**К О М М Е Р Ч Е С К О Е П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е.**

От 25мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

Уважаемые инвесторы!

Предлагаем рассмотреть коммерческое предложение по продаже земельных участков общей площадью **14,9856 Га**, (далее Объект) расположенные по адресу:

СПб., Пулковское шоссе, участок 35, кад. номер 78:14:7723В:40 площадь 2,8697 Га;

СПБ., Пулковское шоссе, д.103, литера Ф, кад. номер 78:14:7723В:38 площадь 11,3127 Га;

СПб., Пулковское шоссе, дом 103, литер Х кад номер 78:14:7723В:42, площадь 0,8032 Га.,

По данной территории Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 18.12.2014 года за №1156, утверждена градостроительная документация - проекта планировки и межевания территории (ограниченной территорией Пулковской обсерватории, Пулковским шоссе, Волхонским шоссе, проектируемыми проездами №6, №7, №8 в Московском районе города Санкт-Петербурга (далее – ППТ и МТ)). Объект расположен в границах квартал №3.

Общий объем проектируемой жилой застройки в границах (на всех земельных участках) входящих в третий квартал составляет 556110 квадратных метров, из которых общая площадь квартир составляет 358530 метров квадратных (продаваемого жилья). На земельных участках, являющихся Объектом покупки, **предполагается строительство 122 580 квадратных метров продаваемого жилья (квартир)**, что составляет 34% от общего объема застройки.

Территория обеспечена всеми инженерными коммуникациями, с условиями подключения по действующим договорам на границе земельных участков. В обязанности продавца Объекта входит предоставление возможности технического присоединения к инженерным сетям по тарифам сетевых компаний, путем переуступки (либо дог субабоненства) части лимита (нагрузки) на компанию покупателя, в объеме, необходимо достаточном для строительства и ввода в эксплуатацию Объектов. Стоимость технологического присоединения оплачивается Покупателем по отдельным договорам по тарифу, установленному монополистами.

Цена предложения по покупки Трех участков вместе составляет:

**910 000 000(девятьсот десять миллионов) рублей.**

**Дополнительные условия, обременения и ограничения по застройке Объекта:**

1. **Объекты социальной инфраструктуры:**

В рамках утверждения проекта планировки, городом Санкт-Петербургом с одной стороны и Инвестором (ЗАО «Пулково-Цветы» и ООО «Терра») с другой стороны, была составлена «Дорожная карта» - план мероприятий по комплексному развитию территории и подписаны соответствующие Соглашения с Комитетом по строительству и КУГИ СПб, в соответствии с которыми за Инвестором/Застройщика 3-го квартала закреплены обязательства по строительству двух школ (на 825 и 550 мест соответственно) и двух детских садов (по 220 мест каждый с бассейном).

В соответствии с графиком ввода объектов в эксплуатацию, объекты социальной и жилой застройки всей территории 3 квартала взаимоувязаны. Застройка земельных участков (Объектов) предлагаемых к продаже, предполагалась в первой очереди освоения территории.

Копия Соглашения с городом в лице КС - прилагается.

В соответствии с Соглашением, одновременно с вводом первой очереди жилья – необходимо построить и передать городу ДДУ на 220 мест на Литере Ф (срок 2017-18 год). Школа на 550 мест – должна быть введена в эксплуатацию одновременно с завершением застройки первых очередей объемом 120-140 тыс.кв.м. (по ДК – не позднее 2018-19 г.)

Расчетная сметная стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры в соответствии с оценкой КС на момент составления Соглашения (октябрь 2014-го)составляла:

ДДУ на 220 мест – 297563 тыс. рублей (из расчета на одно место - 1353 тыс.рублей);

СОШ на 550 мест – 578450 тыс. рублей (из расчета на одно место - 1052 тыс.рублей)

На 2015 год данная ориентировочная расчетная сметная стоимость по объектам составила (копия письма КС прилагается):

ДДУ на 220 мест – 326244,24 тыс. рублей (из расчета на одно место - 1483 тыс.рублей);

