

ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ ЗУ с потенциалом реализации проекта комплексной жилой застройки

г. Красноярск, ул. Соревнования, д. 20, стр. 1-8

Сегмент недвижимости **ЗУ под многоэтажн. застройку**

Общая площадь улучшений **4`189 м²**

Здание	24:50:0400142:282	201 м²
Здание	24:50:0400142:140	794 м²
Здание	24:50:0400142:139	794 м²
Здание	24:50:0400142:141	408 м²
Здание	24:50:0400142:283	732 м²
Здание	24:50:0400142:138	166 м²
Здание	24:50:0400142:144	388 м²
Здание	24:50:0400142:142	739 м²
Здание	24:50:0400142:156	130 м²
Сооружение	24:50:0400142:284	546 м²

Общая площадь ЗУ **165`303 м²**

	24:50:0400142:33	39`987 м²
	24:50:0400142:69	645 м²
	24:50:0400142:78	122`180 м²
	24:50:0400142:70	543 м²
	24:50:0400142:0011	1`948 м²

Объявленные торги **Английский аукцион**

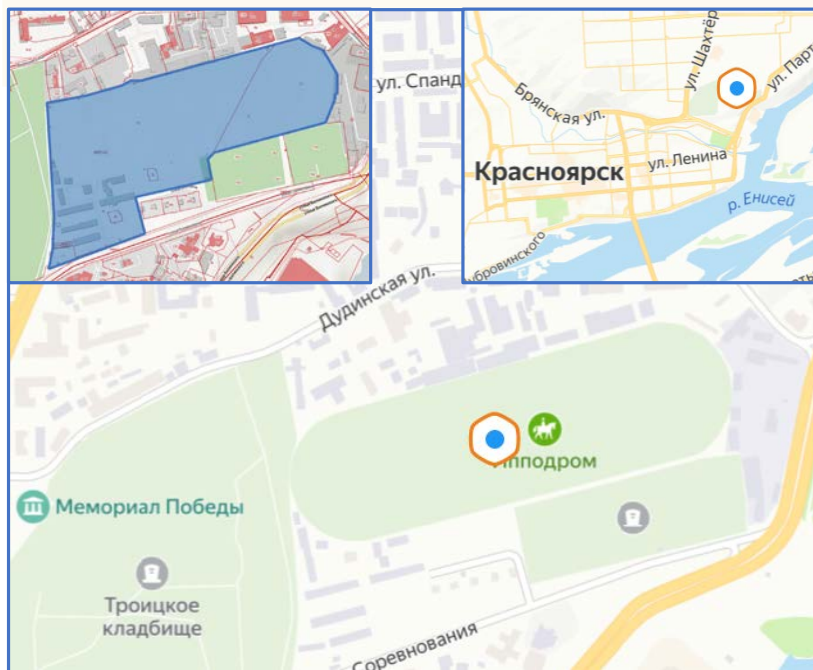
Дата начала приема заявок **28.12.2021 22:00**

Дата начала торгов **16.03.2022 11:00**

Дата окончания приема заявок **09.03.2022 11:00**

Стартовая цена **600`000`000 ₺**

Задаток **120`000`000 ₺**



Зонирование по Генплану г. Красноярска:

«Зона объектов физкультуры и спорта»

Прогноз стоимости ЗУ при изменении ВРИ:

1,5-1,6 млрд. руб.

Контакты

Организатора Торгов:

Вадим Пирушин
+79167060101
sold@sold-online.ru

Объект на SOLD-ONLINE
Объект на ЭТП

ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ Промплощадка с редевелопментом под строительство жилья

Свердловская обл., г. Екатеринбург, мкр-н. Вокзальный, ст. Свердловск-сортировочный, ст. Свердловск-товарный

Сегмент недвижимости **Редевелопмент, ЗУ под многоэтажн. застройку**

Общая площадь улучшений **19`758 м²**

Общая площадь ЗУ **175`046 м²**
 66:41:0206004:41

Дополнительная информация **Покупатель обязуется за свой счет провести кадастровые работы в целях сохранения территорий, необходимых для использования ОАО «РЖД» (см. фотоматериалы).**

Информация об участке **Вид разрешенного использования Земли под объектами железнодорожного транспорта**

Дополнительная информация о земельном участке
 Передается в субаренду часть (175 046

Информация об улучшениях **Технические данные на улучшения**
 Помещение - 18,2 кв.м.
 42 производственно-складских и административных здания - 19 740,03 кв.м.
 16 сооружений (ж/д пути, переезды, пешеходный мост, путепровод, забор ж/б.

Форма торгов **Английский аукцион**

Дата проведения торгов / продажи **13.08.2021 10:00**

Стартовая цена **2`320`272`000 руб.**

Сумма сделки **3`828`448`800 руб.**
193`764 руб./м² улучш.
21`871 руб./м² ЗУ

Сумма сделки указана **с НДС**

Анализ сделки в новостях

[За 3,8 млрд. руб. продан земельный участок под многоэтажную застройку в Екатеринбурге](#)

