

Приложение
к Постановлению администрации
городского округа Фрязино
от _____ № _____

ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ

О комплексном развитии несмежных территорий
жилой застройки вблизи улиц Рабочая, Центральная,
Московская в городе Фрязино городского округа
Фрязино Московской области

В соответствии со статьями 66 и 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Законом Московской области № 250/2017-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области по комплексному развитию территории», Положением о комплексном развитии территории в Московской области, утвержденным Постановлением Правительства Московской области «О порядке комплексного развития территорий в Московской области» от 26.01.2021 № 29/3, нормативами градостроительного проектирования Московской области, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»

постановляю:

1. Принять решение о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области, ориентировочной площадью 47,79 га, состоящих из трех несмежных частей:

- территория «1» (площадью 29,74 га) ограничена:
 - с севера – территорией существующей общественно-деловой, коммунально-складской и жилой застройки;
 - с востока – ул. Клубная и территорией существующей жилой застройки;
 - с юго-востока – территорией коммунально-складской и производственной застройки;
 - с юго-запада – территорией садового некоммерческого товарищества (далее

– СНТ) «Проектировщик», землями лесного фонда и границей муниципального образования;

с северо-запада – воздушной линией электропередачи высокого напряжения 110 кВ;

– территория «2» (площадью 17,07 га) ограничена:

с севера – ул. Вокзальная и ул. Гольца;

с востока – ул. Институтская и территорией существующей жилой застройки;

с юга – ул. Школьная и территорией существующей жилой застройки;

с востока – ул. Центральная;

– территория «3»:

земельный участок с кадастровым номером 50:44:0010215:369 (площадью 0,98 га), определено под строительство объекта спортивного назначения – ледового дворца,

в соответствии с мастер-планом (Приложение 1).

2. Определить:

2.1. границы комплексного развития территорий, указанных в пункте 1, согласно Приложению 2 к настоящему Постановлению;

2.2. перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно Приложению 3 к настоящему Постановлению;

2.3. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах комплексного развития территорий согласно Приложению 4 к настоящему Постановлению;

2.4. перечень планируемых нежилых объектов в рамках реализации решения о комплексном развитии территории согласно Приложению 5 к настоящему Постановлению;

2.5. обоснование привлечения бюджетных средств в соответствии с отчетом об оценке от 14.07.2023 № 6-363/23 «инвестиционной стоимости права на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области», выполненного Государственным бюджетным учреждением Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» (Приложение 6 к настоящему Постановлению);

2.6. предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории – 10 лет с даты заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

3. Заместителю главы администрации городского округа Фрязино _____ в установленный срок подготовить и принять решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – Договор) с указанием организатора торгов, суммы задатка, устанавливающие существенные условия Договора и утверждающее проект

Договора.

4. Первому заместителю Главы администрации городского округа Фрязино _____ обеспечить опубликование настоящего постановления в периодическом печатном издании, распространяемом на территории городского округа Фрязино (еженедельная общественно-политическая газета города Фрязино «Ключь»), и разместить на официальном сайте городского округа Фрязино в сети Интернет.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава городского округа Фрязино

Д.Р. Воробьев

Приложение 1
к Постановлению администрации
городского округа Фрязино
от _____ № _____

МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

**Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи
улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино
городского округа Фрязино Московской области**

Пояснительная записка

Графические материалы

2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Общие сведения.....	4
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	6
1. Описание границ территории комплексного развития и состав земельных участков, образующих территории комплексного развития с указанием: кадастровых номеров сформированных земельных участков, площади земельных участков (их частей), формы собственности земельных участков, наименования собственников, арендаторов, пользователей земельных участков с указанием реквизитов правоустанавливающих документов, согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития, отсутствия обременений земельных участков, препятствующих осуществлению комплексного развития территории в границах всех земельных участков, образующих территории комплексного развития	7
2. Обоснование возможности осуществления комплексного развития территории, планируемый вид комплексного развития территории. Обоснование необходимости принятия решения о комплексном развитии территории в отношении несмежных земельных участков в рамках одного Договора о комплексном развитии территории.....	25
3. Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сносимых и сохраняемых объектов капитального развития нежилого назначения с указанием основания для включения их в границы территории комплексного развития и их основных характеристик (в том числе функциональное назначение, этажность, общая площадь, площадь застройки, форма собственности, состав собственников, пользователей, правовое основание пользования и прочее), сведения о многоквартирных домах, подлежащих сносу	27
4. Сведения о предоставляемой для переселения площади квартир.....	41
5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий с предложениями по их снятию и/или сокращению при необходимости и соответствующим обоснованием	42
6. Сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки	49
7. Описание и обоснование характеристик комплексного развития территории.....	61
7.1. Существующих систем социального обслуживания населения, за счет которых планируется обеспечение застройки, расположенных в границах территории комплексного развития и(или) в пределах нормативной территориальной доступности, с указанием проектной мощности и фактической заполняемости, обоснование возможности использования таких объектов для обеспечения планируемой застройки с учетом существующего профицита. Параметры развития систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов).....	61
7.2. Существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть). Предложения по развитию транспортной инфраструктуры	77
7.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов. Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети	

инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения	88
8. Сведения и обоснование предельных сроков осуществления деятельности по комплексному развитию предлагаемой территории	98
9. Описание мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов Московской области с целью формирования комфортной городской среды	99
10. Предложения и обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития, установленными правилами землепользования и застройки	101
11. Сведения и обоснование необходимости привлечения средств бюджета Московской области и/или бюджета соответствующего городского округа Московской области и оценка их размера и планируемых сроков предоставления соответствующих бюджетных средств в рамках, действующих или планируемых региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры	102
12. Предложения по благоустройству территории, выполненные в соответствии со Стандартами жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области	103
13. Иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории	107
13.1. Расчет требуемой площади земельных участков для размещения планируемых и реконструируемых объектов социальной инфраструктуры	107
13.2. Расчет потребности в местах хранения транспорта (постоянного, временного и приобъектного назначения)	107
13.3. Расчет показателей создания рабочих мест на территории комплексного развития	110
13.4. Приложения к Мастер-плану	111
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	135

Общие сведения

Мастер-план представляет собой результат комплексной градостроительной проработки территории, на которой требуется устранение проблем, связанных с наличием ветхого и аварийного фонда, а также примыкающих к ней территорий, которые могут быть вовлечены в связанные градостроительные процессы.

Состав и содержание Мастер-плана определены постановлением Правительства Московской области от 26 января 2021 г. №29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области» (далее – ППМО №29/3).

Мастер-план состоит из:

- Пояснительной записки;
- Графических материалов

Мастер-план подготовлен в соответствии со следующими разработанными документами территориального планирования Московской области:

- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.10.2021 №992/33 (далее – СТП МО);
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утвержденная постановлением Правительства Московской области № 230/8 от 25.03.2016 г, в редакции от 30.12.2020 г (далее – СТП ТО МО).

Предложения по планировке территории разработаны с учетом документов территориального планирования городского округа Фрязино Московской области (далее – г.о. Фрязино):

- Генеральный план городского округа Фрязино Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Фрязино Московской области от 06.07.2017 г №185 (далее – Генеральный план г.о. Фрязино);
- Правила землепользования и застройки (части территории) городского округа Фрязино Московской области, утвержденные постановлением Администрации городского округа Фрязино Московской области от 29.03.2023 г №265 (далее – ПЗЗ г.о. Фрязино).

В настоящем Мастер-плане даны предложения по внесению изменений в документы территориального планирования и правила землепользования и застройки.

Мастер-план подготовлен с учетом следующей ранее разработанной и(или) утверждённой документации:

- «Проект планировки территории группы общественных зданий Центральной части города Фрязино в районе автостанции на ул. Московская, ул. Школьная», утвержденный постановлением Главы городского округа Фрязино Московской области от 22.09.2008 г №696;
- «Документация по планировке территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа «Исток» на территории городского округа Фрязино Московской области», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 18.12.2018 г №965/43;
- «Проект планировки территории 6, 7 кварталов в г. Фрязино», утвержденный постановлением Администрации города Фрязино Московской области от 16.05.2011 г №270;
- «Проект планировки застроенной территории 21-22 кварталов в г. Фрязино Московской области», утвержденный постановлением Главы города Фрязино Московской области от 27.09.2010 г №582.

Проектные предложения Мастер-плана разработаны с использованием исходно-разрешительной документации, которая была предоставлена администрацией городского округа Фрязино Московской области, ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области», комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области, ГАУ МО «НИиПИ градостроительства», МУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг городского округа Фрязино Московской области» и иными уполномоченными органами и организациями.

В Мастер-плане проведена комплексная градостроительная проработка территории с учетом информации о необходимой для переселения площади квартир (с целью переселения граждан из ветхих и аварийных многоквартирных домов, планируемых к сносу).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Описание границ территории комплексного развития и состав земельных участков, образующих территории комплексного развития с указанием: кадастровых номеров сформированных земельных участков, площади земельных участков (их частей), формы собственности земельных участков, наименования собственников, арендаторов, пользователей земельных участков с указанием реквизитов правоустанавливающих документов, согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития, отсутствия обременений земельных участков, препятствующих осуществлению комплексного развития территории в границах всех земельных участков, образующих территории комплексного развития

Настоящий Мастер-план разработан в целях комплексного развития территории (далее – КРТ), расположенной в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области, и состоящей из трех несмежных частей. Первая часть территории подготовки Мастер-плана – расположена в центральной части городского округа, вторая часть – расположена в юго-западной части городского округа. Третья часть – расположена в центральной части городского округа с северо-восточной стороны от территории первой части.

Территория «1» ограничена:

- с севера – территорией существующей общественно-деловой, коммунально-складской и жилой застройки;
- с востока – ул. Клубная и территорией существующей жилой застройки;
- с юго-востока – территорией коммунально-складской и производственной застройки;
- с юго-запада – территорией садового некоммерческого товарищества (далее – СНТ) «Проектировщик», землями лесного фонда и границей муниципального образования;
- с северо-запада – воздушной линией электропередачи высокого напряжения 110 кВ.

Территория «2» ограничена:

- с севера – ул. Вокзальная и ул. Гольца;
- с востока – ул. Институтская и территорией существующей жилой застройки;
- с юга – ул. Школьная и территорией существующей жилой застройки;
- с востока – ул. Центральная.

Территория «3» – земельный участок с кадастровым номером 50:44:0010215:369. 9 800 кв.м определено под строительство объекта спортивного назначения - ледовый дворец (является частью КРТ).

Описание границ территории отображены на графических материалах «Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта, М 1:5000».

Площадь территории, предусмотренной к комплексному развитию, составляет – 47,79 га.

Состав земельных участков, образующих территории комплексного развития с указанием: кадастровых номеров сформированных земельных участков, площади земельных участков (их частей), формы собственности земельных участков, наименования собственников, арендаторов, пользователей земельных участков с указанием реквизитов правоустанавливающих документов, согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития, обременений земельных участков, препятствующих осуществлению комплексного развития территории в границах всех земельных участков, образующих территории комплексного развития отображены в таблице 1.

Графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости отображены ниже.

