

## **ОАО «РосНИПИУрбанистики», 100%**

### **Текущий этап работ**

Идет подготовка отчета об оценке.

### **Адрес местонахождения общества (юридический и фактический)**

Российская Федерация, 196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21, литера А

### **Перечень основных видов деятельности, фактически осуществляемых обществом**

– Институт разрабатывает все виды документов территориального планирования – федерального, регионального и местного уровней, градостроительного зонирования, планировки и межевания территории, градостроительных, архитектурно-строительных проектов, проектов в области охраны окружающей среды и инженерного обеспечения городов, реставрации объектов культурного наследия, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. а также осуществляет научно-исследовательские работы в области градостроительства с целью совершенствования методологии и технологии разработки проектной документации. Назначение разрабатываемой документации регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации – глава 3 «Территориальное планирование», глава 3' «Нормативы градостроительного проектирования», глава 4 «Градостроительное зонирование», глава 4 «Планировка территории», глава 6 «Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства».

– Сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Общество имеет следующие **лицензии**, связанные с основной деятельностью:

– Лицензия ГТ №0039763 от «15» января 2013 года на осуществление мероприятий и оказание услуг по защите государственной тайны;

– Лицензия № МКРФ от 29 января 2014 года на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

– Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРОСИ-И-01686.1-11042014 от 11 апреля 2014 года;

– Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 23 декабря 2013года №СРО-П-012-157-11;

– Лицензия №ГТ № 0039764 от 15 января 2013 года на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну;

– Лицензия №78-02813К от 31 октября 2011 года, на осуществление геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное значение.

### **Институт сегодня**

ОАО «РосНИПИУрбанистики» - крупный градостроительный институт Российской Федерации, по состоянию на 01.09.2014 года в нем работает более 200 человек, общий объём

выполненных работ в 2013 году составил более 300 млн. рублей, институту на правах собственности принадлежит 8659,5 кв. м в здании по адресу Санкт-Петербург, Бассейная ул., 21, литер А.

Институт выполняет все виды градостроительных, архитектурно-строительных проектов, проектов в области охраны окружающей среды и инженерного обеспечения городов, реставрации объектов культурного наследия, имеет лицензию ГТ № 0039763 (рег. № 6810 от 15.01.2013) УФСБ России по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области на осуществление мероприятий и оказание услуг по защите государственной тайны и лицензию ГТ № 0039764 (рег. № 6809 от 15.01.2013) УФСБ России по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области на осуществления работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну с грифом «сов.секретно», лицензию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 78-02813К от 31.10.2011 на осуществление геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое значение, лицензию Министерства культуры Российской Федерации на осуществление проектной деятельности по сохранению объектов культурного наследия № МКРФ 01422 от 29.01.2014, а также Сертификат соответствия системы менеджмента качества института требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (рег. № РОСС RU.3997.04ЖЗА0064 от 12.12.2013).

Институт является членом саморегулируемой организации НПП «Союзпетрострой-Проект» и имеет допуск ко всем видам проектных работ, предусмотренных законодательством (№ СРО-П-012-157-11 от 23 декабря 2013 года) и является членом саморегулируемой организации НПИИ «Стандарт-Изыскания» (рег. № СРОСИ-И-01686.1-11042014 от 11.04 2014) и имеет допуск ко всем видам инженерных изысканий, предусмотренных законодательством (№ СРОСИ-И-01686.1-11042014 от 11.04 2014). А также членом некоммерческого партнёрства «Национальная гильдия градостроителей».

За последние 10 лет институтом разработано 29 схем территориального планирования субъектов РФ, 25 генеральных планов городов – центров субъектов РФ, сотни проектов территориального планирования для муниципальных образований.

Институт являлся генеральным проектировщиком проекта Олимпийского парка в Сочи, проекта парка развлечений «Сочи-Парк», новая столица Республики Ингушетия г. Магас строится по проектам института.

## **Основные потребители/Заказчики**

Основными заказчиками проектов, выпускаемых ОАО «РосНИПИУрбанистики» являются федеральные, региональные власти и органы местного самоуправления, которые реализуют свои полномочия в области градостроительной деятельности, установленные главой 2 «Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности».

К числу наиболее крупных заказчиков за последние годы относятся:

Федеральное агентство по обустройству государственной границы Российской Федерации

Министерство регионального развития Российской Федерации

ГК «Олимпстрой»

ОАО «Ленгипротранс»

Архангельская, Воронежская, Ростовская, Рязанская, Кемеровская, Оренбургская, Пензенская, Иркутская, Амурская, Томская, Сахалинская, Калининградская, Ульяновская, Новгородская, Кировская Мурманская, Тюменская области.

Приморский край, республика Карелия, Красноярский край, Ненецкий автономный округ, Хабаровский край, республика Мордовия, республика Саха (Якутия), республика Тыва, Камчатский край, республика Хакассия.

Многочисленные муниципальные образования на территории перечисленных выше и других субъектов Российской Федерации.

