кудрово : Domofond.ru

400 000 000 Земли промназначения, 1500 соток на продажу
В ипотеку за 3 714 214 /мес.
Выбрать ипотечную программу

Ленинградская область, Всеволожский район, Новосаратовка-Центр, Кудрово, Ленинградская область
Пролетарская 3,21 км

Включить автопоиск
В избранное

15 га внутри КАД. Все коммуникации в любом количестве. Агентом заплатим вознаграждение. Все подробности на сайте.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 400 000 000 <input type="checkbox"/>	Площадь: 1500 соток
Цена за сотку: 266 667 <input type="checkbox"/>	Дата обновления объявления: 29/12/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 20/10/2018
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 259069590

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский район, Новосаратовка-Центр, Кудрово, Ленинградская область

<input type="checkbox"/> Пролетарская 3,2 км	<input type="checkbox"/> Улица Дыбенко 4,4 км
<input type="checkbox"/> 11 км 4,5 км	<input type="checkbox"/> Ломоносовская 4,7 км

Первый заказ пицца в подарок
Пицца 30 см за первый заказ в мобильном приложении Ollis

Outlander за 1 091 560Р
Выгода до 508 000Р. Кредит 0% на 5 лет. Ликвидация склада до 10.01. Звоните в

RU 16:21 10.01.2019

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kudrovo-259069590>



продажа земельных участ... Письмо отправлено - Поч... Купить земельных участко... Земли промназначени...
www.domofond.ru Земли промназначения, 15 соток на продажу — город Кудрово : Domofond.ru

17 000 000 **Земли промназначения, 15 соток на продажу**
В ипотеку за 157 854 руб./мес.
Выбрать ипотечную программу

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, деревня Кудрово, Центральная улица, Кудрово, Ленинградская область
Улица Дыбенко 1,3 км

Включить автопоиск
В избранное

Показать номер
Написать владельцу объявления

SALE
crazy prices!
crazy prices!
-50%
на всё!
undiz

javascript: **в**цем **Показать номер**

RU 16:32 10.01.2019

продажа земельных участ... Письмо отправлено - Поч... Купить земельных участко... Земли промназначени...
www.domofond.ru Земли промназначения, 15 соток на продажу — город Кудрово : Domofond.ru

17 000 000 **Земли промназначения, 15 соток на продажу**
В ипотеку за 157 854 руб./мес.
Выбрать ипотечную программу

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, деревня Кудрово, Центральная улица, Кудрово, Ленинградская область
Улица Дыбенко 1,3 км

Включить автопоиск
В избранное

Продается земельный участок в центре Кудрово, первая линия дороги Категория земли-земли поселения,дает возможность организовать любой бизнес.Есть газ электричество.Перспективная инвестиция.По документам несколько участков рядом.Можно по отдельности или вместе.Торг.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 17 000 000 руб.	Площадь: 15 соток
Цена за сотку: 1 133 333 руб.	Дата обновления объявления: 03/01/2019
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 17/04/2018
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 252466071

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, деревня Кудрово, Центральная улица, Кудрово, Ленинградская область

Улица Дыбенко 1,3 км 7 км 1,7 км

RU 16:32 10.01.2019

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kudrovo-252466071>



продажа земельных участ... Входящие - Почта Mail.Ru Карта промышленных зе... Кудрово – земельный

www.peterland.info Кудрово – земельный участок 1,3 га под АЗС около КАД и ул.Дыбенко. Продажа участка под АЗС около КАД Всеволожск...

PETERLAND Продажа участка под АЗС около КАД в Кудрово

Объект	Земельный участок площадью 1,3 га под АЗС.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово. <ul style="list-style-type: none">участок расположен вдоль дороги, являющейся продолжением улицы Дыбенко и ведущей в д.Колтушиучасток примыкает к планируемой развязки КАД2,3 км до станции метро «Улица Дыбенко»
Описание	Удачное местоположение. Земельный участок расположен на первой линии дороги ведущей из города в д.Колтуши, участок виден с КАД и будет прекрасно просматриваться с планируемой развязки. Около участка будут осуществляться крупные проекты комплексного освоения территории («Новый Оккервиль», «Семь Столиц»), что увеличит спрос на услуги будущей АЗС.
Статус земель	Земельный участок находится в собственности юридического лица. Категория земли – земли промышленности. Разрешённое использование: для промышленного использования. Согласно схеме функционального зонирования территории МО «Заневское сельское поселение» земельный участок входит в административно-деловую зону.
Обременения	Охранная зона водопровода – 3352 кв.м (смотри схему ниже).
Коммуникации	Вдоль участка проходят следующие сети коммуникаций: <ul style="list-style-type: none">тех. водопровод АФ «Выборжец»канализационный коллектор (реконструкция)линия проводной связи <ul style="list-style-type: none">200 м до насосной водопроводной станции1 км до магистрального газопровода1,2 км до Северной водопроводной станции ГУП «Водоканал СПб»2,8 км до подстанции электрической 330 кВ «Восточная»

RU 16:57 10.01.2019

продажа земельных участ... Входящие - Почта Mail.Ru Карта промышленных зе... Кудрово – земельный

www.peterland.info Кудрово – земельный участок 1,3 га под АЗС около КАД и ул.Дыбенко. Продажа участка под АЗС около КАД Всеволожск...