Рис. 1 – Территория «1»



№ точки	X	Y
1	490771,91	2221854,63
2	490773,60	2221848,50
3	490783,63	2221829,47
4	490780,67	2221825,64
5	490887,60	2221864,04
6	490889,88	2221855,50
7	490899,61	2221857,96
8	490911,24	2221860,90
9	490922,59	2221866,26
10	491007,16	2221889,86
11	491017,82	2221893,41
12	491041,02	2221898,61
13	491102,98	2221915,88
14	491111,69	2221918,49
15	491122,09	2221921,61
16	491128,16	2221937,73
17	491135,26	2221939,46
18	491132,57	2221949,23
19	491128,72	2221963,20
20	491152,83	2221969,83
21	491167,96	2222019,55
22	491182,50	2222067,31
23	491184,10	2222072,58
24	491191,97	2222104,58
25	491193,97	2222106,50
26	491197,97	2222119,31
27	491200,60	2222141,80
28	491190,84	2222162,01
29	491208,98	2222217,14
30	491209,81	2222218,88
31	491218,33	2222219,00
32	491249,95	2222207,97
33	491253,78	2222219,81
34	491192,73	2222239,34
35	491194,36	2222243,65
36	491137,87	2222261,84

№ точки	X	Y
37	491102,59	2222264,80
38	491058,10	2222280,51
39	490986,91	2222305,64
40	490945,42	2222320,30
41	490936,13	2222322,30
42	490893,29	2222337,43
43	490858,14	2222349,85
44	490854,81	2222340,42
45	490725,37	2222386,15
46	490728,16	2222394,58
47	490692,92	2222397,84
48	490685,68	2222415,52
49	490679,97	2222410,61
50	490664,25	2222407,94
51	490659,97	2222407,79
52	490623,25	2222404,10
53	490621,15	2222421,68
54	490620,55	2222420,78
55	490615,38	2222420,36
56	490616,09	2222410,10
57	490570,42	2222405,87
58	490570,54	2222404,45
59	490571,13	2222400,49
60	490557,11	2222397,95
61	490547,15	2222396,15
62	490544,56	2222395,67
63	490542,47	2222394,88
64	490539,09	2222393,26
65	490537,61	2222391,71
66	490540,38	2222388,03
67	490530,07	2222380,28
68	490519,97	2222372,04
69	490490,27	2222348,75
70	490490,75	2222348,16
71	490491,85	2222346,54
72	490431,20	2222293,99

№ точки	X	Y
73	490436,38	2222287,88
296	490431,35	2222283,36
74	490422,02	2222275,20
75	490421,31	2222275,61
76	490418,89	2222273,57
77	490415,37	2222274,26
78	490412,61	2222271,98
79	490409,74	2222269,61
80	490407,00	2222267,35
81	490404,20	2222265,03
82	490401,22	2222262,57
83	490395,67	2222257,99
84	490392,87	2222255,68
85	490390,05	2222253,35
86	490387,24	2222251,03
87	490381,70	2222246,45
88	490378,88	2222244,13
89	490376,06	2222241,81
90	490373,36	2222239,58
91	490370,54	2222237,25
92	490367,81	2222234,99
93	490363,15	2222231,14
94	490358,37	2222236,92
95	490354,57	2222233,76
96	490352,62	2222232,21
97	490364,03	2222218,00
98	490354,56	2222209,42
99	490402,50	2222163,60
100	490472,83	2222113,21
101	490521,34	2222072,12
102	490520,86	2222070,38
103	490547,34	2222047,41
104	490557,36	2222039,71
105	490563,16	2222034,75
106	490564,02	2222035,98
107	490603,50	2222002,55

№ точки	X	Y
108	490769,89	2221861,62
1	490771,91	2221854,63
Исключая		
1		
109	490722,57	2221974,51
110	490790,54	2221925,40
111	490811,24	2221953,82
112	490739,86	2222003,70
113	490724,26	2221981,38
109	490722,57	2221974,51
2		
114	490727,28	2222042,99
115	490747,03	2222070,32
116	490767,15	2222056,68
117	490812,67	2222025,76
118	490817,26	2222032,83
119	490828,78	2222026,56
120	490824,99	2222017,59
121	490837,64	2222008,97
122	490839,35	2222007,19
123	490855,70	2221995,75
124	490879,62	2221978,60
125	490906,79	2221959,92
126	490886,91	2221931,44
114	490727,28	2222042,99
3		
127	490720,29	2222075,23
128	490726,97	2222070,40
129	490713,92	2222052,33
130	490666,76	2222085,29
131	490679,12	2222102,99
132	490688,19	2222096,62
133	490688,75	2222097,24
134	490691,40	2222095,60
135	490696,71	2222103,71
136	490726,72	2222084,12

№ точки	X	Y
127	490720,29	2222075,23
4		
137	490891,74	2221881,95
138	490890,49	2221886,28
139	490894,80	2221887,53
140	490896,07	2221883,21
137	490891,74	2221881,95
5		
141	490907,29	2221873,07
142	490899,60	2221870,89
143	490897,42	2221878,59
144	490905,11	2221880,76
141	490907,29	2221873,07
6		
145	490958,90	2221900,49
146	490965,52	2221904,04
147	490963,63	2221907,57
150	490957,02	2221904,02
145	490958,90	2221900,49
7		
145	490958,90	2221900,49
150	490957,02	2221904,02
149	490956,35	2221905,20
148	490950,61	2221902,15
151	490953,00	2221897,21
145	490958,90	2221900,49
8		
152	491052,89	2221934,54
153	491052,93	2221939,05
154	491057,44	2221939,01
155	491057,40	2221934,51
152	491052,89	2221934,54
9		
156	491111,30	2221934,53
157	491109,00	2221942,18
158	491116,66	2221944,49

№ точки	X	Y
159	491118,95	2221936,83
156	491111,30	2221934,53

Рис. 2 – Территория «2»



№ точки	X	Y
207	491454,32	2222885,25
208	491469,31	2222885,26
209	491484,18	2222903,04
210	491481,22	2222905,37
211	491459,47	2222933,57
212	491457,19	2222940,53
213	491456,34	2222947,17
214	491450,16	2223000,66
215	491443,67	2223055,28
216	491442,97	2223061,21
217	491438,83	2223102,80
218	491438,04	2223110,72
219	491434,50	2223140,43
220	491415,77	2223138,39
221	491417,66	2223121,06
222	491320,40	2223109,08
223	491312,12	2223108,62
224	491248,40	2223100,66
225	491244,16	2223099,41
226	491101,69	2223082,17
227	491091,82	2223078,51
228	491027,41	2223070,82
229	491024,08	2223098,73
230	491026,17	2223109,13
231	491018,77	2223183,41
232	491013,60	2223210,28
233	491010,23	2223212,48
234	491006,42	2223244,37
235	491006,39	2223246,59
236	491006,15	2223264,92
237	491005,92	2223266,67
238	490991,63	2223375,97
239	490988,61	2223398,91
240	490979,10	2223474,20
241	490976,95	2223491,41
242	490977,00	2223491,47
243	490976,27	2223497,61
244	490975,17	2223505,63
245	490971,36	2223505,30
246	490924,31	2223498,98
247	490927,56	2223460,34
248	490920,37	2223444,91
249	490875,40	2223437,15
250	490872,00	2223437,12
251	490876,88	2223401,53
252	490879,87	2223387,50
253	490886,52	2223332,30
254	490862,08	2223329,13
255	490862,21	2223328,15
256	490863,31	2223318,45
257	490876,09	2223320,37
258	490880,84	2223285,59
259	490884,10	2223256,06
260	490879,35	2223241,68
261	490880,32	2223231,73
262	490882,71	2223207,33
263	490884,84	2223173,36

№ точки	X	Y
264	490892,96	2223105,59
265	490895,51	2223083,73
266	490900,50	2223047,49
267	490906,89	2223001,08
268	490910,72	2222969,31
269	490919,66	2222911,93
270	490924,78	2222870,81
271	490928,30	2222845,37
272	490924,95	2222844,88
273	490909,11	2222843,04
274	490911,86	2222820,13
275	490997,54	2222830,38
276	490999,47	2222831,79
277	491008,06	2222832,82
278	491041,09	2222838,22
279	491039,59	2222852,40
280	491043,57	2222852,78
281	491044,64	2222843,04
282	491050,88	2222843,89
283	491051,43	2222838,99
284	491058,06	2222840,23
285	491126,75	2222847,59
286	491130,08	2222847,08
287	491189,51	2222854,35
288	491211,34	2222857,34
289	491255,16	2222862,76
290	491259,81	2222862,74
291	491311,56	2222869,18
292	491360,14	2222875,23
294	491372,92	2222878,78
295	491451,28	2222888,87
207	491454,32	2222885,25
Исключая		
1		
160	490898,89	2223244,04
161	490900,48	2223234,13
162	490931,88	2223237,67
163	490979,30	2223243,49
164	491000,03	2223245,86
165	490995,74	2223261,46
166	490995,28	2223265,45
167	490976,99	2223263,35
168	490976,91	2223263,34
169	490951,48	2223260,21
170	490951,69	2223259,72
171	490952,22	2223258,78
172	490953,58	2223257,32
173	490954,94	2223255,87
174	490941,50	2223254,61
175	490942,95	2223256,10
176	490944,39	2223257,59
177	490944,74	2223257,98
178	490945,02	2223258,42
179	490945,21	2223258,90
180	490945,31	2223259,41
181	490945,31	2223259,47
182	490929,50	2223257,53

№ точки	X	Y
183	490899,66	2223254,16
160	490898,89	2223244,04
2		
184	491378,61	2222924,28
185	491378,23	2222928,84
186	491373,13	2222928,31
187	491365,96	2222927,58
188	491365,95	2222927,70
189	491361,98	2222927,18
190	491361,69	2222927,27
191	491358,69	2222947,55
192	491357,89	2222953,51
193	491350,51	2222952,62
194	491344,44	2223016,96
195	491361,58	2223019,31
196	491372,97	2222999,92
197	491395,60	2223003,30
198	491395,81	2223001,16
199	491395,86	2223001,17
200	491396,44	2222995,66
201	491396,36	2222995,65
202	491402,52	2222926,80
184	491378,61	2222924,28
3		
203	491235,81	2222995,52
204	491233,31	2223022,43
205	491296,94	2223030,17
206	491299,43	2223003,25
203	491235,81	2222995,52

Рис. 3 – Территория «З»



№ точки	X	Y
296	491450,18	2222456,79
298	491508,79	2222380,78
299	491554,93	2222432,83
300	491570,77	2222445,92
301	491582,33	2222476,96
302	491542,84	2222528,20
303	491494,33	2222490,81
304	491475,55	2222476,35
296	491450,18	2222456,79
Исключая		
1		
305	491476,13	2222433,17
306	491482,45	2222438,07
307	491476,91	2222445,21
308	491470,58	2222440,31
305	491476,13	2222433,17

Таблица 1 – Состав земельных участков, образующих территории комплексного развития