СОШ на 550 мест – 713360,68 тыс. рублей (из расчета на одно место - 1297 тыс.рублей)

В соответствии с приведенной выше расчетной стоимостью, из расчета общей площади квартир- 122580 квадратных метров, необходимо обеспечить:

* ДДУ из расчета 45 мест на 1000 жителей (122580/30/1000\*45) = 184 места,

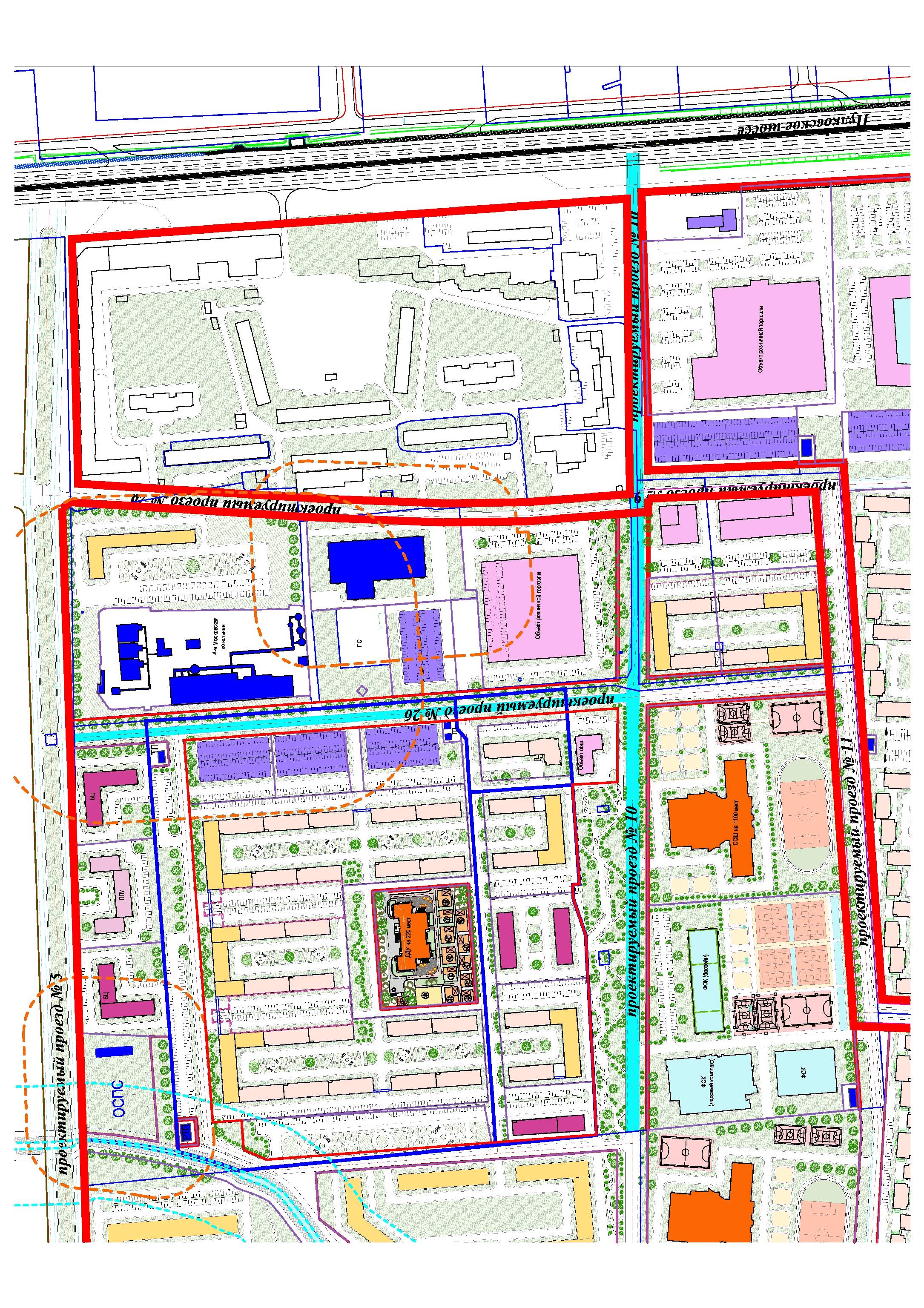
на общую сумму 272872 тыс.рублей;