поселение» на участке возможно размещение следующих объектов:

- административно-деловых объектов
- АЗС

Цена

\$ 120 за кв.м.

Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.

Расположение на карте

RU 16:57 10.01.2019

http://www.peterland.info/kudrovo_13.htm



Новосергиевка

www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка - EMLS

Продажа под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка

Описание Фото Карта

Павел Поляков профессионал
+7 911 831-02-00
+7 961 803-31-75
Астория Прайд

EMLS ID: 752052
Дата: введена 31.10.2017, изменена 23.05.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Новосергиевка дер.

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: земли поселений
Назначение: под Жилую застройку
Цена: пр. – 85 000 тыс.руб.

Цена за 1 га: 42500 тыс.руб.
Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 2 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этажи:
Сост.помещения:

Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Подъездные пути: асфальтовая дорога

ЮРИСТЫ БАНК
(812) 337-5-337

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

www.emls.ru Купить под жилую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка - EMLS

Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Подъездные пути: асфальтовая дорога

Примечание

Под жилую застройку; до 5 этажей; газ есть тоже!

Павел Поляков профессионал
+7 911 831-02-...
Астория Прайд

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
[Пожаловаться на объявление](#)
служба контроля качества EMLS 24

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
9 октября '18
Новая сцена
Александринского театра

https://www.emls.ru/fullinfo/5/752052.html#object | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/752052.html>



www.zemvopros.ru Участки под многоквартирные дома вблизи КАД и ст. м. «Дыбенко» в пос. Новосергиевка

Из-за нехватки памяти страница была перезагружена

Стоимость юридических услуг
Рекламодателем
Порядок осмотра объектов недвижимости
Объекты недвижимости по ж.д. станциям
Доступность территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Городские округа Санкт-Петербурга

Постановление Правительства Ленинградской области об изменении назначения земельного массива под многоквартирное жилищное строительство.

Территориальная функциональная зона ЖС.1.1 - зона застройки многоквартирными многоквартирными жилыми домами.

Завершающий этап по получению ППТ и градплана территории. Планируемый срок получения - 2015 г.

Высотный регламент - 16 этажей.

Особенности

- Хорошая транспортная доступность автомобильным транспортом.
- Асфальтированный подъезд к границам участков от метро "Дыбенко".
- Участки правильной формы.
- Рельеф участков ровный.

Инженерная инфраструктура

- Получены ТУ на 2.5 МВт на подключение к сетям электроснабжения.

Примечание:

Компания ЛОЭСК на территории участков будет вести строительство электроподстанции на 40-80 МВт. Договор подписан. Дальнейшая возможность подключения.

- Возможность подключения к сетям газоснабжения (договор), водоснабжения и канализации.
- Вблизи юго-восточной границы участка проходит железнодорожная ветка.

Прилегающие территории

- Прилегающие к поселению Кудрово территории активно осваиваются.
- Компания ЛОЭСК купила 1 га для строительства 2-х электроподстанций по 20 МВт каждая (проектные работы завершены). Расположение участка ЛОЭСК - см. фото.
- Вдоль западной границы КАД ведется строительство жилых комплексов "Новый Оккервиль", "Капитал" и "Семь столиц" на общей площади около 180 га.

результаты общ. слушаний

расположение

зонирование

Peugeot 3008 1.6 AT (150...)
495 000 руб
Перейти на сайт

Kia Soul 1.6 AT (132 л.с.)
850 000 руб
Перейти на сайт

Kia Soul 1.6 AT (132 л.с.)
890 000 руб
Перейти на сайт

auto.ru

20:28 25.01.2019

www.zemvopros.ru Участки под многоквартирные дома вблизи КАД и ст. м. «Дыбенко» в пос. Новосергиевка

Из-за нехватки памяти страница была перезагружена

развязки КАД.

Примечание:

В общем массиве для жилой застройки площадью 150 га рассматриваемый участок площадью 14 га - единственный, предлагаемый для продажи.

Возможность выдела участков от 1 га и меньшей площади. Решение вопроса в течение 1.5 месяцев - получение кадастровых планов участков).

Предоставление дополнительной информации по объекту, организация осмотра и переговоров - по официальной заявке.