### **Выручка Общества**

Год	Выручка (тыс.руб.) Стр. 2010
2009год	429 417.00
2010год	343 067.00
2011 год	507 338.00
2012год	262 334.00
2013год	494 281.00
9 мес. 2014г.	38 181.00

**Около 20% в структуре выручки Общества составляют доходы от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества.**

### **Конкуренты по основному виду деятельности**

Основными конкурентами ОАО «РосНИПИУрбанистики» являются:

- ОАО «Гипрогор» (Москва)
- ОАО «НИИПградостроительства» (Санкт-Петербург)
- ЗАО «ЭНКО» (Санкт-Петербург)
- ООО «Институт «Ленгипрогор» (Санкт-Петербург)
- ООО «Институт строительных проектов» (Санкт-Петербург)
- ООО «ИТП «Град» (Омск)
- ООО «Южный градостроительный центр» (Ростов-на-Дону)

Общество осуществляет как профильную деятельность, так и сдачу в аренду собственного недвижимого имущества. Однако, деятельность по сдаче в аренду недвижимого имущества является для Общества более прибыльной.

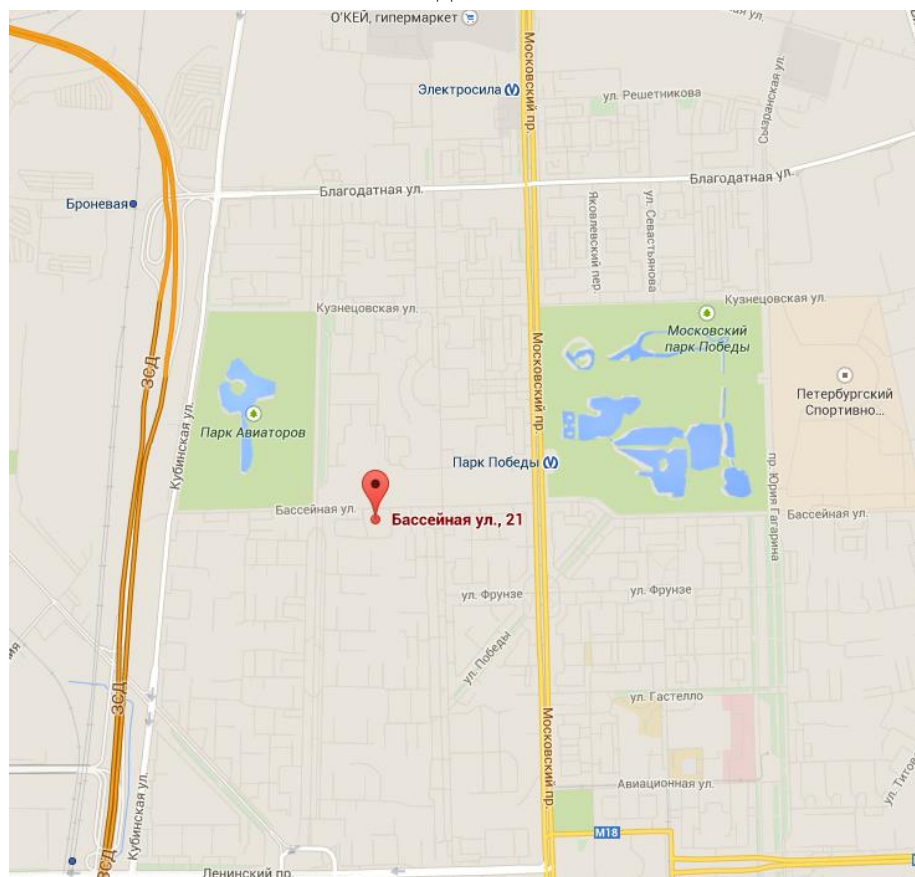
### **Объекты недвижимости**

Обществу принадлежит часть помещений в здании по адресу, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21, литера А. Общая площадь – 7 061,37 кв.м.

Здание расположено в 10ти минутах ходьбы от метро «Парк-Победы», рядом с парком Авиаторов. Место характеризуется хорошей транспортной доступностью в связи с близостью Московского пр., Новоизмайловского пр., Западного скоростного диаметра.

Помещения, не принадлежащие Обществу заняты под арендуемые офисные помещения. В сети Интернет здание значится как действующий бизнес-центр.

## Местоположение объектов недвижимости



## Сведения об объектах недвижимого имущества ОАО «РосНИПИУрбанистики»

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Назначение	Адрес (местонахождение)	Площадь (кв.м.)	Кадастровый (условный) номер	Вид права на котором з/у находится у Общества (с указанием срока)	Номер регистрации права собственности (иного вещного права) Общества на объект	Этажность	Дата ввода в эксплуатацию	Дата фактического прекращения строительства	Степень завершенности строительства	Стоимость первоначальная (тыс.руб.)	Стоимость остаточная (тыс.руб.)	Обременения (ограничения) есть/нет с указанием вида и срока
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Помещение	нежилые	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.1Н	614,8	78:14:7548:3:222:1	общая долевая собственность инв.№0 071776	78-АЖ 910610	1	1969	1969	завершено	5832	4839	нет
2.	Помещение	нежилые	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.2Н, 4Н, 7Н, 8Н, 9Н, 10Н, 12Н, 13Н	638,3	78:14:7548:3:222:24	Собственность Инв.№0 071777	78-АЖ 910844	1	1969	1969	завершено	6055	5024	нет