* СОШ из расчета 115 мест на 1000 жителей (122580/30/1000\*115) = 470 места,

на общую сумму 609590 тыс.рублей

Всего на общую сумму 882462 тыс. рублей, что в пересчете на 1 метр кв. продаваемого Жилья будет составлять: **7199 рублей/метр** (*по расценкам КС). Учитывая сроки ввода объектов (2017-19 год) не исключаем что при строительстве фактические расценки могут подросли на 15%.*

Затраты Инвестора на обеспечение территории развития объектами здравоохранения(поликлиника - ЛПУ, ЦВОП и т.д.) и спорта, сторонами не учитываются и в обязательства Застройщика не входят. Покупатель будет обязан предоставить для размещения офиса врача общей практики площадью 180 кв. метров в встраиваемых помещениях жилой/деловой застройке в границах Объекта.



В случае принятия Застройщиком в одностороннем порядке решения по уменьшению общей площади жилой застройки (площади квартир) на территории Объекта застройки –цифры по взаимным обязательствам должны быть откорректированы.

Для примера в случае если на данном участке Вами будет принято решение строить 80000 метров квадратных продаваемой недвижимости. – то стоимость социальной инфраструктуры будет 11030 рублей на метр квадратный продаваемой площади. (7199\*122580/80000). При этом сумма затрат может быть совместно снижена путем уменьшения совместных затрат на строительство Школ и Детских садов за счет уменьшения потребности в них при уменьшении вами плотности застройки участков.

Исходя из вышесказанного, на Покупателя Объекта будут наложены обязательства по Строительству ДДУ на 220местпредусмотренногоСоглашением и ППТ, с его размещением на продаваемом земельном участке лит Ф, а так же софинансирование строительства СОШ на 550 мест в размере разницы между сметной стоимостью строительства ДДУ 220 мест (ориентировочно 280 млн. рублей) и суммой всех отчислений на социальную инфраструктуру (ориентировочно – 882,462 млн. рублей.

В данном расчете не учтена экономия, которая возникнет из-за возможностей построить одну школу меньшего размера или ДДУ меньшего размера из за снижения расчетного количества мест в школах и детских садах на квартал из за уменьшения количества проживающих жителей в планируемой вами застройке по сравнению с расчетными. Данные цифры можно посчитать только после понимания – каким будет это снижение. И они могут быть меньше непропорционально. Так как выбор проекта ДДУ или школы с меньшим количеством мест не дает пропорциональное уменьшение стоимости строительства одного места в школе или ДДУ. По нашим оценкам экономия будет порядка 20% -то есть окончательная стоимость социальной инфраструктуры для 80000 метров квадратных будет порядка 8800 р / метр

Независимо от решения Покупателя/Застройщика по срокам ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения, реализация и сроки ввода объектов социальной инфраструктуры (СОШ и ДДУ) определяются сторонами в соответствии со сроками установленными /определенными в Соглашениях с КС и КУГИ СПб (Приложения №5,6,7 к настоящему коммерческому предложению).

**2) УДС – Улично-дорожная сеть.**

В обязанности Покупателя будет входить строительство окаймляющих дорог общего пользования:

* проектируемого проезда №10 – 883 метра (улица местного значения - 4 полосы) данная дорога состоит из двух двойных полос движения. Построить нужно одну половину из них - ближнюю к Вам;
* проектируемого проезда №2б – 500 метров. Предусмотреть при проектировании и учесть формируемые ППТ красные линии на восточных краях участков Лит Ф и Лит Х. В проекте межевания выделить и согласовать под Дорогу «Проектируемый проезд № 2Б» участки из состава участков Лит Ф и Лит Х.. Участки строительства проектируемых проездов приведены в Приложении №1 к настоящему коммерческому предложению. Объем строительства вышеуказанных проездов составляет порядка 30% от общеквартального объема дорожного строительства.