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
1	50:44:0010304:7	2 240	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:208 кв.м.; 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:208 кв.м.	-
2	50:44:0010303:30	24	Государственная неразграниченная	сведения отсутствуют	Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "ТП-9" Площадь пересечения:13 кв.м	-
3	50:44:0010304:16	1 587	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:98 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:98 кв.м	-
4	50:44:0010304:6	1 697	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 298 кв.м.; 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 298 кв.м. 3. Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:75 кв.м.	-
5	50:44:0010304:14	1 572	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:336 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:336 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:69 кв.м	-
6	50:44:0010304:13	1 577	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:218 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:218 кв.м	-
7	50:44:0010304:9	1 651	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:99 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:99 кв.м	-
8	50:44:0000000:6799	878	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-10896/1 31.08.2016 10:37:16	1.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:58 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:13 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
9	50:44:0010304:12	1 673	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:247 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:247 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:74 кв.м	-
10	50:44:0010304:11	1 722	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:510 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:511 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:73 кв.м	-
11	50:44:0010304:10	1 696	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:228 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:229 кв.м	-
12	50:44:0000000:6753	3 591	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-1965/122.04.2016 13:46:35	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:589 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:92 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:18 кв.м 4.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "ТП-9" Площадь пересечения:11 кв.м	-
13	50:44:0010304:15	1 640	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:107 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:136 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:107 кв.м	-
14	50:44:0010304:8	1 652	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:262 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:263 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
15	50:44:0010201:46	1 600	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:137 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:137 кв.м	-
16	50:44:0010201:56	1 426	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:9 кв.м	-
17	50:44:0010201:47	816	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:16 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:16 кв.м	-
18	50:44:0010201:55	731	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:12 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:68 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:31 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:12 кв.м	-
19	50:44:0010201:48	845	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:18 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:18 кв.м	-
20	50:44:0010201:58	862	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:109 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:109 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
					4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:51 кв.м	
21	50:44:0010201:49	1 529	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м	-
22	50:44:0010201:57	1 489	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:94 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:96 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения: 19 кв.м	-
23	50:44:0010204:2	25 708	Муниципальная	Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная Школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г. Фрязино Московской обл., ИНН: 5052008384, ОГРН: 1025007068020 / Постоянное (бессрочное) пользование50-50-44/003/2010-05417.03.2010 00:00:00	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1041 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1045 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:828 кв.м	-
24	50:44:0010204:7	14	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют	-
25	50:44:0010204:1	30	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют	-
26	50:44:0010204:8	20	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют	-
27	50:44:0010204:11	1 408	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:17 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории- Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:126 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:66 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:17 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
28	50:44:0010204:4	100	Собственность Московской области	Собственность 50:44:0010204:4-50/158/2022-3 25.10.2022 08:44:23	Зона с особыми условиями использования территории-Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:100 кв.м	-
29	50:44:0000000:6774	10 035	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9385/112.08.2016 14:24:01	1.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:237 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:112 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории- Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:97 кв.м	-
30	50:44:0000000:6785	8044	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9445/1 12.08.2016 14:05:53	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:134 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:134 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:34 кв.м	-
31	50:44:0010204:9	40	Государственная неразграниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют	-
32	50:44:0010204:12	2 040	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:317 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:317 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:47 кв.м	-
33	50:44:0010204:3	4 997	Муниципальная	Муниципальное учреждение доп. образования центр детского творчества г. Фрязино Московской обл., ИНН:5052009677, ОГРН: 1025007067106 / Постоянное (бессрочное) пользование 50-50-44/016/2008-418 13.01.2009 00:00:00 Собственность городского округа Фрязино 50-50-44/008/2008-207 09.07.2008 00:00:00	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:704 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:704 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:146 кв.м	-
34	50:44:0010204:10	1 714	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоквартирной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:154 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:154 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:31 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
35	50:44:0000000:6805	29086	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-15719/1 24.10.2016 13:41:17	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:977 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:825 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:43 кв.м 4.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:3 кв.м	-
36	50:44:0000000:6717	3 928	Государственная неразграниченная	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 27.06.2022 17:30:07	Обременения земельного участка отсутствуют	-
37	50:44:0010205:12	1 453	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:77 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:77 кв.м	-
38	50:44:0010205:14	752	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:11 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:11 кв.м	-
39	50:44:0010205:15	732	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:10 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:10 кв.м	-
40	50:44:0010205:274	3 703	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-18429/111.11.2016 17:09:38	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:206 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:206 кв.м	-
41	50:44:0010205:17	1 131	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:75 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:75 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:19 кв.м	-
42	50:44:0010205:21	812	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:36 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
					2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:36 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:1 кв.м	
43	50:44:0010205:20	1 202	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:86 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:86 кв.м	-
44	50:44:0010205:1	56	Муниципальная	Собственность г.о. Фрязино 50-50-44/002/2008-378 14.03.2008 00:00:00	Обременения земельного участка отсутствуют	Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Искх.№127
45	50:44:0010205:258	50	Собственность Московской области	Собственность 50:44:0010205:258-50/158/2022-3 25.10.2022 08:41:45	Обременения земельного участка отсутствуют	Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Искх.№127
46	50:44:0010205:18	1 059	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:76 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:76 кв.м	-
47	50:44:0000000:6807	30 899	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50:44:0000000:6807-50/014/2017-123.03.2017 10:53:47	1.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:2008 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:1317 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:1055 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:282 кв.м 5.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:99 кв.м	-
48	50:44:0010205:16	884	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:20 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:20 кв.м	-
49	50:44:0010205:22	1 089	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:63 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
					50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:63 кв.м	
50	50:44:0010205:8	1 431	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:289 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:290 кв.м	-
51	50:44:0000000:6775	21 500	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9388/112.08.2016 11:56:14	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:4540 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:515 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:44 кв.м	-
52	50:44:0010205:10	1 121	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:55 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:55 кв.м	-
53	50:44:0010205:9	1 293	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:51 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:83 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:51 кв.м	-
54	50:44:0010205:13	1 264	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:126 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:126 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"" Площадь пересечения:108 кв.м	-
55	50:44:0010205:19	1 834	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:204 м; 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:204 м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
56	50:44:0000000:6742	5 210	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/008/2016-185/129.01.2016 11:20:28	Обременения земельного участка отсутствуют	-
57	50:44:0000000:6839	21 503	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6839-50/014/2017-103.04.2017 15:14:52	1.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:4207 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:2977 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:1049 кв.м	-
58	50:44:0000000:6838	218 793	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6838-50/014/2017-103.04.2017 15:11:32	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:1473 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 500 кВ Владимир-Трубино (ВЛ 500 кВ Владимирская Северная) Площадь пересечения:172 кв.м 4.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:6 кв.м 5.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1 кв.м	-
59	50:44:0000000:6778	1 636	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9400/112.08.2016 10:08:54	1.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:358 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:94 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:59 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:25 кв.м 5.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:11 кв.м	-
60	50:44:0000000:6695	6 727	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/006/2015-1292/129.06.2015 15:27:25	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:116 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:316 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:116 кв.м	-

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка	Реквизиты согласия собственников на включение земельных участков в состав территории комплексного развития
61	50:44:0010215:369	9800 +/- 35	Муниципальная	г.о. Фрязино Московской области / Собственность 50:44:0010215:369-50/158/2023-1 26.07.2023 09:48:22	1.Охранная зона объекта "ТП-447" Площадь пересечения:548 м2 2.Охранная зона объекта "Кабельная линия 10кВ ТП-16-ТП-447 (АСБ-10, 3х120)" Площадь пересечения:71 м2 3. Охранная зона объекта "Кабельная линия 10кВ РП-3-ТП-447 (АСБ-10,3х95)" Площадь пересечения:69 м2	-

2. Обоснование возможности осуществления комплексного развития территории, планируемый вид комплексного развития территории. Обоснование необходимости принятия решения о комплексном развитии территории в отношении несмежных земельных участков в рамках одного Договора о комплексном развитии территории

Настоящим Мастер-планом предусматривается комплексное развитие территории, в границах нескольких элементов планировочной структуры, в границах которых расположены многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (комплексное развитие территории жилой застройки).

В соответствии с ППМО №29/3 комплексное развитие территории жилой застройки может осуществляться в отношении застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:

- многоквартирные дома, построенные до 1975 года включительно, в т.ч.:
 - бараки деревянные, вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады);
 - малоэтажные многоквартирные дома до 4-х этажей включительно, имеющие деревянные перекрытия (в том числе по металлическим балкам) со следующими материалами стен: дерево, камень, кирпич, панельный, с наружной системой утепления, монолитные;
 - панельные 5-этажные, кирпичные 5-этажные с деревянными перекрытиями;
 - многоквартирные дома до 5-ти этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше;
- многоквартирные дома, в которых отсутствует одно или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения, в т.ч.:
 - холодное водоснабжение;
 - водоотведение

На рассматриваемой территории комплексного развития расположены многоквартирные дома 1946, 1949, 1950, 1951, 1952, 1958, 1959 годов постройки со стенами из камня (блоков) и кирпича и деревянными перекрытиями.

Таким образом, рассматриваемая территория и существующие объекты соответствуют критериям, установленным ППМО №29/3, для комплексного развития территории.

Как уже было отмечено выше, настоящий Мастер-план подготовлен в отношении территории комплексного развития состоящей из трех несмежных частей.

В соответствии с ППМО №29/3 допускается принятие решения о комплексном развитии территории трех несмежных территорий, в следующих случаях:

- земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с Мастер-планом предназначены для обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки;
- земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с Мастер-планом предназначены для создания необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, благоустройства территорий городских округов, повышения территориальной доступности такой инфраструктуры;
- земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с Мастер-планом предназначены для повышения эффективности использования территорий городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

Согласно настоящему Мастер-плану земельные участки на территории «1» предусмотрены для обеспечения жилищных прав граждан населения существующих многоквартирных домов, подлежащих сносу, в период подготовки настоящего Мастер-плана отсутствует свободная территория для строительства первой очереди новых многоквартирных домов, в которые возможно переселение.

Согласно настоящему Мастер-плану на территории «1» планируется строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, в т.ч. общеобразовательного учреждения, дошкольной образовательной организации, объектов гаражного назначения (гаражей-стоянок), отопительной котельной. Также планируется проведение мероприятий по благоустройству территории.

В период подготовки настоящего Мастер-плана территория «1» занята объектами специального назначения, в т.ч. разрушенными. Данные объекты ранее относились к воинской части, которая в период подготовки Мастер-плана расформирована и не функционирует. Кроме этого, на территории «1» расположено четыре среднеэтажных жилых дома, которые сохраняются в рамках настоящего Мастер-плана и не включены в границы планируемых элементов планировочной структуры. Также на территории «1» по ул. Рабочая расположено семь малоэтажных многоквартирных жилых домов, относящихся к ветхому жилому фонду.

Настоящим Мастер-планом предусмотрено развитие и повышение эффективности использования данной территории, путем строительства и создания объектов обслуживания населения муниципального образования, объектов с местами приложения труда, благоустройства территории.

3. Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сносимых и сохраняемых объектов капитального развития нежилого назначения с указанием основания для включения их в границы территории комплексного развития и их основных характеристик (в том числе функциональное назначение, этажность, общая площадь, площадь застройки, форма собственности, состав собственников, пользователей, правовое основание пользования и прочее), сведения о многоквартирных домах, подлежащих сносу

Сведения о расположенных на территории комплексного развития сносимых объектов капитального развития нежилого назначения с указанием основания для включения их в границы территории комплексного развития и их основных характеристик указаны в таблице 2.

Сведения о расположенных на территории комплексного развития сохраняемых объектов капитального развития нежилого назначения с указанием основания для включения их в границы территории комплексного развития, и их основных характеристик, а также сведения о линейных объектах указаны в таблицах 3.1 и 3.2 соответственно.

Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории, многоквартирных домах, подлежащих сносу в т.ч. реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям, предусмотренным ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу, количества и размеров квартир, количества комнат в квартирах, общей площади жилых помещений, подлежащих расселению, количества и состава лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий, указаны в таблице 4.

В границы территории комплексного развития не включены существующие сохраняемые объекты жилого назначения (жилые дома) по адресам: ул. Рабочая, д. 2, д. 4, д. 6 и д. 8. Данные объекты не включены в границы территории комплексного развития, сведения о них в настоящем разделе не указаны. Согласно письму Администрации г.о Фрязино от 03.08.23 г. №152Исх-5109 при реализации КРТ права жителей многоквартирного дома № 6 по ул. Рабочая не будут затронуты.