Стоимость

Стоимость из расчёта 5000 руб./м² (500 тыс.руб./сот.)

При выделе участков площадью от 1 га стоимость зависит от расположения участков.

- Стоимость участка площадью 1 га от 50 млн.руб.
- Стоимость участка площадью 14 6470 м² - 732.35 млн.руб.
- Стоимость участка площадью 45 490 м² - 227.45 млн.руб.

Генплан поселения

инженерная инфраструктура

транспортная инфраструктура

ТУ на электроснабжение

Peugeot 3008 1.6 AT (150...)
495 000 руб
Перейти на сайт

Kia Soul 1.6 AT (132 л.с.)
850 000 руб
Перейти на сайт

Kia Soul 1.6 AT (132 л.с.)
890 000 руб
Перейти на сайт

auto.ru

20:29 25.01.2019

https://www.zemvopros.ru/page_6508.htm



www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка - EMLS

Продажа производства, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка

Павел Ермолаев профессионал
+7 812 309-50-41
+7 812 309-50-41
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

ЮРИСТЫ БАНК
(812) 337-5-337

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
КРЕАТИВНОЙ РЕКЛАМЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Описание Фото Карта

EMLS ID: 626885
Даты: введена 22.09.2015, изменена 30.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Новосергиевка дер.

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: промышленного назначения
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад
Цена: пр. – 60 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 20000 тыс.руб.
Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 3 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Электроснабжение: есть

Примечание

Земельные участки промышленного назначения находятся во Всеволожском районе, в 3 км от КАД рядом с пос.Новосергиевка.

2 кв. Л. Голикова ул., 64.7 кв.м. 1/18. 7003 т.р.

ЕMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:17 06.08.2018

www.emls.ru Купить производство, Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Новосергиевка - EMLS

Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокаталоги
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

2 кв. Л. Голикова ул., 64.7 кв.м. 1/18. 7003 т.р.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Павел Ермолаев профессионал
+7 812 309-50-...
МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 3,2 МЛН РУБ.

RE FEST
FESTIVAL OF REAL ESTATE ADVERTISING
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ

Действительно абсолютно уникальное предложение!
Все «объекты дня»

Цена: пр. – 60 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 20000 тыс.руб.
Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 3 га
Земля: –
Юридический статус:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Электроснабжение: есть

Примечание

Земельные участки промышленного назначения находятся во Всеволожском районе, в 3 км от КАД рядом с пос.Новосергиевка, в 6 км по прямой от ст.М. ул.Дыбенко.
Подъезд - асфальт, заезд на участок - щебень. Рельеф участков ровный.
Водоснабжение и водоотведение: Получены ТУ до 60 куб.м./сутки
Электроснабжение: 500 кВт электроэнергия, ТП построена, подключена.

БЕЗ КОМИССИИ

Новосергиевка

ЕMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:18 06.08.2018

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/626885.html>



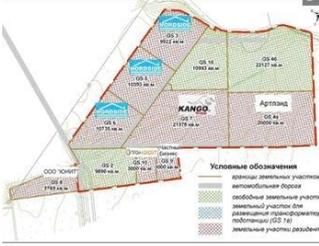
продажа земельных участ... Купить землю, земельный... Продажа 50 соток зем... Почта Mail.Ru

www.restate.ru Продажа 50 соток земельного участка Новосергиевка д. без посредников, 10 000 000 руб. - 11308931

земельные участки ЦПИ в Ленинградской области - земельные участки - участки в Ленинградской области от собственников - земельные участки ЦПИ

Продаю землю, земельный участок 50 соток Новосергиевка д

с 14.09.2018, обновлено 13.12.2018



земельный участок 50.00 сот. **10 000 000 ₪**
2 000 ₪ за м² (в.У.е.)

Статус: Приватизирован
Земли промышленного назначения: нет

Чкаловская (16 км, 15 до города)
Ленинградская область, Север-Северо-Запад (Карельский перешеек), Всеволожский р-н, Новосергиевка деревня [на карте](#)

Описание
В архиве. Продажа земельных участков промышленного назначения (от 0,3 Га до 3,3 Га), расположенных на территории индустриального парка Приневский (60% занято уже резидентами). Территория парка огорожена, охраняется, на территории построена трансформаторная подстанция на 745 кВт, проложены внутриплощадочные грунтовые дороги, подготовленные под асфальт. Расположение и транспортная доступность 15 км от Санкт-Петербурга 5 км от кольцевой автомобильной дороги (КАД) 10 км до выхода на а/д "Кола" - Санкт-Петербург - Мурманск 20 км до выхода на а/д "Россия" - Санкт-Петербург - Москва 26 км до выхода на а/д "Киевское шоссе" - Санкт-Петербург - Киев 20 минут до международного аэропорта "Пулково" 30 минут до морского порта "Санкт-Петербург" 6 км до станции метрополитена "Улица Дыбенко"

Благин остров. Только в январе!