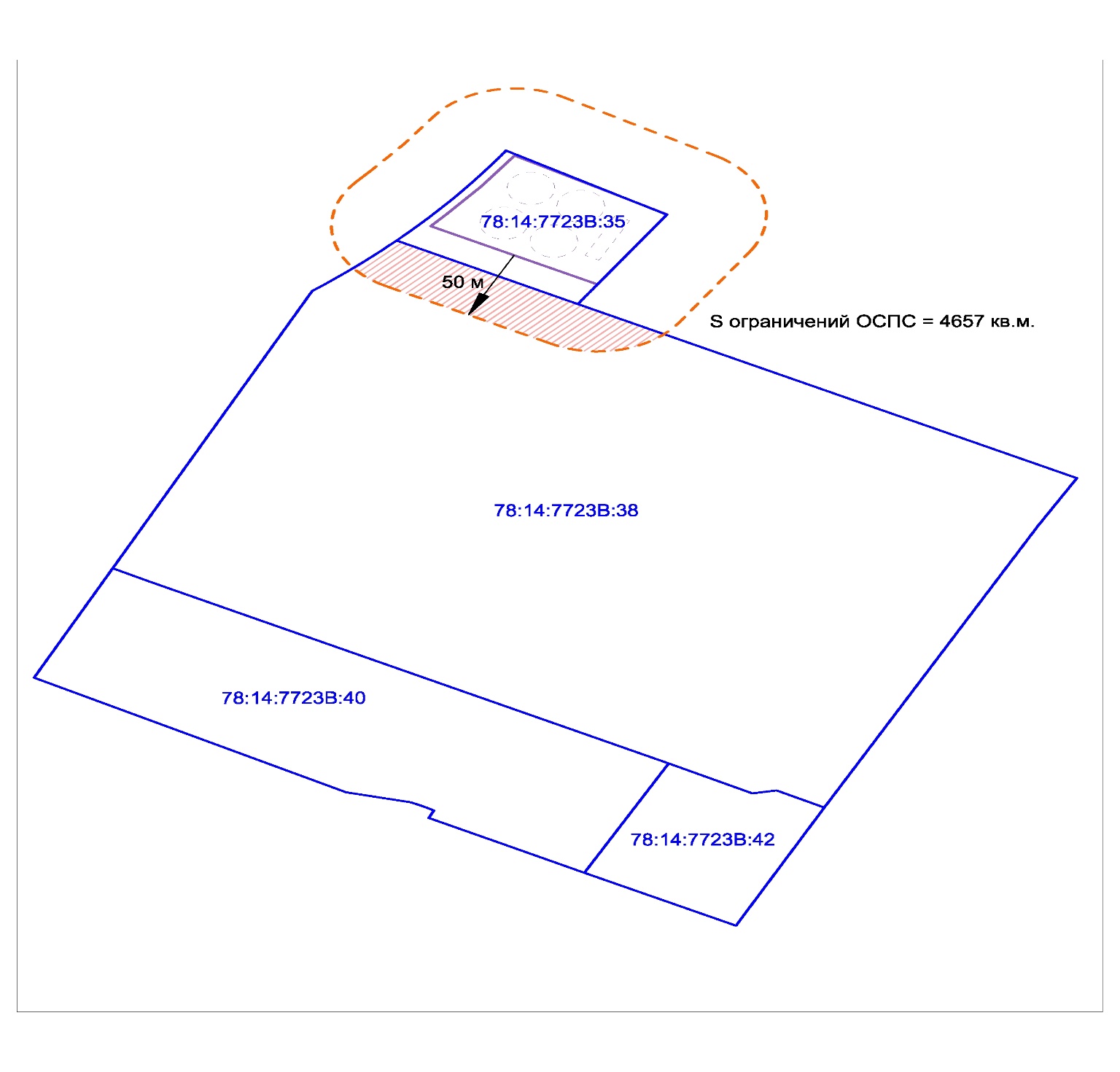