Таблица 2 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сносимых объектов капитального развития нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
Территория «2»													
1	ул. Ленина, д.4А	50:44:0010205:40	Здание нежилое	2	725,6	1936	нет	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, Администрация городского округа Фрязино (140,2 кв.м), МБУ «Городское хозяйство» (137 кв.м)	Хозяйственное ведение, оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
2	ул. Центральная, д. 14, строение 1	50:44:0010204:13	Трансформаторная подстанция №4	1	60,7	1988	н/д	крупно-панельные	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127
3	ул. Вокзальная, д. 7, строение 1	50:44:0010205:45	Склад (бывшая трансформаторная подстанция №3)	1	20,8	1950	н/д	кирпичные	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, муниципальная казна	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
4	ул. Вокзальная, д. 7, строение 2	50:44:0010205:259	Трансформаторная подстанция №3	1	24	2013	н/д	бетон	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	Хозяйственное ведение	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127
Территория «1»													
5	в/ч 42795	50:44:0010225:23	Контрольно-технический пункт №31	1	175,6	1969	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
6	в/ч 42795	50:44:0010225:33	Крытая рампа №95	1	3646,6	1983	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
7	в/ч 42795	50:44:0010225:10	Кухня-столовая №64	1	385,0	1958	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
8	в/ч 42795	50:44:0010225:5	Пожарное депо	1	195,3	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
9	в/ч 42795	50:44:0010225:30	Склад №19	1	372,3	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
10	в/ч 42795	50:44:0010225:34	Склад №20	1	378,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
11	в/ч 42795	50:44:0000000:910	Склад №22	1	693	1962	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
12	в/ч 42795	50:44:0010225:36	Склад вещевого снабжения №43	1	259,5	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
13	в/ч 42795	50:44:0010225:14	Здание (баня №59)	1	99,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
14	в/ч 42795	50:44:0010225:17	Гараж хранилища №29	1	1692,1	1968	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
15	в/ч 42795	50:44:0010225:35	Гараж хранилища №28	1	1692,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
16	в/ч 42795	50:44:0010225:39	Здание (штаб №32)	1	313,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
17	в/ч 42795	50:44:0010225:6	Контрольно-пропускной пункт №2	1	25,1	1981	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
18	в/ч 42795	50:44:0010225:44	Здание (котельная №51)	1	310,7	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
19	в/ч 42795	50:44:0010225:13	Магазин №45	1	109,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
20	в/ч 42795	50:44:0010225:32	Центральный контрольно-пропускной пункт №14	1	91,1	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
21	в/ч 42795	50:44:0010225:11	Здание (склад №23)	1	1026,1	1972	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	—	ч. 3 ст. 65 Градостроительного

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
													кодекса Российской Федерации
22	в/ч 42795	50:44:0010225:37	Цех консервации №62	1	657,7	1957	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
23	в/ч 42795	50:44:0010225:24	Клуб №28	1	439,5	1948	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
24	в/ч 42795	50:44:0010225:8	Детский сад №1	1	299,7	1952	нет	кирпичный	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
25	в/ч 42795	50:44:0010225:26	Учетно-операционный отдел №53	1	174,9	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
26*	в/ч 42795	50:44:0010225:29	Электростанция №58	1	17,9	1955	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
27	в/ч 42795	50:44:0010225:27	Трансформаторная подстанция №103	1	46,6	–	нет	н/д	н/д	Собственность Московской области	АО «Мособлэнерго» Аренда	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Иск.№127 Письмо АО «Мособлэнерго» от 01.08.2023 г №2979/23-ФПО
28	в/ч 42795	50:44:0010225:38	Уборная	1	35,3	1956	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
29	в/ч 42795	50:44:0010225:12	Склад №18, по ген.№74	1	402,5	1965	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
30	в/ч 42795	50:44:0010225:47	Склад №25, по ген.№56	1	697,0	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
31	в/ч 42795	50:44:0010225:21	Гараж	1	1596,1	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
32	в/ч 42795	50:44:0010225:42	Зарядное депо №93	1	1027,5	1975	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
33	в/ч 42795	50:44:0010225:16	Здание (автомастерская №27)	1	379,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
34	в/ч 42795	50:44:0010225:28	Здание (склад мат.-технического обеспечения №98)	1	322,6	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
35	в/ч 42795	50:44:0010225:40	Контрольно-технический пункт №102	1	30,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
36	в/ч 42795	50:44:0010225:49	Склад №13, по ген.№30	1	711,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
37	в/ч 42795	50:44:0010225:18	Склад №14, по ген.№24	1	701,7	1949	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
38	в/ч 42795	50:44:0010225:48	Склад №15, по ген.№35	1	906,5	1951	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
39	в/ч 42795	50:44:0010225:41	Склад №17	1	736,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
40	в/ч 42795	50:44:0010225:43	Склад №9	1	704,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
41	в/ч 42795	50:44:0010225:25	Нежилое здание казарма №13	2	848,9	1947	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
42	в/ч 42795	50:44:0010225:15	Деревообрабатывающая мастерская №97	1	625,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
43	в/ч 42795	50:44:0010225:9	Гараж №44	1	78,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Таблица 3.1 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сохраняемых объектов капитального развития нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
1	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:25	Здание нежилое – Центр дополнительного образования детей	2	1351,0	1953	нет	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МУ ДО Центр детского творчества города Фрязино	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
2	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:93	Здание нежилое – Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	н/д	ж/б панели	ж/б панели	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МОУ средняя общеобразовательная школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г.Фрязино Московской области	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
3	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:21	Здание нежилое – Сарай	1	9,5	2001	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
4*	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:22	Здание нежилое – Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	н/д	ж/б панели	ж/б панели	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МОУ средняя общеобразовательная школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г.Фрязино Московской области	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
5	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:24	Здание нежилое – Вент.шахта	н/д	11	1988	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
6	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:26	Здание нежилое – Сарай	н/д	16,5	н/д	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
7	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:27	Здание нежилое – Сарай	1	16,7	н/д	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

*- задвоение с кадастровым номером 50:44:0010204:93, до реконструкции.

Таблица 3.2 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории линейных объектах **

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
1*	ул. Вокзальная, соор. 12а	50:44:0000000:6487	Газоснабжение – Газопровод среднего давления	2012	366	Частная	Агемян Григор Валерии, 22.06.1970 Собственность 50-50-44/011/2013-440 15.08.2013 00:00:00
2*	ул. Озерная	50:44:0000000:6514	Автомобильная дорога – ул. Озерная	1970	1370	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-559 19.03.2014 00:00:00
3	ул. Дудкина	50:44:0000000:6517	Автомобильная дорога – ул. Дудкина	1970	590	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-581 19.03.2014 00:00:00
4	Проезд пожарная часть - проходная 2 ГНПП Исток	50:44:0000000:6519	Автомобильная дорога - проезд пожарная часть - проходная 2 ГНПП Исток	1970	254	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-594 19.03.2014 00:00:00
5	ул. Вокзальная	50:44:0000000:6521	Автомобильная дорога - ул. Вокзальная	1970	1593	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-584 19.03.2014 00:00:00
6	ул. Октябрьская	50:44:0000000:6522	Автомобильная дорога - ул. Октябрьская	1970	510	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-558 19.03.2014 00:00:00
7	ул. Институтская	50:44:0000000:6528	Автомобильная дорога - ул. Институтская	1970	512	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-532 19.03.2014 00:00:00
8	проезд Новый	50:44:0000000:6529	Автомобильная дорога - пр-д Новый	1970	351	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-554 19.03.2014 00:00:00
9	ул. Школьная	50:44:0000000:6530	Автомобильная дорога - ул. Школьная	1970	616	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-555 19.03.2014 00:00:00
10	ул. Нахимова	50:44:0000000:6535	Автомобильная дорога - ул. Нахимова	1970	695	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-560 19.03.2014 00:00:00
11	ул. Попова	50:44:0000000:6538	Автомобильная дорога - ул. Попова	1970	1402	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-595 19.03.2014 00:00:00
12	ул. Советская	50:44:0000000:6539	Автомобильная дорога - ул. Советская	1970	759	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-604 19.03.2014 00:00:00

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
13	ул. Чкалова	50:44:0000000:6541	Автомобильная дорога - ул. Чкалова	1970	711	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-566 19.03.2014 00:00:00
14	ул. Клубная	50:44:0000000:6543	Автомобильная дорога - ул. Клубная	1970	619	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-579 19.03.2014 00:00:00
15	ул. Рабочая	50:44:0000000:6544	Автомобильная дорога - ул. Рабочая	1970	654	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-564 19.03.2014 00:00:00
16*	проезд по ул. Вокзальная, дом 17	50:44:0000000:6547	Автомобильная дорога - проезд по ул. Вокзальная дом 17	1970	143	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-603 19.03.2014 00:00:00
17	ул. Ленина	50:44:0000000:6549	Автомобильная дорога - ул. Ленина	1970	1506	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-596 19.03.2014 00:00:00
18	ул. Центральная	50:44:0000000:6551	Автомобильная дорога - ул. Центральная	1970	997	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-597 19.03.2014 00:00:00
19*	ул. Горького	50:44:0000000:6552	Автомобильная дорога - ул. Горького	1970	1334	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-602 19.03.2014 00:00:00
20	проезд Спортивный	50:44:0000000:6553	Автомобильная дорога - пр-д Спортивный	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-552 19.03.2014 00:00:00
21	проезд ул. Институтская - гараж больницы (пр-д Гольца)	50:44:0000000:6555	Автомобильная дорога - проезд ул. Институтская - гараж больницы (пр-д Гольца)	1970	408	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-533 19.03.2014 00:00:00
22*	ул. Комсомольская	50:44:0000000:6557	Автомобильная дорога - ул. Комсомольская	1970	848	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-531 19.03.2014 00:00:00
23*	ул. Комсомольская, д.17а, стр. 1	50:44:0000000:6711	Сооружения электроэнергетики - Наружная сеть электроснабжения 10кВ от ТП ЗАГС до ПС-206	2014	1633	н/д	н/д
24*	ул. Вокзальная, район ж/д станции "Фрязино-Пассажирская"	50:44:0000000:6768	Сооружения газохимического комплекса - наружный газопровод среднего давления	2016	259	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОБЛГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:44:0000000:6768-50/158/2022-5 07.02.2022 11:10:08

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
25	ул. Рабочая	50:44:0000000:6860	Сооружения трубопроводного транспорта - Газопровод низкого давления, подземный	1993	440	Частная	Акционерное Общество "МОСОБЛГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:44:0000000:6860-50/158/2021-5 30.03.2021 22:35:48
26	в/ч 42795	50:44:0000000:6864	Сооружения коммунального хозяйства - Сеть холодного водоснабжения	1985	972	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6864-50/014/2020-3 13.02.2020 16:06:00
27	в/ч 42795	50:44:0000000:6867	Сооружения коммунального хозяйства - Наружные теплосети	1985	1884	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6867-50/014/2020-3 13.02.2020 16:21:42
28	в/ч 42795	50:44:0000000:6868	Нежилое - Сооружение	1985	1565	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6868-50/014/2020-3 14.02.2020 14:26:28
29*	ул. Центральная – ул. Советская – ул. Пионерская – ул. Октябрьская	50:44:0000000:7257	Иное сооружение– Наружные тепловые сети от УТ-179 до границы земельного участка квартала 9	2020	530	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7257-50/158/2022-1 04.04.2022 11:13:00
30	в районе ж/д №1А по ул. Школьная	50:44:0000000:7262	Наружная тепловая сеть от перехода диаметров Ду80хДу70 до перехода диаметров Ду70хДу50 (в районе ж/д №1А по ул. Школьная)	1981	70	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:7262-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
31	ул. Институтская ул. Московская	50:44:0000000:7263	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-138 до УТ-94Д с учетом переключения жилого дома №6А по ул. Институтская в г.о. Фрязино Московской области)	2022	518	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7263-50/158/2022-1 22.09.2022 15:07:17
32	в районе здания котельной №8 по ул. Московская, д.7, стр.8	50:44:0000000:7265	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-106 (в районе жилого дома №10 по Новому проезду) до УТ-107 (в районе здания котельной №8 по ул. Московская, д.7, стр.8))	2022	430	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7265-50/158/2023-1 31.01.2023 18:00:02
33*	дом №23 по ул. Ленина	50:44:0010214:578	Сооружения коммунального хозяйства – Ввод тепловых сетей от УТ-15А в жилой дом №23 по ул. Ленина	2011	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010214:578-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
34	ул. Вокзальная, д. 19	50:44:0010215:49	Автомобильная дорога - проезд по ул. Вокзальная дом 19	1970	147	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-553 19.03.2014 00:00:00
35*	ул. Ленина	50:44:0010217:1325	Иное сооружение (Наружная тепловая сеть от УТ-9 до УТ-10 по ул. Ленина)	2020	168	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0010217:1325-50/158/2020-1 25.12.2020 19:02:45
36*	ул. Вокзальная	50:44:0010218:150	Сооружения коммунального хозяйства – Водопроводная сеть - ул. Вокзальная	1985	174	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010218:150-50/158/2020-2 13.11.2020 16:38:36 Аренда дата государственной регистрации: 06.04.2022 18:18:11 номер государственной регистрации: 50:44:0010218:150-50/158/2022-3 Срок действия с 21.03.2016 по 01.09.2026 Муниципальное унитарное предприятие городского округа Щелково "Межрайонный Щелковский Водоканал", ИНН: 5050025306, ОГРН: 1025006526269
37*	ул. Горького	50:44:0010222:1431	Сеть электроснабжения кабельные линии 10 кВ	2016	147	Государственная (субъекта РФ)	Московская область Собственность 50:44:0010222:1431-50/158/2020-2 05.11.2020 13:30:38
38*	проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	50:44:0010227:101	Автомобильная дорога - проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-591 19.03.2014 00:00:00
39	проезд Новый	50:44:0010304:628	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102 до УТ-102А по Новому проезду	1981	34	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:628-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
40	проезд Новый, д 5	50:44:0010304:629	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103 до УТ-103А по Новому проезду	1981	16	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:629-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
41	проезд Новый	50:44:0010304:630	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №8 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:630-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
42	проезд Новый	50:44:0010304:631	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №3 по Новому проезду	1981	42	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:631-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
43	проезд Новый	50:44:0010304:632	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №5 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:632-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
44	проезд Новый	50:44:0010304:633	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №6 по Новому проезду	1981	35	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:633-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
45	проезд Новый	50:44:0010304:634	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104 до ж/д №9 по Новому проезду	1981	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:634-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
46	проезд Новый	50:44:0010304:635	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №7 по Новому проезду	1981	43	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:635-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
47	проезд Новый	50:44:0010304:636	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104 до ж/д №11 по Новому проезду	1981	60	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:636-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
48	проезд Новый	50:44:0010304:637	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №2 по Новому проезду	1981	26	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:637-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
49	проезд Новый	50:44:0010304:638	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №4 по Новому проезду	1981	46	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:638-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
50	проезд Новый	50:44:0010304:639	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до перехода диаметров Ду80хДу70 (в районе ж/д №№2, 4 по Новому проезду)	1981	15	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:639-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
51	проезд Новый	50:44:0010304:640	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №1 по Новому проезду	1981	30	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:640-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
52	р-н Щелковский, г. Королёв, г.Ивантеевка, г.Фрязино	50:45:0000000:54745	Нефтяные и газовые сооружения - Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"	1956	68930	Частная	Акционерное общество "Мособлгаз", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:45:0000000:54745-50/012/2018-3 22.05.2018 14:44:41