ЖК "Жемчужный Каскад"
Квартиры комфорт-класса с видом на залив. Скидки на паркинг

ЖК "Groupa land"
во Всеволожске. Дополнительная скидка 10% на квартиры в январе

ЖК "Magnifika Lifestyle"
Старт продаж 3 очереди. Кв-ры от 4,5 млн р. с видом на центр и набережную

ЖК "Георг Ландрин"
Старт продаж 2-ой очереди! Кв-ры от 3,7 млн. 5 мин. до Петроградской

ЖК "Чистое Небо"

RU 17:39 10.01.2019

<https://www.restate.ru/base/11308931.html>



Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Новосергиевка деревня [На карте](#)

Ипотека от 58 957 ₽/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

12 600 000 ₽ 200 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены

Показать телефон

Инд. Предприниматели
Агентство недвижимости
Еще 171 объект

Андрей Козок
Нет отзывов

2 фото

Площадь: **63 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

EMLS ID 248171. Продаю земельный участок 63 сотки, промышленного назначения, в непосредственной близости к границе СПб в д.Новосергиевка Всеволожского района, граничащей с массивом "Кудрово". Участок граничит с дорогой. Возможное использование: склад, логистический комплекс. ТУ на 100 кВт (возможно увеличение). Удобная транспортная доступность: 1,5 км до КАД, 6 км до Мурманского шоссе в районе МЕГА-Дыбенко, 4,5 км до Колтушского шоссе, до станции метро "ул. Дыбенко" 5 минут езды.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте | Панорама | Похожие рядом

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/196774847/>



продажа земельных участ... Почта Mail.Ru Карта промышленных зем... Новосергиевка – земельн... Новосергиевка – земе... x +

www.peterland.info Новосергиевка – земельный участок 4,8 га под логистический комплекс во Всеволожском районе Ленобласти. Продажа...

PETERLAND Продажа участка в Новосергиевке под логистический комплекс

Объект	Земельный участок площадью 4,8 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Новосергиевка. <ul style="list-style-type: none">• 9 км до Мурманского шоссе• 8 км до развязки с КАД Санкт-Петербурга• 7 км (50 минут на автобусе) до станции метро "Улица Дыбенко"• 20 минут на электричке с Ладужского вокзала
Описание	Ровный, не разработанный участок.
Статус земель	Земельный участок находится в собственности физлица. Категория земли – земли промышленности для строительства логистического комплекса.
Коммуникации	ТУ не запрашивались, возможность подведения коммуникаций существует. Готовы оказать содействие в получении ТУ, лимитов и согласовании документации.
Возможное использование	Под логистический комплекс.
Цена	95 млн руб. 73 млн руб. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании <u>запроса</u> .
Расположение на карте	

Windows taskbar: RU 17:06 10.01.2019

продажа земельных участ... Почта Mail.Ru Карта промышленных зем... Новосергиевка – земельн... Новосергиевка – земе... x +

www.peterland.info Новосергиевка – земельный участок 4,8 га под логистический комплекс во Всеволожском районе Ленобласти. Продажа...

Цена	95 млн руб. 73 млн руб. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании <u>запроса</u> .
Расположение на карте	

Windows taskbar: RU 17:06 10.01.2019

http://www.peterland.info/novosergievka_43.htm



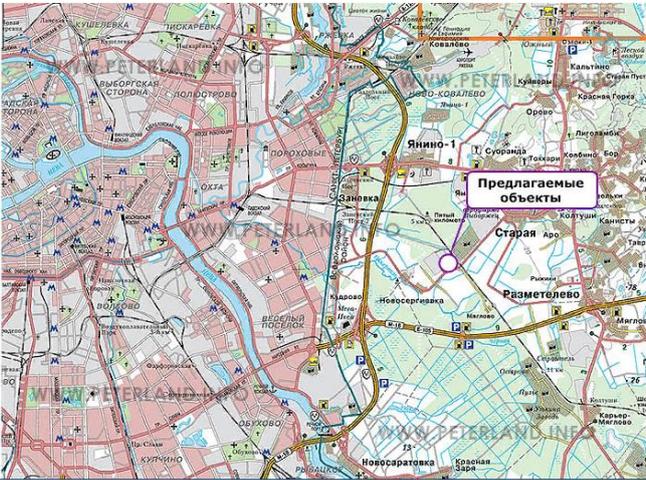
продажа земельных участ... Почта Mail.Ru Карта промышленных зем... Новосергиевка – земе...
www.peterland.info Новосергиевка – земельные участки промышленного назначения 14 га. Продажа земли в Новосергиевке под логистику