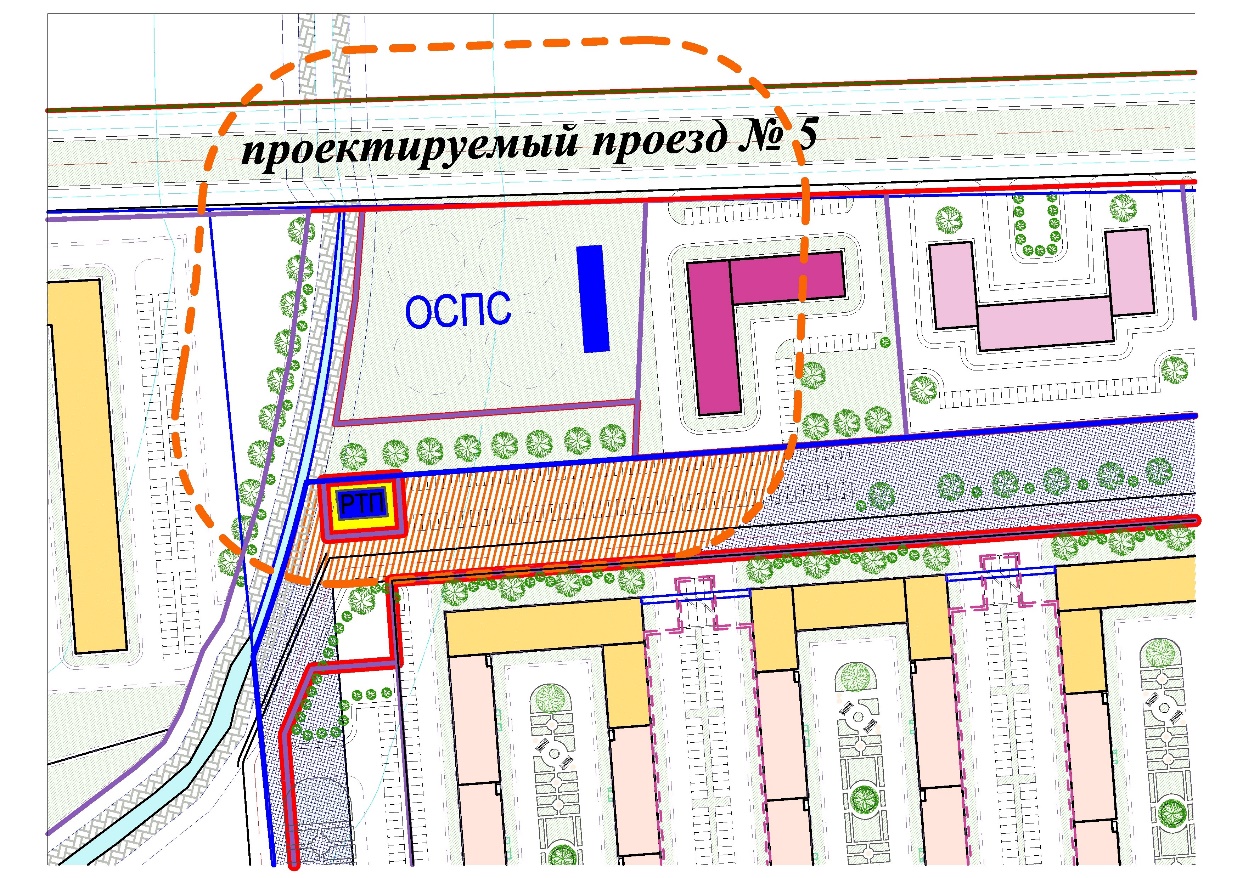