*- фактическое местоположение объекта за границами КРТ;

** - необходимость сноса/демонтажа или сохранения объектов определяется на последующих стадиях проектирования.

Таблица 4 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории, многоквартирных домах, подлежащих сносу

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырекомнатные	всего				всего	количество собственников	количество нанимателей	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
1	Институтская, д. 4	Малоэтажное	2	2276	73	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1267,9	4/1	22/2	40	36	4	-	-	-
2	Институтская, д. 6	Малоэтажное	2	747,9	23	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	416,4	0/0	8/0	9	9	0	-	-	-
3	Школьная, д. 2	Малоэтажное	2	2477,35	68	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1263,26	8/1	20/5	36	28	8	1/149	-	-
4	Школьная, д. 4	Малоэтажное	2	741,1	18	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	412,4	2/0	6/0	11	9	2	-	-	-
5	Школьная, д. 6	Малоэтажное	2	739,4	13	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	407,9	2/0	6/0	9	7	2	-	-	-
6	Школьная, д. 8	Малоэтажное	2	2264,4	45	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	16	2	0	24	1262,7	3/1	24/5	33	30	3	-	-	-
7	Московская, д. 1	Малоэтажное	2	2486,1	62	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	15	3	0	24	1253,66	4/3	24/4	43	39	4	1/154,8	-	-
8	Московская, д. 1а	Малоэтажное	2	746,7	19	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	415,0	0/0	8/0	11	11	0	-	-	-
9	Новый проезд, д. 1	Малоэтажное	2	1114	19	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	629,1	2/0	14/0	20	18	2	-	-	-
10	Новый проезд, д. 2	Малоэтажное	2	1115,5	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	2/0	14/0	17	15	2	-	-	-
11	Новый проезд, д. 3	Малоэтажное	2	1113,9	39	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	630,6	6/0	10/0	18	12	6	-	-	-
12	Новый проезд, д. 4	Малоэтажное	2	1116,7	24	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	1/0	15/0	21	20	1	-	-	-
13	Новый проезд, д. 5	Малоэтажное	2	1110,8	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	624,3	8/0	8/0	17	9	8	-	-	-
14	Новый проезд, д. 6	Малоэтажное	2	1107,4	25	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	623,9	1/0	15/0	18	17	1	-	-	-
15	Новый проезд, д. 7	Малоэтажное	2	1208,8	22	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	625,5	1/0	15/0	17	16	1	-	-	-

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				всего	количество собственников	количество нанимателей	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
16	Новый проезд, д. 8	Малоэтажное	2	1117,4	30	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	633,7	3/0	13/0	17	14	3	-	-	-
17	Новый проезд, д. 9	Малоэтажное	2	1127,3	35	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	636,7	0/0	16/0	20	20	0	-	-	-
18	Новый проезд, д. 10	Малоэтажное	2	1124,9	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	637,7	3/1	14/1	18	15	3	-	-	-
19	Новый проезд, д. 11	Малоэтажное	2	1127,1	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	640,2	4/0	12/0	19	15	4	-	-	-
20	Центральная, д. 14	Малоэтажное	2	1336,4	43	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	731,5	5/0	11/0	19	14	5	-	-	-
21	Центральная, д. 20	Малоэтажное	2	2392,2	49	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1232,9	2/0	27/8	34	32	2	1/174,9	—	—
22	Центральная, д. 22	Малоэтажное	2	2604,4	52	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1266,39	2/1	26/6	33	31	2	1/160,9	—	—
23	Центральная, д. 24	Малоэтажное	2	1359,6	26	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	754,2	2/0	15/0	20	18	2	—	—	—
24	Центральная, д. 26	Малоэтажное	2	1532,7	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,7	1/0	15/0	20	19	1	1/127,3	—	—
25	Центральная, д. 28	Малоэтажное	2	1523,1	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	1	11	4	0	16	738,7	1/0	15/0	20	19	1	1/198,4	—	—
26	Центральная, д. 30	Малоэтажное	3	3224,4	52	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	2	12	12	0	26	1528,2	3/1	27/5	43	40	3	2/242,8	1/66,7	—
27	Вокзальная, д. 7	Малоэтажное	2	1329,7	35	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	736,5	3/0	13/0	21	18	3	—	—	—
28	Вокзальная, д. 9	Малоэтажное	2	1357,1	29	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	746,1	2/0	14/0	21	19	2	—	—	—
29	Ленина, д. 4	Малоэтажное	2	732,8	20	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,8	3/0	5/0	8	5	3	—	—	—
30	Ленина, д. 6	Малоэтажное	2	733,6	27	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,0	1/0	7/0	8	7	1	—	—	—

№ п/ п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещения, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				всего	количество собственников	количество наимателе й	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
31	Институтская, д. 23	Малоэтажное	2	1353,1	38	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	750	3/0	13/0	18	15	3	–	–	–
32	Институтская, д. 25	Малоэтажное	2	1629,9	32	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,8	3/0	13/0	22	19	3	1/134,7	–	–
33	Институтская, д. 27	Малоэтажное	2	1345,4	31	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	749,6	5/0	11/0	24	19	5	–	–	–
34	Институтская, д. 29	Малоэтажное	3	2433,8	58	1952	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	0	6	12	0	18	1153,0	3/1	21/9	30	27	3	–	1/233,5	–
35	Институтская, д. 21	Малоэтажное	3	4739,4	72	1951	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	1	15	14	1	31	2004,0	1/0	33/5	47	46	1	4/140,4	1/363,7	–
36	Институтская, д. 19	Малоэтажное	3	4862	98	1951	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	1	9	14	5	28	2025,1	4/0	27/6	42	38	4	1/142,7	1/418,3	–
37	Рабочая, д. 1	Малоэтажное	2	295,6	20	1959	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,5	8/0	0/0	8	0	8	–	–	–
38	Рабочая, д. 7	Малоэтажное	2	416,7	25	1958	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	0	6	2	0	8	375,6	7/0	1/0	8	1	7	–	–	–
39	Рабочая, д. 11	Малоэтажное	1	222,5	3	1946	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	2	1	1	0	4	186,6	0/0	4/0	5	5	0	–	–	–
40	Рабочая, д. 13	Малоэтажное	2	417,2	33	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	377,3	7/0	1/0	9	2	7	–	–	–
41	Рабочая, д. 14	Малоэтажное	2	304,9	17	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	272,1	3/0	5/0	8	5	3	–	–	–
42	Рабочая, д. 15	Малоэтажное	2	299,1	19	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	274,4	3/0	5/0	8	5	3	–	–	–
43	Рабочая, д. 16	Малоэтажное	2	297,2	22	1959	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,9	4/0	4/0	10	6	4	–	–	–
	Итого			61306,45	1482						151	401	110	6	667	32393,21			880	750	130	14/1625,9	4/1082,2	

4. Сведения о предоставляемой для переселения площади квартир

Расселение нанимателей и собственников жилых помещений из многоквартирных домов, расположенных в границах территории комплексного развития и подлежащих сносу, будет осуществлено в планируемые жилые дома на территории комплексного развития.

Переселение будет осуществляться из жилого фонда в пределах допустимой территориальной доступности до объектов образования. Застройщик предоставляет Администрации г.о. Фрязино площадь квартир в размере 12,5% (42 111,173 кв.м.) от введенного в эксплуатацию жилья для переселения жителей.

В соответствии с Законом Московской области № 309/2021-ОЗ при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в Московской области собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирных домах в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют право на получение равнозначного жилого помещения. Под равнозначным жилым помещением для целей настоящей статьи понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

1) жилая площадь такого помещения и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

2) такое жилое помещение соответствует стандартам, установленным Правительством Московской области;

3) такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же муниципальном образовании Московской области, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий с предложениями по их снятию и/или сокращению при необходимости и соответствующим обоснованием

Ограничения использования территории

В результате анализа существующего положения территории комплексного развития выявлены существующие ограничения по экологическим факторам и планировочные ограничения (далее – эколого-планировочные ограничения) на развитие и освоение данной территории.

Существующими эколого-планировочными ограничениями, лимитирующими проектные предложения по планировке территории, являются нижеуказанные зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ):

- приаэродромные территории;
- границы зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках);
- зоны минимальных расстояний от подземных инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и объектов газоснабжения;
- санитарно-защитные зоны.

Приаэродромные территории

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории.

Приаэродромная территория устанавливается в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду. На приаэродромной территории устанавливаются ограничения

использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности.

В соответствии с Воздушным кодексом РФ на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Территория планируемого строительства расположена в границах приаэродромных территорий:

- аэродрома «Чкаловский»;
- аэродрома «Черное».

В связи с этим размещение планируемых объектов до получения разрешения на строительство должно быть согласовано с собственниками аэродромов «Чкаловский» и «Черное».

Зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры

Согласно СТП ТО МО на территории комплексного развития и на прилегающей территории предусмотрены мероприятия по развитию объектов транспортной инфраструктуры регионального значения:

- реконструкция автомобильной дороги общего пользования регионального значения «ул. Московская». Ширина зоны планируемого размещения а/д составляет – 50 м;
- реконструкция а/д общего пользования регионального значения «Щелково-Фряново» (в границах г. Фрязино – ул. проспект Мира. Ширина зоны планируемого размещения а/д – 100 м.

Планируемые элементы планировочной структуры частично расположены в границах зоны планируемого размещения реконструируемой а/д регионального значения «ул. Московская». В зоне планируемого размещения реконструируемой а/д регионального значения «Щелково-Фряново» (ул. проспект Мира) территория комплексного развития не расположена.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от подземных источников водоснабжения устанавливается граница зоны санитарной охраны (далее – ЗСО), которая включает в себя 3 пояса. I пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала, он предназначен для защиты мест водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. II и III пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Для подземных источников водоснабжения граница I пояса ЗСО в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 устанавливается на расстоянии:

- не менее 30 м. – от водозабора при использовании защищенных подземных вод;
- не менее 50 м. – от водозабора при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

В границах территории комплексного развития водозаборные сооружения отсутствуют.

На прилегающей территории, на земельном участке с кадастровым номером 50:44:0020407:25, расположен ВЗУ №1. Сведения об установленных границах ЗСО отсутствуют. В настоящем Мастер-плане в справочно-информационных целях отображена граница I пояса ЗСО ВЗУ №1, которая принята совпадающей с границей территории (земельного участка) ВЗУ №1.

Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках)

С юго-западной стороны территории «1» расположено Московское учебно-опытное лесничество.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п. 4.14), противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м.

В дальнейшем, при необходимости, для уменьшения требуемой величины противопожарного разрыва от границ застройки до лесных насаждений на стадии архитектурно-строительного проектирования, необходимо разработать специальные технические условия и(или) провести расчет пожарных рисков, в результате чего на обязательной основе обеспечится соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 27 декабря 2018 года)».

Охранные зоны объектов ИТО

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства в настоящем Мастер-плане отображены согласно информации Единого государственного реестра недвижимости. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых

условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160. Размеры охранных зон существующих объектов электросетевого хозяйства на рассматриваемой территории составляют:

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи (далее – ЛЭП) вне зависимости от номинального напряжения линии, отстоящими по обе стороны от кабеля на 1 м;
- вдоль воздушных ЛЭП при номинальном напряжении линии до 20 кВ, отстоящими по обе стороны от линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на 10 м;
- вдоль воздушных ЛЭП при номинальном напряжении линии 110 кВ, отстоящими по обе стороны от линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на 20 м;
- вдоль воздушных ЛЭП при номинальном напряжении линии до 550 кВ, отстоящими по обе стороны от линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на 30 м.

Охранные зоны газопроводов в настоящем Мастер-плане также отображены согласно информации Единого государственного реестра недвижимости. Охранные зоны объектов газоснабжения устанавливаются в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878. Размеры охранных зон существующих объектов газоснабжения на рассматриваемой территории составляют:

- вдоль трасс подземных газопроводов всех давлений (в зависимости от использования медного провода) – $2\div 3$ м.

Санитарно-защитные зоны

В целях обеспечения безопасности населения в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого

риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

На рассматриваемой территории присутствуют объекты оказывающие негативное влияние на окружающую среду и для которых установлены или необходимо установление санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ).

С северной и юго-западной сторон территории «1» расположены объекты V класса опасности, для которых размер СЗЗ в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) составляет – 50 м. В период подготовки настоящего Мастер-плана СЗЗ данных объектов не установлена и отображена в соответствии с санитарными требованиями.

С северной стороны территории 2 расположено предприятие АО «НПП «Исток» им. Шокина», относящееся к объектам IV класса опасности, для которых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размер СЗЗ составляет – 100 м. Санитарно-защитная зона объекта установлена решением Главного государственного санитарного врача по Московской области от 04.12.2020 г №401-04. На графических материалах граница СЗЗ АО «НПП «Исток» им. Шокина» отображена в соответствии с координатным описанием.

Иные зоны с особыми условиями использования территории

Месторождения полезных ископаемых - отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории областного значения (в соответствии со Схемой развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области, утверждённой постановлением Правительства Московской области от 11.02.2009 No 106/5) – отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии со «Схемой территориального планирования Московской области – основными положениями градостроительного развития», утверждённой постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 No 517/23- отсутствуют.

В соответствии со «Схемой развития и размещения ООПТ в Московской области» (утверждена постановлением Правительства Московской области от 11.02.2009 No106/5) и «Схемой территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития» (утверждена постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 No 517/23) в границах городского округа Фрязино существующие и планируемые ООПТ отсутствуют.

Утвержденные проекты территорий и зон охраны объектов культурного наследия – отсутствуют. В связи с этим, соответствующие территории и(или) зоны с особыми условиями использования территории данных объектов не указаны и не отображены в настоящей Документации.

Требование по нормированию отступов и этажности жилых и нежилых зданий от границы застройки индивидуальными жилыми и (или) садовыми домами не относится к настоящему случаю комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления, при котором не менее 10% от площади квартир нового строительства передается для обеспечения переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

Предложения по снятию и(или) сокращению ограничений использования территории

Ограничения использования территории	Предложения по снятию и(или) сокращению ограничений использования территории
Территория «1»	
Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" (кадастровый номер 50:00-6.74)	демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1458), публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1685)	демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Противопожарное расстояние от границ застройки до лесных насаждений	для уменьшения требуемой величины противопожарного разрыва, необходимо разработать и согласовать специальные технические условия и(или) провести расчет пожарных рисков
Территория «2»	
Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" (кадастровый номер 50:00-6.74)	демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1458), публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1685)	демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Охранная зона объекта "ТП-4" (кадастровый номер 50:44-6.27) -	демонтаж и(или) переустройство (вынос) объекта в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" (кадастровый номер 50:00-6.1131)	демонтаж и(или) переустройство (вынос) кабельной линии электропередачи в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
Зона планируемого размещения реконструируемой а/д общего пользования регионального значения: ул. Московская	подготовка отдельной документации по планировке территории для реконструкции линейного объекта, в которой необходимо учесть предложения по красным

Ограничения использования территории	Предложения по снятию и(или) сокращению ограничений использования территории
	линиям и границам элементов планировочной структуры настоящего Мастер-плана. В настоящем Мастер-плане предусмотрены красные линии вдоль а/д общего пользования регионального значения с учетом нормативных требований, предъявляемых к улицам, относящимся к магистральным улицам районного значения

6. Сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Элементы планировочной структуры

Согласно Градостроительному кодексу РФ комплексное развитие территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (далее – ЭПС) и(или) их частей.

На рассматриваемой территории присутствуют существующие, сложившиеся в результате осуществления градостроительной деятельности, элементы планировочной структуры, в т.ч.: кварталы, территории, занятые линейными объектами, за исключением ЭПС «улично-дорожная сеть», улично-дорожная сеть.

Настоящим Мастер-планом в целях комплексного развития территории предусмотрены следующие элементы планировочной структуры и(или) их части:

на территории 1:

- квартал 1 – предусмотрен для размещения планируемых объектов: многоэтажной жилой застройки, дошкольной образовательной организации, объектов гаражного назначения;
- квартал 2 – предусмотрен для размещения планируемых объектов: многоэтажной жилой застройки, объектов гаражного назначения и отопительной котельной. В границах ЭПС расположена существующая дубовая роща, которая в рамках настоящего Мастер-плана сохраняется;
- квартал 3 – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал 4 – предусмотрен для размещения планируемой общеобразовательной организации;
- квартал 5 – предусмотрен для размещения планируемых объектов гаражного назначения для постоянного хранения транспорта;

- улично-дорожная сеть – предусмотрен для размещения планируемой и реконструируемой улично-дорожной сети;

на территории 2:

- квартал А – предусмотрен для размещения существующих объектов социального и общественно-делового назначения, планируемой многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки;
- квартал Б – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал В – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал Г – предусмотрен для размещения планируемой среднеэтажной жилой застройки;
- квартал Д – предусмотрен для размещения существующей общеобразовательной организации и существующего сохраняемого объекта дополнительного детского образования;
- улично-дорожная сеть – предусмотрен для размещения существующей, планируемой и реконструируемой улично-дорожной сети;

Границами планируемых элементов планировочной структуры являются существующие и(или) планируемые красные линии.

Границы КРТ и проектные предложения настоящего мастер-плана учитывают существующую сложившуюся придомовую территорию сохраняемых жилых домов по адресам: г. Фрязино, ул. Рабочая, дом 2, дом 4, дом 6 и дом 8, существующие территории благоустройства, детские, спортивные и иные площадки, проезды, используемые жителями сохраняемых жилых домов не ликвидируются, необходимость выполнения компенсационных мероприятий по вышеуказанным позициям при реализации проекта отсутствует.

В связи с реконструкцией ул. Рабочая, настоящим мастер-планом предусмотрены мероприятия по переносу 63 машино-мест, расположенных на открытых стоянках вдоль существующей проезжей части ул. Рабочая, на открытые плоскостные стоянки и в закрытые гаражи в пределах нормативной пешеходной доступности.

Элементы планировочной структуры, на территории которых размещена или планируется размещение многоквартирной жилой застройки, характеризуются показателями интенсивности использования их территорий. Расчет показателей интенсивности

использования территории представлен в таблице 5. Предельные значения коэффициента и плотности застройки для расчетной средней этажности в границах элемента планировочной структуры, указаны в соответствии с РНГП МО.

Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры «Кварталы» представлены в таблице 6.

Таблица 5 – Расчет показателей интенсивности использования территории ЭПС

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь элемента планировочной структуры, га	Расчетная площадь элемента планировочной структуры, га	Площадь застройки надземной части зданий в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части зданий в габаритах наружных стен, кв.м.	Расчетная средняя этажность	Коэффициент застройки, %		Плотность застройки, кв.м./га	
							расчетный	предельный по РНП МО	расчетная	предельная по РНП МО
Территория «1»										
1	Квартал 1	13,05	14,46 ²	16382	278494	17,0	11,3	н/н ¹	19260	25000
2	Квартал 2	4,33	4,66 ³	4883	83011	17,0	10,5	н/н ¹	17814	25000
3	Квартал 3	1,57	1,57	2421	37929	15,7	15,4	н/н ¹	24159	25000
Территория «2»										
4	Квартал А	4,05	4,05	8332	71508	8,6	20,6	н/н ¹	17656	25000
5	Квартал Б	1,54	1,54	3378	30402	9,0	21,9	н/н ¹	19742	25000
6	Квартал В	1,75	1,75	3378	30402	9,0	19,3	н/н ¹	17373	25000
7	Квартал Г	0,31	0,31	580	2900	5,0	18,7	н/н ¹	9355	25000

1 – в соответствии с разделом 10 РНП МО при осуществлении комплексного развития территории в целях расселения аварийного и(или) ветхого жилого фонда коэффициент застройки жилых кварталов не нормируется;

2 – расчетная площадь «квартала 1» включает в себя площадь квартала в его фактических границах, без исключения территорий нежилых объектов, так как суммарное значение их площадей не превышает 25% от площади «квартала 1» (13,05 га), а также расчетную площадь территории, занятую машино-местами (800 м-мест(1,8 га), с учетом вычитания площади застройки многоуровневых наземных гаражей-стоянок (0,39 га)) для постоянного хранения в гаражах-стоянках в границах квартала (1,8 га–0,39 га=1,41 га);

3 – расчетная площадь «квартала 2» включает в себя площадь квартала в его фактических границах, без исключения территорий нежилых объектов, так как суммарное значение их площадей не превышает 25% от площади «квартала 2» (4,33 га), а также расчетную площадь территории, занятую машино-местами (239 м-мест (0,54 га), с учетом вычитания площади застройки многоуровневого наземного гаража-стоянки (0,21 га)) для постоянного хранения в гаражах-стоянках в границах квартала (0,54 га–0,21 га=0,33 га).