PETERLAND Продажа земли промышленного назначения в Новосергиевке

Объект	Земельные участки площадью 4,9 га, 4,8 га и 4 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Новосергиевка.
Описание	Земельный массив 14 га, разделен на 3 участка – 4,9 га, 4,8 га и 4 га. Хорошая транспортная доступность. <ul style="list-style-type: none">• 7 км до метро «Улица Дыбенко»• 5 км до развязки с КАД и до Мурманского шоссе• 4 км до Колтушского шоссе• ж/д ветка проходит по границе
Статус земель	Земельный участок находится в собственности физического лица. Категория земли участков 4,85 га и 4,81 га – земли промышленности. Участок 4 га – завершается перевод в земли промышленности.
Коммуникации	Электроснабжение: получены ТУ на 500 кВт. ТП рядом с участком.
Возможное использование	Под логистический комплекс.
Цена	\$ 60 за кв.м. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.</i>
Расположение на карте	

RU 17:07 10.01.2019

продажа земельных участ... Почта Mail.Ru Карта промышленных зем... Новосергиевка – земе...
www.peterland.info Новосергиевка – земельные участки промышленного назначения 14 га. Продажа земли в Новосергиевке под логистику

Возможное использование	Под логистический комплекс.
Цена	\$ 60 за кв.м. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.</i>
Расположение на карте	

RU 17:07 10.01.2019

http://www.peterland.info/novosergievka_14.htm



Аналоги на землях, не обеспеченных инфраструктурой

rosreal.ru Массив сельхозназначения 7 га Янино (Орово). Объявление 391534

700 сот., Сельхозназначение



Площадь: 700 сот.
Назначение: Сельхозназначение
Общая стоимость: 44 000 000 руб.
Санкт-Петербург и Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-1

Автор объявления

- Алексей, Риелтор «Алексей»
- На Росриэлте с 18.05.2017

☎ 79219450664

Массив сельхозназначения 7 га Янино (Орово). Участок расположен в 1-й линии дороги Янино-Всеволожск (рядом завод «Конкорд», строящийся ЖК «Ясно-Янино»). Возможна продажа от 1 га. 60 000 руб/сотка (44 млн.руб). Направление: Всеволожск, Колтуши, Заневка, Янино, Разметелево.

Параметры	Объявление
площадь з/у: 700 сот.	номер: 391534
назначение з/у: Сельхозназначение	просмотров: 247
	добавлено: 31.05.2017
	обновлено: 26.01.2019

<https://rosreal.ru/vsevolzhskij-rajon/uchastok/391534>



onreal.ru Участок на продажу в городском посёлке Янино-1, Оранжевая улица, 2 - объявление на ONREALT.RU

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В ГОРОДСКОМ ПОСЁЛКЕ ЯНИНО-1, ОРАНЖЕВАЯ УЛИЦА, 2

Ленинградская область, городской посёлок Янино-1, Оранжевая улица, 2 добавлено 6 апреля в 0:45

АРХИВ

ЦЕНА
9 500 000 ₪

ЖК ИР Комендантский в СПб
Акция до 31.01: бронируйте квартиры от 2,7 млн. ₪, скидки до 1,1 млн. ₪! Ключи в этом году
ir.spb.ru [ОТКРЫТЬ](#)

Продавец

[ПОКАЗ](#) [ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли **промышленного назначения**

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок 2,5 га, в непосредственной близости от Санкт-Петербурга, между Янино и дер. Орово. Земли сельхозназначения с возможностью перевода в промку или ДНП. Поворот на грунтовку от жилого комплекса Ясно-Янино 400

onreal.ru Участок на продажу в городском посёлке Янино-1, Оранжевая улица, 2 - объявление на ONREALT.RU

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В ГОРОДСКОМ ПОСЁЛКЕ ЯНИНО-1, ОРАНЖЕВАЯ УЛИЦА, 2

Ленинградская область, городской посёлок Янино-1, Оранжевая улица, 2 добавлено 6 апреля в 0:45

АРХИВ

ЦЕНА
9 500 000 ₪

ЖК ИР Комендантский в СПб
Акция до 31.01: бронируйте квартиры от 2,7 млн. ₪, скидки до 1,1 млн. ₪! Ключи в этом году
ir.spb.ru [ОТКРЫТЬ](#)

Продавец

[ПОКАЗ](#) [ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли **промышленного назначения**

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок 2,5 га, в непосредственной близости от Санкт-Петербурга, между Янино и дер. Орово. Земли сельхозназначения с возможностью перевода в промку или ДНП. Поворот на грунтовку от жилого комплекса Ясно-Янино 400 метров. Участок граничит со Всеволожским участковым лесничеством Кировского Лесничества. До ближайшего лесного озера 300 метров. По градостроительному плану в ближайшее время по соседнему участку пройдет новая трасса на Всеволожск. Есть возможность подключения к газу. Выезд из С-Пб на Колтуши. Рядом Суораанда, Рябовское шоссе.