Данные по ограничениям - границам УДС и красным линиям показаны в Приложении №1 «Схема планировочного решения развития территории земельных участков» (синим цветом) и в Приложении №2 «Общая схема планировочных ограничений» (желтым цветом).

**3). Санитарно-защитная зона ОСПС.**

Для очистки ливневых стоков квартала на смежном участке расположены и проектируются ОСПС – очистные сооружения поверхностного стока. Сооружения представляют собой подземные сооружения и резервуары. В Приложении № 3 указано размещение ОСПС на территории по ППТ и показана зона ССЗ от границы формируемого участка, примыкание к северо-западному углу участка Лит Ф. Площадь ограничений СЗЗ ОСПС по земельному участку литеры Ф – 4657 кв.м.

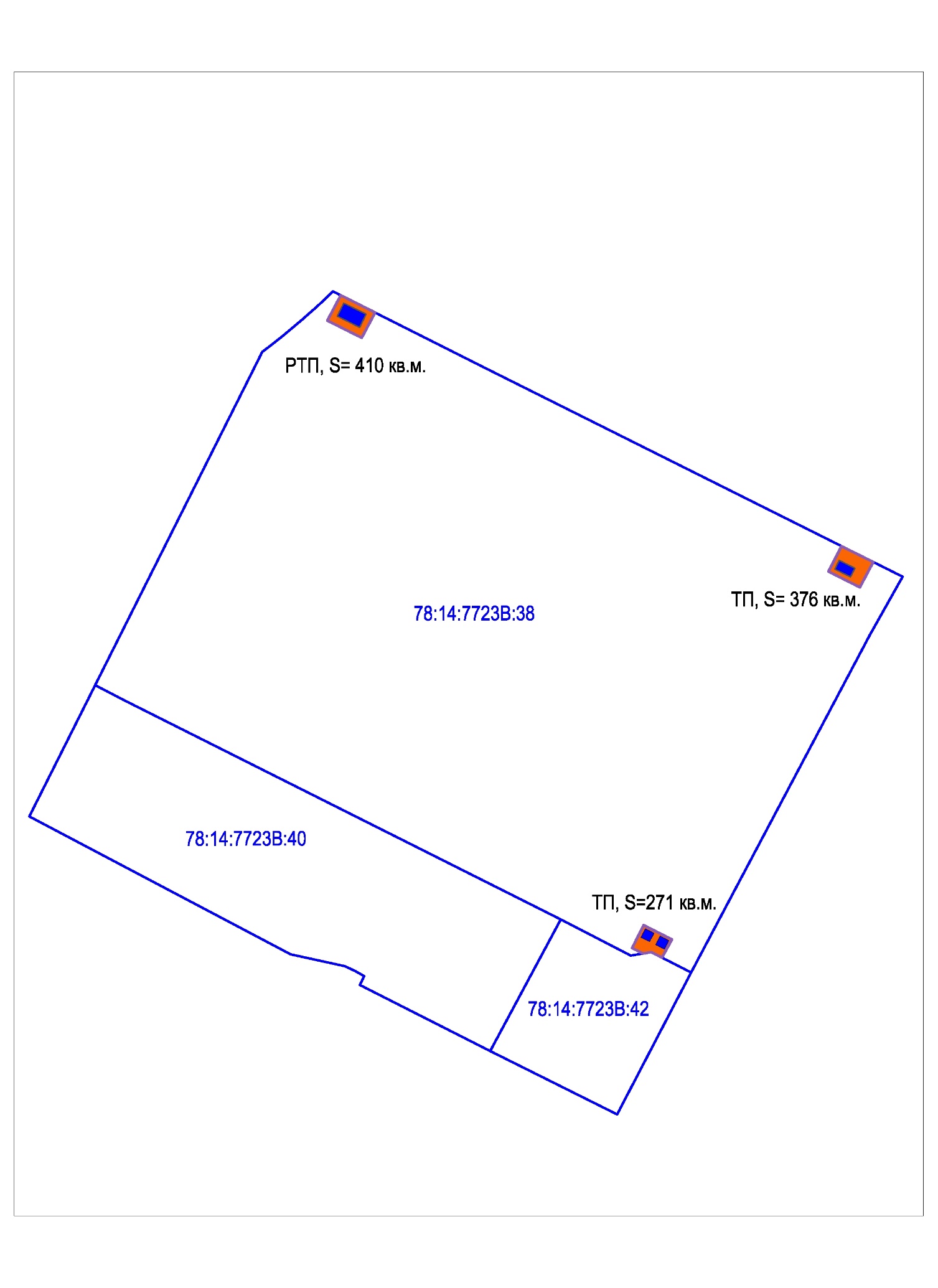
На покупателя будут наложены ограничения – при проектировании учесть санитарно-защитную зону от ОСПС и не размещать объекты жилой застройки в её границах.