Таблица 6 – Характеристики планируемых жилых элементов планировочной структуры

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значения											
			Территория «1»					Территория «2»					ИТОГО по ЭПС жилой застройки	ИТОГО по всем ЭПС
			Кв. 1	Кв. 2	Кв. 3	Кв. 4	Кв. 5	Кв. А	Кв. Б	Кв. В	Кв. Г	Кв.Д		
1	Площадь элемента планировочной структуры (ЭПС)	га	13,05	4,33	1,57	2,64	1,70	4,05	1,54	1,75	0,31	3,63	26,60	34,57
2	Площадь территории объектов нежилого назначения в границах ЭПС жилой застройки	га	2,32	0,72	0,00	-	-	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	3,60	-
3	Доля территории объектов нежилого назначения в границах ЭПС жилой застройки	%	17,8	16,6	0,0	-	-	13,8	0	0	0	0	0,482	-
4	Расчетная площадь территории, занятая машино-местами для постоянного хранения транспорта в гаражах-стоянках в границах ЭПС жилой застройки	га	1,41	0,33	0	-	-	0	0	0	-	-	1,74	-
5	Расчетная площадь элемента планировочной структуры (ЭПС)	га	14,46	4,66	1,57	-	-	4,05	1,54	1,75	0,31	-	28,34	-
												-		
6	Предельная этажность планируемой жилой застройки	эт.	17	17	17	-	-	9	9	9	5	-	-	-
7	Площадь застройки планируемыми жилыми домами надземной части зданий в габаритах наружных стен	кв.м.	16382	4883	2421	-	-	8332	3378	3378	580	-	38774	-
8	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий (домов) в габаритах наружных стен, включая встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения, всего, в т.ч.:	кв.м.	278494	83011	37929	-	-	71508	30402	30402	2900	-	534646	-
9	Площадь квартир в расселяемых жилых домах	кв.м.	186,6	1846,8	-	-	-	12726,99	6699,22	6944,1	2025,1	1964,4	32393,21	-
10	Площадь квартир, предоставляемая для переселения	кв.м.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42111,173
11	Площадь квартир, предоставляемая для переселения	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,5
12	Площадь квартир, в планируемой жилой застройке	кв.м.	180460	52160	24026	-	-	41880	18200	18200	1547	-	336473	-
13	Сумма расчетных площадей помещений нежилого назначения в жилой застройке (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные)	кв.м.	11252	2968	1506	-	-	4994	2168	2168	353	-	25409	-
14	Количество расчетного населения	чел	6445	1863	858	-	-	1496	650	650	55	-	12017	-

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значения											ИТОГО по ЭПС жилой застройки	ИТОГО по всем ЭПС
			Территория «1»					Территория «2»							
			Кв. 1	Кв. 2	Кв. 3	Кв. 4	Кв. 5	Кв. А	Кв. Б	Кв. В	Кв. Г	Кв.Д			
15	Количество прибывающего населения	чел	9072					1441				-	10513	-	
16	Расчетная средняя этажность	б/р	17,0	17,0	15,7	-	-	8,6	9,0	9,0	5,0	-	-	-	
17	Коэффициент застройки	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
17.1	расчетный	-	11,3	10,5	15,4	-	-	20,6	21,9	19,3	18,7	-	-	-	
17.2	предельный согласно РНГП МО	-	н/н	н/н	н/н	-	-	н/н	н/н	н/н	н/н	-	-	-	
18	Плотность застройки	кв.м./га	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18.1	расчетная	-	19260	17814	24159	-	-	17656	19742	17373	9355	-	-	-	
18.2	предельная согласно РНГП МО	-	25000	25000	25000	-	-	25000	25000	25000	25000	-	-	-	

Сведения о планируемых объектах жилого назначения

Сведения о планируемых объектах жилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки, включающие площадь квартир суммарно по всей жилой застройке в границах комплексного развития территории представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Сведения о планируемых объектах жилого назначения,
в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ²	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Площадь квартир, кв.м ⁴	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
Квартал 1							
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
8	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
9	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
10	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 1				16382	278494	180460	11252

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ²	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Площадь квартир, кв.м ⁴	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
Квартал 2							
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	948	16116	9950	528
12	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2321	39457	24830	1436
13	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 2				4883	83011	52160	2968
Квартал 3							
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
16	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
ИТОГО по Кварталу 3				2421	37929	24026	1506
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ 1				23686	399434	256646	15726
Квартал А							
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1264	11376	6600	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9480	1070

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ²	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ³	Площадь квартир, кв.м ⁴	Расчетная площадь помещений не жилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15185	1740
21	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	870	4350	2320	530
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8295	950
ИТОГО по Кварталу А				8332	71508	41880	4994
Квартал Б							
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу Б				3378	30402	18200	2168
Квартал В							
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
26	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу В				3378	30402	18200	2168
27	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	580	2900	1547	353
ИТОГО по Кварталу Г				580	2900	1547	353
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ 2				15668	135212	79827	9683
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНУ				39354	534646	336473	25409

1 – в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием

независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются. В настоящей Документации предельная этажность указана без учёта надземных технических этажей (только надземные жилые этажи);

2 – в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» при определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

3 – площадь застройки и суммарная поэтажная площадь указаны в габаритах наружных стен без учета входных групп (наружных лестниц, крылец, пандусов, прямиков и т.п.). Площадь входных групп будет определена на стадии архитектурно-строительного проектирования, т.к. в проектной документации определяются объёмно-планировочные решения, архитектурный облик, конструктивные решения, технологические и инженерно-технические решения, влияющие на параметры и необходимость размещения входных групп, а также разрабатывается детальная вертикальная планировки территории;

4 – в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» площадь квартир определяются, как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), а общая площадь квартиры – сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации. В рамках настоящей документации указана площадь квартир (без учета неотапливаемых помещений: лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) планируемых жилых зданий). Габариты, конфигурация и размеры неотапливаемых помещений (при их наличии) определяются на стадии архитектурно-строительного проектирования, т.к. в проектной документации определяются объёмно-планировочные решения, архитектурный облик, конструктивные решения и иные вопросы непосредственного проектирования объекта;

5 – в планируемых жилых домах предусмотрено 100% первых этажей под размещение объектов нежилого назначения, размещение жилых помещений в первых этажах не планируется.

Сведения о планируемых объектах нежилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки, включающие функциональное назначение планируемых объектов, проектную вместимость, общую площадь, площадь застройки, этажность (высотность), количество подземных этажей, представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Сведения о планируемых объектах нежилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м) ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ¹	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ²	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Территория «1»							
1	Дошкольная образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-
2	Общеобразовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в т.ч.:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
3.1	<i>гараж-стоянка</i>	-	-	7 (0)	-	-	11321
3.2	<i>встроенные общественные помещения</i>	-	-	1 (0)	-	-	870
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в т.ч.:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
4.1	<i>гараж-стоянка</i>	-	-	7 (0)	-	-	11321
4.2	<i>встроенные общественные помещения</i>	-	-	1 (0)	-	-	870
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в т.ч.:	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450
5.1	<i>гараж-стоянка</i>	-	-	5 (0)	-	-	8505
5.2	<i>встроенные общественные помещения</i>	-	-	1 (0)	-	-	945
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
6.1	<i>гараж-стоянка</i>	-	-	9 (0)	-	-	26618
6.2	<i>встроенные общественные помещения</i>	-	-	1 (0)	-	-	760

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м) ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ¹	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ²	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	750 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
8.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
8.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
9	Отопительная котельная	определ. на послед. стадиях проектирования	1	1 (0)	580	580	-
10	Ледовый дворец	определ. на послед. стадиях проектирования	2	3(0)	4600	6000	5300

1 - в соответствии с СП 118.13330.2012 в этажность объектов не включаются подвальные этажи зданий, междуэтажные пространства высотой менее 1,8 м, а также цокольные этажи, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли менее, чем на 2 м. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

2 – согласно СП 118.13330.2012 площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки. Проекция части здания консольно выступающая за пределы стены над выделенной территорией выше 4,5 м, не включается в площадь застройки. В площадь застройки включается также подземная часть, выходящая за абрис проекции здания.

Площадь застройки на стадии архитектурно-строительного проектирования подлежит уточнению с учётом входных групп (пандусов, наружных лестниц, приямков и т.д.) и окончательной конфигурации контура здания. Окончательные технико-экономические параметры и конфигурация здания будет определяться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

7. Описание и обоснование характеристик комплексного развития территории

7.1. Существующих систем социального обслуживания населения, за счет которых планируется обеспечение застройки, расположенных в границах территории комплексного развития и(или) в пределах нормативной территориальной доступности, с указанием проектной мощности и фактической заполняемости, обоснование возможности использования таких объектов для обеспечения планируемой застройки с учетом существующего профицита. Параметры развития систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)

Описание существующих систем социального обслуживания населения

В городском округе Фрязино расположены объекты социального обслуживания, в т.ч. дошкольные образовательные организации (учреждения), общеобразовательные организации (учреждения), объекты спортивного назначения и проч.

На территории комплексного развития, на территории 1, расположено здание детского сада «Огонек», которое в период подготовки настоящего Мастер-плана не эксплуатируется и предусмотрено к сносу.

Наиболее приближенными к территории комплексного развития объектами являются:

- общеобразовательная организация МОУ СОШ № 1, расположенная смежно с юго-западной стороны от территории 2;
- общеобразовательная организация МОУ СОШ №3 с УИОП, расположенная с северо-восточной стороны от границ территории 1, на удалении около 50 м;
- дошкольная образовательная организация МДОУ №2, расположенная с запада стороны от границ территории 2, на удалении около 100 м;
- дошкольная образовательная организация МДОУ №6, расположенная с южной стороны от границ территории 2, на удалении около 100 м;
- комплекс спортивных сооружений: ДС «Фрязино», СК «Олимп» и проч, расположенные с северо-востока относительно территории 1, и запада относительно территории 2.

Сведения об основных характеристиках и показателях указанных выше объектов социального обслуживания, а также об иных объектах на территории муниципального образования, представлены в таблицах далее.

На территории комплексного развития расположен объект дополнительного детского образования МУ ДО «Центр детского творчества города Фрязино Московской области», который сохраняется в рамках настоящего Мастер-плана.

Таблица 9 – Сведения об основных характеристиках и показателях существующих дошкольных образовательных организаций на территории муниципального образования

№ п/п	Наименование здания	Ведомственная принадлежность	Адрес здания	Статус здания	Год постройки здания	Дата начала эксплуатации здания	Этажность	Кадастровый номер здания	Общая площадь здания, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка	Проектная мощность	Фактическая мощность
1	Здание МДОУ № 6 комбинированного вида	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Институтская, д.2а	Действующее	1969	1970	2	50:44:01:02779:001	1758,6	50:44:010202:47	169	250
2	Здание МДОУ № 8 комбинированного вида	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Полевая, д.5а	Действующее	1973	24.08.1974	2	50:44:0020202:192	1732,5	50:44:0020202:3	436	450
	Здание МДОУ № 8 комбинированного вида	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Полевая, д.3а	Действующее	1975	29.03.1976	2	50:44:0000000:71	1734,6	50:44:0020202:4		
3	Здание МДОУ № 10 комбинированного вида	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, проспект Мира, д.22а	Действующее	1985	1985	2	50:44:02:01199:001	2422,1	50:44:020202:5	320	379

Таблица 10 – Сведения об основных характеристиках и показателях существующих общеобразовательных организаций на территории муниципального образования