<https://onreal.ru/gorodskoj-poselok-yanino-1/kypit-uchastok/3539684>



spb.move.ru Земельный участок, 6.41 га, купить за 25000000 руб, Янино-2 | Move.Ru

Продаю земельный участок, 6.41 га, Янино-2

25 000 000 ₽ цена за га
3 900 156 ₽

руб дол евро btc

Всеволожский р-н д. Янино-2
Колтушское ш.

24 августа 2018 59 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 17:05

Пожаловаться Заметка Печать PDF

166691071 будет заменено на случайное число



Денис
ПАО Банк "ФК Открытие"
+7 (985) 100-XX-XX
Показать телефон

Продайте быстрее!

Премиум размещение
Поднять объявление

Квартир-студии
от 2,8 млн руб.

spb.move.ru Земельный участок, 6.41 га, купить за 25000000 руб, Янино-2 | Move.Ru



Земельный участок в продажу

Цена:	25 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	3 900 156 ₽	Площадь участка:	6.41 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	24 августа 2018
Тип объекта:	земельный участок	Дата обновления:	вчера в 17:05

Описание

Продаются 2 земельных участка в Ленинградской области, коттеджный поселок Янино-2. 1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь 31 870 кв. м. (3,19 Га). Кадастровый (условный) номер: 47:07:1039001:210. 2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь 32 270 кв. м. (3,23 Га). Кадастровый (условный) номер: 47:07:1039001:234. Рядом ведется строительство ЖК "Браво". В соответствии с ген планом района, рассматриваемые участки (экспертно) включены в зону «З-б» - «в зону смешанной жилой застройки после перевода из категории земель С/Х назначения в ЗНП». [#1092687#]

Информация

Продам земельный участок площадью 641.4 соток, Ленинградская область, Колтушское шоссе, цена 25 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

реклама

Move Realty Awards 2019

5-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_6414_sot_6810932206/



спб.cian.ru Продается участок Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №160933305

вчера, 22:36 282 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 300 сот.

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-2 деревня На карте

В избранное

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН Узнать решение за 10 минут

30 000 000 ₽ +100 000 ₽/сот. Следить за изменением цены Показать телефон

Адекват Агентство недвижимости Еще 3025 объектов

Елена Павлова Нет отзывов



2 фото

спб.cian.ru Продается участок Ленинградская область - база ЦИАН, объявление №160933305



2 фото

Площадь: 300 сот. Статус земли: Личное подсобное хозяйство

EMLS ID 187771. Продается земля 3 га сельхоз. назначения в Янино-2 Земля ровной полосой 50 х600м, рядом с агрофермой. Перевод земли по желанию в земли промназначения- сделаем! Соседи- с одной стороны земля граничит по всей линии участка с агрофермой (теплицы) "Выборжец", с другой с землями промназначения 50 га. Подъезд- асфальт. „Документы готовы.Более 3-х лет. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, Звоните! Договоримся! "

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 905 215-40-10
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

30 000 000 ₽ +100 000 ₽/сот. Следить за изменением цены Показать телефон

Адекват Агентство недвижимости Еще 3025 объектов

Елена Павлова Нет отзывов

<https://spb.cian.ru/sale/suburban/160933305/>



www.emls.ru Купить под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2 - EMLS

Продажа под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2

Описание | **Карта**

ЕMLS ID: 742456
Даты: введена 13.09.2017, изменена 12.07.2018
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Янино-2

Станция:
Тип объекта: Коммерческая земля
Категория земель: сельскохозяйственного назначения
Назначение: под Деловую застройку
Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес
Цена: пр. – 26 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 4333 тыс.руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 6 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: нет
Канализация: нет
Теплоснабжение: нет
Электроснабжение: нет
ЖД пути: нет
Подъездные пути: грунтовая дорога

Татьяна Большакова профессионал
+7 911 741-57-...
АН Знаменское

688-88-88
Элитная недвижимость в центре Петербурга
Санкт-Петербург, улица Смольного, дом 4, литера А
LSR.RU Л С Р
КВАРТИРЫ В КИРОВСКЕ
СДАЧА: II кв. 2019

www.emls.ru Купить под деловую застройку, Ленинградская область, Всеволожский район, Янино-2 - EMLS

Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес
Цена: пр. – 26 000 тыс.руб.
Цена за 1 га: 4333 тыс.руб.
Налог: НДС не включен
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 6 га
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии: нет
Водоснабжение: нет
Канализация: нет
Теплоснабжение: нет
Электроснабжение: нет
ЖД пути: нет
Подъездные пути: грунтовая дорога

Примечание
Участок расположен вблизи жилой застройки, 500 метров от Колтушского шоссе.