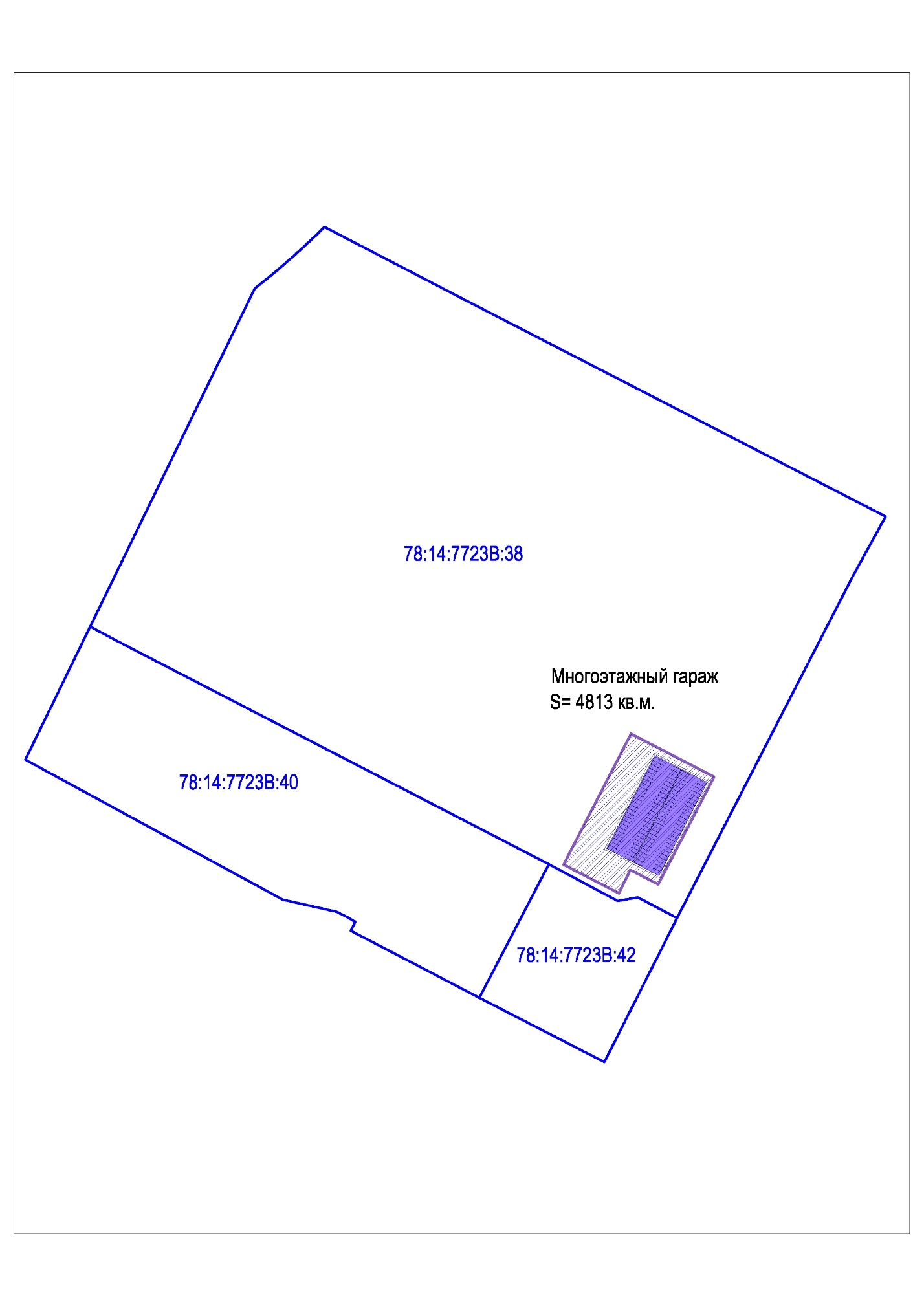
**4). Участки под РТП (ТП) (Приложении № 4)**