Лот на ЭТП

Лот на ЕФРСБ

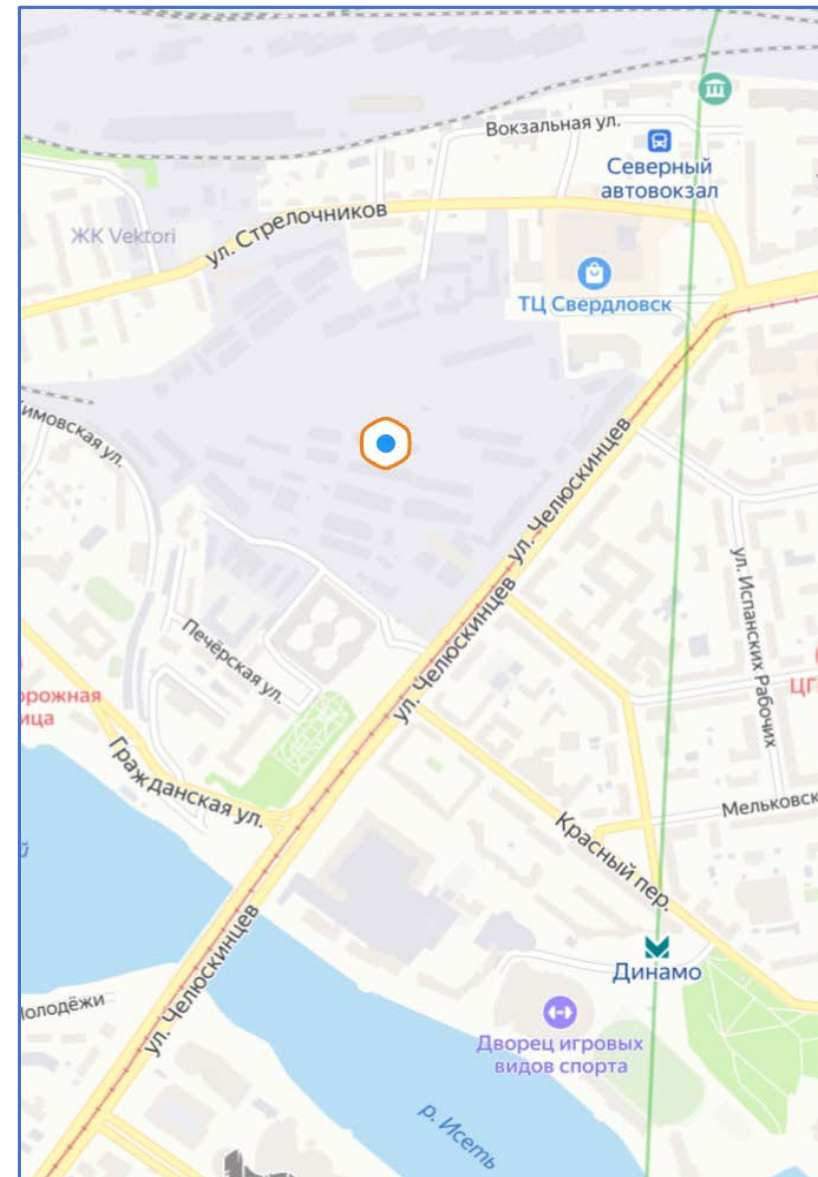
Отчет об оценке

Собственник **ОАО «РЖД»**

Организатор торгов **ОАО «РЖД»**

Победитель торгов **ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Участники торгов **4 участника**



Нагрузка земли на продаваемую площадь			Примечание
1	Адрес	г. Екатеринбург, мкр-н. Вокзальный, ст. Свердловск-сортировочный, ст. Свердловск-товарный	-
2	Общая площадь земельного участка, кв.м.	175 046	-
3	Площадь земельного участка под новое строительство, кв.м.	135 046	2 Га ЗУ остается незастроенными под нужды РЖД, уровня 2 Га под объекты соцкультбыта (школа, детские сады, поликлиника)
4	Цена сделки, руб.	3 828 448 800	-
5	ВРИ	земли под объектами железнодорожного транспорта	-
6	Уровень готовности градостроительных документов		-
7	Параметры застройки, кв.м./Га	20 000	-
8	Параметры застройки, кв.м.	270 092	-
9	Цена продажи квартир	110 000	-
10	Нагрузка земли на продаваемую площадь, руб	14 175	п.4/п.8
11	Нагрузка земли на продаваемую площадь, %	12,9%	п.10/п.9

Общая площадь ЗУ, Га	16,53
Прогнозируемые потери в площади застройки ЗУ из за ограничений кладбища и потребности в строительстве объектов соцкультбыта (школа, детские сады, поликлиника)	30%
Площадь ЗУ под застройку жилого комплекса, Га	11,571
Прогнозируемая плотность застройки, кв.м. на Га (экспертно)	15 000
Прогнозируемая площадь квартир в ЖК	173 565
Цена продажи квартир, руб./кв.м.	90 000
Выручка по проекту, руб.	15 620 850 000
Доля земли в проекте, %	10%
Прогнозируемая цена продажи ЗУ при условии изменении зонирования в Геплане г. Красноярска под зону застройки многоэтажными жилыми домами	1 562 085 000

1. Прогнозируемая рыночная стоимость объекта продажи при изменении ВРИ земельного участка и возможности реализации проекта комплексного жилого строительства уровня
1,5 – 1,6 млрд. руб.
2. Представленные рассуждения о возможном развитии объекта продажи и его стоимости при изменении ВРИ земельного участка являются частным экспертным мнением
- 3. Инвестор самостоятельно принимает решение о развитии и рисках проекта, цене покупки**
4. Входные параметры в расчетах использовались из пессимистических сценариев для недопущения завышения итоговых выводов.