Татьяна Большакова профессионал
+7 911 741-57-...
АН Знаменское

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожалуйста на объявление

СМОЛЬНЫЙ ПАРК
Старинный парк набережная Невы
13 ЛЕТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!
Республиканская ул. 62/22.9+17.7х.8. 5/5 6500 тр.
Все «объекты дня»

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/742456.html>



www.peterland.info Янино 2 – земельный участок 3,3 га у дороги на Всеволожск. Продажа земли во Всеволожском районе в Янино-2 Суоранда

PETERLAND Продажа земельного участка в Янино-2

Объект	Земельный участок площадью 3,3 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Янино-2.
Описание	Участок ровный, сухой. Примыкает к грунтовой дороге. Расстояние до КАД 5 км. С западной стороны от участка будет размещена разновысотная жилая застройка. С юго-восточной стороны общественно-деловая зона.
Статус земель	Частная собственность юридического лица. Земли сельскохозяйственного назначения. По разработанному Генплану Заневского сельского поселения участок попадает в зону Д.
Коммуникация	Все коммуникации рядом.
Обременения	Не зарегистрированы.
Возможное использование	Производство, автотранспортное предприятие, склад, торговые и общественно-деловые объекты.
Цена	-27 800 000 руб.– 16 500 000 руб. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса .
Расположение на карте	

РБУРГ

www.peterland.info Янино 2 – земельный участок 3,3 га у дороги на Всеволожск. Продажа земли во Всеволожском районе в Янино-2 Суоранда

Размещение участка

http://www.peterland.info/yanino2_33.htm



www.peterland.info Кудрово – земельные участки 2,7 га и 0,6 га рядом с КАД. Продажа земли около КАД в Кудрово

PETERLAND Продажа земельных участков около КАД в Кудрово

Объект	Земельные участки площадью 2,7 га и 0,6 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, Кудрово.
Описание	Участки расположены в 200 метрах от КАД в активно развивающейся зоне жилой и промышленно-деловой застройки. Заявленные проекты в ближайшем окружении: жилой комплекс "Новый Оккервиль", автосалоны и торговые комплексы. Данные проекты позволят обеспечить всю зону необходимыми коммуникациями и инфраструктурой. Земля ровная, без леса и кустарников. До участков ведет хорошая грунтовая дорога, к которой ведет подъезд со стороны ст.м."Ул.Дыбенко" по виадуку через КАД.
Статус земель	Частная собственность. Земли сельскохозяйственного назначения. Разработан генплан, по которому данный участок войдет в земли промышленности.
Коммуникации	Все коммуникации рядом.
Возможное использование	Производство, склад, автостоянка с комплексом услуг.
Цена	\$ 87 за кв.м. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса .
Расположение на карте	

www.peterland.info Кудрово – земельные участки 2,7 га и 0,6 га рядом с КАД. Продажа земли около КАД в Кудрово

Коммуникации	Все коммуникации рядом.
Возможное использование	Производство, склад, автостоянка с комплексом услуг.
Цена	\$ 87 за кв.м. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса .
Расположение на карте	

ГЛАВНАЯ | ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ | ОБЪЕКТЫ НА КАРТАХ | АНАЛИТИКА | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | КОНТАКТЫ

© 2006-2018 Авторские права на все материалы сайта принадлежат компании "PETERLAND".
Картографы © ЗАО "Аэрикс" Лтд

http://www.peterland.info/kudrovo_2706.htm



The screenshot shows a real estate listing on the website spb.cian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 1 га" (Commercial land, 1 ha). The location is "Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово массив" (Leningrad region, Vsevolozhskiy district, Zanevskoye urban settlement, Kudrovo area). The price is listed as 7 500 000 Р. The seller is Marina Klimchuk, an agent for ALEXANDR Недвижимость. The listing includes a photo of a wooded area and a map. The category is "Участок сельскохозяйственного назначения" (Land for agricultural purposes). The EMLS ID is 700073482.129474. The description mentions the land is near an asphalt road, 15 km from Saint-Petersburg, and is suitable for agricultural use.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/189911244/>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.restate.ru. The main title is "Продажа 220 соток земельного участка у метро Дыбенко ул. Кудрово д Всеволожский р-н, без посредников, 6 800 000 руб. - 3977848". The price is 6 800 000 Р. The land is 220.00 сот. (2.2 ha) and is privatized. The location is "Дыбенко ул. (1.3 км, 3 до города) Санкт-Петербург, Юго-Восток, Невский р-н, Кудрово, Кудрово г" (Dybenko St. (1.3 km, 3 to city) Saint-Petersburg, South-East, Nevskiy district, Kudrovo, Kudrovo city). The description states: "В архиве. Продам ровный участок 2,2 га в дер.Новосергиевка, до СПб 3 км., земли с/х назначения, возможен перевод в земли промышленного назначения без проблем, Участок расположен рядом с бетонным заводом, столбов электропередач на участке нет. Продажа от собственника. Звоните с 9.00-24.00час. Возможен обоюсторонний торг". The listing includes a map and several photos of the land. The category is "Земли сельскохозяйственного назначения" (Land for agricultural purposes). The area is 220 сот. (2.2 ha). The status is "Земли сельскохозяйственного назначения" (Land for agricultural purposes). The transport node is "кад" (KAD) and the distance to the node is 2 km. The listing includes social media links for V Kontakte, Facebook, and Одноклассники. The website also features a sidebar with other real estate listings and a search bar.