3.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.3Н, 25Н	723,4	78:1 4:75 48:3 :222 :25	Собственность инв.№ 0071778	78-АЖ 910619	1	1969	1969	завешено	6862	569 4	нет
4.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.5Н	14,9	78:1 4:75 48:3 :222 :14	Собственность Инв. № 0071779	78-АЖ 910841	1	1969	1969	завешено	141	117	нет
5.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.6Н	23	78:1 4:75 48:3 :222 :15	Собственность Инв.№ 0071780	78-АЖ 910617	1	1969	1969	завешено	218	181	нет
6.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.14Н, 15Н, 16Н, 17Н, 18Н	377,2	78:1 4:75 48:3 :222 :17	Собственность Инв.№ 0071781	78-АЖ 910843	1	1969	1969	завешено	3578	296 9	нет
7.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.19Н	16,4	78:1 4:75 48:3 :222 :9	Собственность Инв.№ 0071782	78-АЖ 910611	1	1969	1969	завешено	156	129	нет
8.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.20Н,21 Н, 22Н, 23Н, 24Н	98,4	78:1 4:75 48:3 :222 :18	Собственность Инв.№ 0071783	78-АЖ 910842	1	1969	1969	завешено	933	774	нет
9.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.27Н	711,6	78:1 4:75 48:3 :222 :19	Собственность Инв.№ 0071784	78-АЖ 910616	1	1969	1969	завешено	6750	560 2	нет
10.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.28Н	725,4	78:1 4:75 48:3 :222 :20	Собственность Инв.№ 0071785	78-АЖ 910618	1	1969	1969	завешено	6881	571 0	нет
11.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.29Н	728,8	78:1 4:75 48:3 :222 :21	Собственность Инв.№ 0071786	78-АЖ 910845	1	1969	1969	завешено	6914	573 7	нет
12.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург,	722,3	78:1 4:75	Собственность	78-АЖ 910614	1	1969	1969	завешено	6852	568 6	нет

		е	ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.30Н		48:3 :222 :22	Инв.№ 0071787					но			
13.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.31Н	728,7	78:1 4:75 48:3 :222 :23	Собственность Инв.№ 0071788	78-АЖ 910846	1	1969	1969	завешено	6913	573 6	нет
14.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.34Н	195,9	78:1 4:75 48:3 :222 :13	Собственность Инв.№ 0071790	78-АЖ 910620	1	1969	1969	завешено	1858	154 2	нет
15.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.39Н	671,5	78:1 4:75 48:3 :222 :4	общая долевая собственность инв.№ 0071791	78-АЖ 910615	1	1969	1969	завешено	6370	528 6	нет
16.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.40Н	25,75	78:1 4:75 48:3 :222 :12	общая долевая собственность инв.№ 0071792	78-АЖ 910612	1	1969	1969	завешено	244	202	нет
17.	Помещение	нежилое	г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д. 21, лит. А, пом.41Н	45,02	78:1 4:75 48:3 :222 :3	общая долевая собственность инв.№ 0071793	78-АЖ 910613	1	1969	1969	завешено	427	354	нет
<b>Итого</b>	<b>Общее количество объектов: 17</b>			<b>Общая площадь: 7061,37</b>										

### Действующие договоры аренды Общества

№ договора аренды	№ помещения (по кад. Паспорту)	Дата передачи помещения	Срок действия договора	Арендная плата, руб за 1 кв м	Занимаемая площадь, кв м	Арендная плата, руб в месяц
1 от 01.09.2014	247,248	01.09.2014	11 мес. по 31 июля 2015 года	700,00	37,70	26 390,00
2 от 01.10.2014	245	01.10.2014	11 мес. по 31 августа 2015 года	700,00	17,40	12 000,00
3 от 01.10.2014	249	01.10.2014	11 мес. по 31 августа 2015 года	700,00	38,00	26 600,00

4 от 13.10.2014	258	01.11.2014	11 мес. по 30 сентября 2015 года	690,00	53,80	37 122,00
5 от 20.10.2014	250	20.10.2014	11 мес. по 31 августа 2015 года	700,00	17,80	12 460,00
6 от 06.10.2014	260	24.11.2014	11 мес. по 05 сентября 2015 года	700,00	27,00	18 900,00
7 от 24.10.2014	263	24.11.2015	11 мес. по 30 сентября 2015 года	700,00	25,30	17 710,00
8 от 24.10.2014	265	20.11.2014	11 мес. по 30 сентября 2015 года	700,00	74,70	52 290,00
9 от 01.11.2014	257	20.11.2014	11 мес. по 30 сентября 2015 года	700,00	75,20	52 640,00
10 от 20.10.2014	262	20.10.2014	11 мес. по 31 августа 2015 года	700,00	27,20	19 040,00
11 от 01.11.2014	259	01.11.2014	11 мес. по 30 сентября 2015 года	700,00	25,30	17 710,00