Для размещения объектов энергоснабжения территории в границах участка Лит Ф сформированы три участка предусмотренные для установки РТП и 3-х ТП. Участки выделены оранжевым цветом и находятся в северо-западном, северо-восточном и юго-восточном углах участка Лит Ф. Данные участки должны быть по результатам межевания переданы продавцу безвозмездно для размещения на них РТП и ТП.

Площадь ограничений (земельных участков) РТП – 410 кв.м., ТП – 376 и 271 соответственно.



**5).** Выделить продавцу безвозмездно из участка Лит Ф земельный участок площадью 4813 квадратных метров, расположенных в Санитарно-Защитной Зоне 4-й Московской Котельной для строительства многоуровневого паркинга для обеспечения расчетными парковочными местами необходимыми для жилой застройки в 3-м квартале (не входящих в данную сделку), Участок показан в Приложении №1 «Общая схема планировочных ограничений» -заштрихованный на схеме оранжевым цветом. Так же расположение участка и объекта застройки – многоэтажный гараж на 300 м/мест указан на Схеме, расположенной на 3 листе настоящего коммерческого предложения (примыкает к участку ТП в юго-восточном углу участка Лит Ф.).



**6).** Покупатель обязан спроектировать застройку на участках таким образом, чтоб у продавца была возможность прокладки инженерных коммуникаций (теплотрасса, водоснабжение/водоотведение, кабельные линии) обеспечивающих остальную часть квартала, по западному краю участка 35 и западному и северному краю участка Лит Ф. Как показано на участках ниже – синяя штриховка. Расположение и границы зоны указаны в Приложении №1 «Общая схема планировочных ограничений» (заштриховано синим цветом).

**7).** Покупатель обязан приобрести права на электрическую мощность (ориентировочно 2,5-3 МВт в соответствии с расчетами потребления), а Продавец передать на принадлежащих ему ячейках ПС 110-10 «ЦВЕТЫ» по цене не выше 25-26,5 тыс.руб./кВт, либо по цене 30-33 тыс.руб./кВт на РТП-ТП, либо 36-42 тыс.руб./кВт. на ГРЩ. Продавец обеспечивает строительство РТП/ТП и подключение в оговоренные сторонами сроки.

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА Продавца :**

Продавец берет на себя обязательство переуступить Покупателю соответствующую мощность водоотведения и водоснабжения. По тарифам подключения Водоканал.

Продавец берет на себя обязательство выделить и передать Городу Санкт-Петербургу участок для строительства СОШ. Совместно с Покупателем профинансировать строительство СОШ в оговоренных пропорциях в п 1 данного предложения для передачи ее впоследствии Городу Санкт –Петербургу.

Продавец обязуется перед Покупателем выполнить, все иные обязательства, взятые на себя перед Городом Санкт-Петербургом в соглашении, подписанном с КС - Приложение №10. (как то: передать участки и под строительство медицинских учреждений, ДДУ, школ и т.д.) в оговоренные с Комитетом по строительству СПб сроки и согласованных объемах.

Приложение № 1- «Общая схема планировочных ограничений»;

Приложение № 2– ТУ на Электричество;

Приложение № 3- ТУ на Теплоснабжение ГУП ТЭК СПб;

Приложение № 4 - Договор и ТУ на Водоотведение и Водоснабжение.

Приложение № 5 – Соглашение с КС (на ДДУ и СОШ);

Приложение № 6 - Соглашение с КУГИ (на СОШ);

Приложение № 7 – Комитет по строительству СПБ – Ориентировочная сметная стоимость объектов социальной инфраструктуры на январь 2015 года.

**Приложение № 1**

к Коммерческому предложению.

**Общая схема планировочных ограничений**