<https://www.restate.ru/base/3977848.html>



www.peterland.info Новосергиевка – земельный участок 2,57 га во Всеволожском районе. Продажа участка земли около Новосергиевки

PETERLAND Продажа земельного участка около Новосергиевки

Объект	Земельный участок площадью 2,5 га. Возможна продажа частями от 1 га.
Месторасположение	Ленинградская область, Всеволожский район, МО "Заневское сельское поселение", вблизи дер. Новосергиевка. <ul style="list-style-type: none">• 1,8 км до ж/д станции "7 км"• 4,4 км до Колтушского шоссе• 6,5 км до станции метро "Улица Дыбенко"• 9,5 км до развязки КАД с Колтушским шоссе
Статус земель	Земельный участок находится в собственности физического лица. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии с Генеральным планом Заневского сельского поселения предлагаемый участок попадает в производственную зону П1.
Обременения	Охранная зона ЛЭП – 1656 кв.м. Охранная зона ЛЭП – 655 кв.м.
Коммуникации	Коммуникационные сети проходят вблизи участка.
Возможное использование	В соответствии с Генеральным планом Заневского сельского поселения на участке возможно размещение производственных, складских, инженерных и административных объектов не более IV класса опасности.
Цена	– 40 кв.м: 1700 руб. за кв.м. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.</i>
Расположение на карте	

www.peterland.info Новосергиевка – земельный участок 2,57 га во Всеволожском районе. Продажа участка земли около Новосергиевки

1 Охранная зона ЛЭП - 655 кв.м
2 Охранная зона ЛЭП - 1656 кв.м

2,5 га

http://www.peterland.info/novosergievka_257.htm



www.peterland.info Новосергиевка – два земельных участка по 2,57 га под производство во Всеволожском районе

PETERLAND Продажа земли в Новосергиевке под производство

Объект	Два земельных участка по 2,57 га (общая площадь 5,14 га).
Месторасположение и описание	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Новосергиевка. Хорошая транспортная доступность. <ul style="list-style-type: none">• 7 км до метро «Улица Дыбенко»• 5 км до развязки КАД и Мурманского шоссе• 4 км до Колтушского шоссе Ж/д ветка на расстоянии 1 км.
Статус земель	Земельные участки находятся в собственности физического лица. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. По генплану Заневского сельского поселения данные участки расположены в зоне П1 – для производственных объектов IV-V класса опасности.
Обременения	На верхнем участке – зона ограниченного использования (см. схему ниже).
Коммуникации	Коммуникации расположены рядом.
Возможное использование	Производство IV-V класса опасности.
Цена	\$ 50 за кв.м. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.</i>
Общий план	

www.peterland.info Новосергиевка – два земельных участка по 2,57 га под производство во Всеволожском районе

Обременения	На верхнем участке – зона ограниченного использования (см. схему ниже).
Коммуникации	Коммуникации расположены рядом.
Возможное использование	Производство IV-V класса опасности.
Цена	\$ 50 за кв.м. <i>Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса.</i>
Общий план	

http://www.peterland.info/novosergievka_514.htm



1 Доллар США равно

65,99

Российский
рубль

25 янв., 22:09 UTC · Отказ от обязательств

1

Доллар США

65,99

Российский рубль

1Д 5ДН 1МЕС 1ГОД 5ЛЕТ Макс.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Паничкиной Наталии Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Паничкина Наталия Евгеньевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001828

«11» декабря 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 мая 2016 г.

Дата составления выписки «26» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

*Паничкина
Наталья Евгеньевна*

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 96 от 30.12.2016 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

**«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО
ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ»**

Президент РОО



С.А. Табакова

Регистрационный номер 0369

Выдан 30.12.2016 г. Действителен до 30.12.2021 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003133-1

« 07 » февраля 20¹⁸ г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Паничкиной Наталии Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20¹⁸ г. № 46

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20²¹ г.