№ п/п	Наименование здания	Ведомственная принадлежность	Адрес здания	Статус здания	Год постройки здания	Дата начала эксплуатации здания	Этажность	Кадастровый номер здания	Общая площадь здания, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка	Материал и конструкция здания	Проектная мощность	Фактическая мощность
1	Здание МБОУ СОШ № 1 им. Героя Советского Союза И.И. Иванова (корпус 1)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Школьная, д. 10	Действующее	1988	1988	3	50:44:0010204:93	6132,9	50:44:0010204:2	Бетонные блоки	750	закрит на кап ремонт
	Здание МБОУ СОШ № 1 им. Героя Советского Союза И.И. Иванова (корпус 2)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Барские пруды, д. 15	Действующее	2021	2021	4 (в т.ч. подземный)	50:44:0020204:4088	12443,74	50:44:0020204:3748	Бетонные блоки	825	1660
	Здание МБОУ СОШ № 1 им. Героя Советского Союза И.И. Иванова (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Полевая, д.17	Действующее	1985	1985	2	50:44:0000000:103	2346,0	50:44:0020204:2	Бетонные блоки	320	295
2	Здание МБОУ СОШ № 2	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Ленина, д. 17	Действующее	1956	1956	5+подвал	50:44:0010214:22	4198,3	50:44:0010214:2	Кирпичные стены	600	820
	Здание МБОУ СОШ № 2	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 11	Действующее	1972	1972	2	50:44:010214:15:1	629,4	50:44:010214:15	Кирпичные стены	50	50
	Здание МБОУ СОШ № 2 (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Ленина, д. 11а	Действующее	1960	1960	2	50:44:0102401:001	842	50:44:010207:4	Кирпичные стены	87	140
	Здание МБОУ СОШ № 2	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Спортивный проезд, д. 4	Действующее	1960	1960	2	50:44:0010216:31	1006,3	50:44:0010216:7	Кирпичные стены	80	38
3	Здание МБОУ СОШ № 3 им. Героя Советского Союза А.Г. Дудкина	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Дудкина, д. 12	Действующее	1962	1962	3	50:44:0000000:6875	2812,3	50:44:0010214:3	Кирпичные стены	575	870
	Здание МБОУ СОШ № 3 им. Героя Советского Союза А.Г. Дудкина (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Попова, д. 26	Действующее	1963	1963	2	50:44:0010217:41	856,0	50:44:0010217:4	Кирпичные стены	125	120
	Здание МБОУ СОШ № 3 им. Героя Советского Союза А.Г. Дудкина (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Попова, д. 36	Действующее	1972	1972	2	50:44:0010217:46	943,9	50:44:0010217:11	Кирпичные стены	120	125
4	Здание МБОУ СОШ № 4	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Луговая, д. 31	Действующее	1967	1967	3	50:44:0020401:2353	4457,6	50:44:0020401:2	Бетонное, панельное	550	закрит на кап ремонт
	Здание МБОУ СОШ № 4 (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Советская, д. 9а	Действующее	1964	1964	2	50:44:0000000:801	893,1	50:44:0020401:3	Кирпичное	60	100
	Здание МБОУ СОШ № 4 (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Центральная, д. 86	Действующее	1967	1967	2	50:44:0020401:2354	1835,1	50:44:0020401:4	Бетонное, панельное	130	закрит на кап ремонт
	Здание МБОУ СОШ № 4 (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Пионерская, д. 1, помещение 1004	Действующее	2013	2022	1-й этаж в семизэтажном жилом здании	50:44:0010210:195	594,5	-	Кирпичное здание	85	91
5	Здание МБОУ СОШ № 5	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 23а	Действующее	1974	1974	3	50:44:0010108:60	4510,5	50:44:0010108:1091	Панельные стены	500	574
	Здание МБОУ СОШ № 5 (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Горького, д.22	Действующее	2014	2015	3	50:44:0010106:38	2401,6	50:44:0010106:6	Кирпичные стены	100	185
6	Здание МБОУ «Гимназия»	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Полевая, д. 18а	Действующее	1976	1976	3	50:44:0020103:74	5453,7	50:44:0020103:2	Панельные стены	750	955
	Здание МБОУ «Гимназия» (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Полевая, д.12а	Действующее	1977	1977	2	50:44:0000000:93	1711,8	50:44:0020103:3	Панельные стены	220	192
7	Здание МБОУ «Лицей» им. Героя Советского Союза Б.Н. Еряшева	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, пр. Мира, д. 18б	Действующее	1987	1987	3	50:44:0020202:208	15701,0	50:44:0020202:139	Панельные стены	1250	1568

№ п/п	Наименование здания	Ведомственная принадлежность	Адрес здания	Статус здания	Год постройки здания	Дата начала эксплуатации здания	Этажность	Кадастровый номер здания	Общая площадь здания, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка	Материал и конструкция здания	Проектная мощность	Фактическая мощность
	Здание МБОУ «Лицей» им. Героя Советского Союза Б.Н. Еряшева (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г.Фрязино, проспект Мира,д.25а	Действующее	2008	2008	3	50:44:0010306:121	3787,0	50:44:0010306:46	Кирпичные стены	180	260
	Здание МБОУ «Лицей» им. Героя Советского Союза Б.Н. Еряшева (дошкольное отделение)	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. 60 лет СССР, д.2	Действующее	2014	2014	4+подземный	50:44:0020203:225	4791,6	50:44:0020203:19, 50:44:0020203:3	Кирпичные стены	180	280

Таблица 11 – Сведения об основных характеристиках и показателях существующих объектов спортивного назначения на территории муниципального образования

№ п/п	Наименование здания	Ведомственная принадлежность	Адрес здания	Статус здания	Год постройки здания	Дата начала эксплуатации здания	Этажность	Кадастровый номер здания	Общая площадь здания, кв.м	Кадастровый номер земельного участка	Материал и конструкция здания	Проектная мощность	Фактическая мощность
1	Здание Дворец спорта "Фрязино"	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19 стр. 3	Действующее	2007	2007	3	50:44:0010215:30	6802,6	50:44:0010215:8	Панельные стены	154	154
2	Здание Дома физкультуры	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19	Действующее	1967	1967	2	50:44:0010215:39	2851,6	50:44:0010215:45	Кирпичные стены	120	120
3	Здание Спортивного корпуса "Олимп"	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19/1	Действующее	1967	1967	4	50:44:0010215:55	2164,5,3	50:44:0010215:6	Кирпичные стены	96	96
4	Здание футбольно-хоккейной базы	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19/2	Действующее	1980	1980	1	50:44:0010215:25	256,6	50:44:0010215:45	Кирпичные стены	30	30
5	Здание Физкультурно-оздоровительного комплекса	Городской округ Фрязино	г. Фрязино, ул. Горького, д. 21	Действующее	2018	2020	2	50:44:0010108:1110	1904,0	50:44:0010108:1093	Панельные стены	56	56

Параметры развития систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)

В настоящем разделе представлен расчет и потребности расчетного населения в объектах социального обслуживания, которые необходимы согласно РНГП МО (см. таблицу 12), а также указаны параметры развития таких объектов (см. таблицу 13).

В таблицах ниже представлены результаты расчета потребности в объектах социального обслуживания и принятые показатели (значения мощности, емкости и т.п.) по данным объектам, а также соответствие этих показателей (значения мощности, емкости и т.п.) требованиям РНГП МО.

Исходя из п. 5.3.1 РНГП МО расчет потребности в социальных объектах образования (дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях) и здравоохранения (амбулаторно-поликлинических учреждениях и стационарах) произведен только на прибывающее население (расчет численности которого представлен далее). Расчет потребности в остальных объектах соцкультбыта, в т.ч. нормируемых (обязательных) комплексов объектов благоустройства и элементов благоустройства многоквартирных домов, открытых спортивных плоскостных сооружений и местах хранения транспорта, выполнен на численность расчетного населения.

Количество прибывающего населения на территории комплексного развития составит:

$$N_{\text{приб.}} = (336\,473 \text{ кв.м.} - (32\,393,21 \text{ кв.м.} * 1,3)) / 28 \text{ кв.м./чел} = 10\,513 \text{ чел.}$$

Количество расчетного населения на территории комплексного развития составит:

$$N_{\text{расч.}} = 336\,473 \text{ кв.м.} / 28 \text{ кв.м./чел} = 12\,017 \text{ чел.}$$

Расчет плоскостных спортивных сооружений представлен в разделе 12 «Предложения по благоустройству территории, выполненные в соответствии со Стандартами жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области».

Таблица 12 – Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального обслуживания

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
1	Дошкольные образовательные организации (ДОО)	65 мест / 1 тыс. жит	место	всего	10 513	684	300	384	Обеспечение прибывающего населения предусмотрено за счет планируемой ДОО емкостью 300 мест и за счет МБОУ СОШ № 2 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение по адресу: г. Фрязино, Спортивный пр-д, д.4) – 41 место;
				территория «1»	9072	590	300	290	МДОУ детский сад комбинированного вида № 6 г. Фрязино М.О. (корпус 2 по адресу: г. Фрязино, ул. Институтская, д. 12), Палисадик – 100 мест; МДОУ детский сад комбинированного вида № 8 г. Фрязино МО (г. Фрязино, Полевая, д. 5 а) – 34 места; МДОУ детский сад комбинированного вида № 8 г. Фрязино (г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 22 а) – 10 мест. , МБОУ СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
				территория «2»	1441	94	0	94	отделение г. Фрязино, ул. Центральная, д. 8Б) – 78 мест; МБОУ СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение – корпус 1, г. Фрязино, ул. Советская, д. 9А) – 60 мест; МБОУ СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение – корпус 2, г. Фрязино, ул. Пионерская, д. 1) – 61 место. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 30.06.2023 №152Исх- 4331
2	Общеобразовательные организации (ОО)	135 мест / 1 тыс. жит	место	всего	10 513	1420	1100	320	Обеспечение прибывающего населения предусмотрено за счет планируемой ОО на 1100 мест и за
				территория «1»	9072	1225	1100	125	счет МБОУ СОШ № 5 г.о. Фрязино МО, ул. Нахимова, д.23 А -160 учащихся;- МБОУ СОШ № 1 имени Героя Советского Союза И.И. Иванова г.о. Фрязино МО (корпус 1: г.о. Фрязино МО, ул. Школьная, д.10; корпус 2: г.о. Фрязино МО, ул. Барские пруды, д.15) – 160 учащихся.
				территория «2»	1441	195	0	195	В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 30.06.2023 №152Исх-4331

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
3	Амбулаторно- поликлинические учреждения (АПУ)	17,75 посещ. в смену / 1 тыс. жит	посещ. в смену	всего	10 513	188	18	170	Обеспечение прибывающего населения предусмотрено за счет встроенного кабинета врача общей практики мощностью 18 пос./см. (150 кв.м) и за счет существующей поликлиники ОП им.М.В. Гольца
				территория «1»	9072	162	18	144	ГБУЗ МО «Щелковская городская больница» по адресу: Московская область, г.о. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293. - взрослая поликлиника находится по адресу: г. Фрязино, ул. Московская, д. 7, корп. 1;
				территория «2»	1441	26	0	26	- детская поликлиника находится по адресу: г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А. Согласно с письмами Администрации городского округа Фрязино от 17.05.2023 №152Исх-3230 и от 19.05.2023 №14Исх-12411/2023-02-01, а так же письмом ГБУЗ МО «ЩКБ» от 27.04.2023 №158-54Исх-1712
4	Стационарные учреждения здравоохранения (больницы)	6 койко- мест / 1 тыс. жит	место	всего	10 513	64	0	64	Обеспечение прибывающего населения предусмотрено за счет существующих, ранее запроектированных и(или) ранее запланированных стационарных учреждений по адресу: г. Фрязино, ул. Московская, д. 7. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293
				территория «1»	9072	55	0	55	
				территория «2»	1441	9	0	9	

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
5	Автомобили в станциях (подстанциях) скорой медицинской помощи	0,1 авт. / 1 тыс.жит.	авт.	всего	12 017	2	0	2	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет существующих, ранее запроектированных и(или) ранее запланированных станций (подстанций) скорой медицинской помощи «Московская областная станция скорой медицинской помощи» Щелковская подстанция скорой медицинской помощи по адресу: Московская область, г.о. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293
				территория «1»	9166	1	0	1	
				территория «2»	2851	1	0	1	
6	Торговые объекты	1530 кв.м. торг.площ./ 1 тыс.жит	кв.м. торг. площ.	всего	12 017	18386	18386	0	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет: - планируемых торговых объектов во встроенных в 1-е этажи планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения; - планируемых торговых объектов во встроенных в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок общественных помещений
				территория «1»	9166	14024	14024	0	
				территория «2»	2851	4362	4362	0	
7	Объекты общественного питания	40 посадоч. мест / 1 тыс.жит	посадоч. место	всего	12 017	481	481	0	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет: - планируемых объектов общественного питания во встроенных в 1-е этажи планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения; - планируемых объектов общественного питания во встроенных в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок общественных помещений
				территория «1»	9166	367	367	0	
				территория «2»	2851	114	114	0	

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
8	Объекты бытовых услуг	10,9 рабочих мест / 1 тыс.жит.	раб. место	всего	12 017	131	131	0	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет: - планируемых объектов бытовых услуг во встроенных в 1-е этажи планируемых жилых домов помещения нежилого назначения; - планируемых объектов бытовых услуг во встроенных в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок общественных помещениях
				территория «1»	9166	100	100	0	
				территория «2»	2851	31	31	0	
9	Объекты спортивного назначения (единовременная пропускная способность)	122 ед. / 1 тыс.жит.	ед.	всего	12 017	1466	0	1466	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет планируемого объекта спортивного назначения «Ледовый дворец» (под условным номером 10) на территории г.о. Фрязино, размещаемого в пределах нормативной территориальной доступности, в котором планируется предусмотреть спортивные объекты различного назначения. Также данная потребность может быть частично обеспечена за счет планируемых спортивных плоскостных сооружений на придомовой территории и за счет спортивных объектов, размещение которых возможно во встроенных в первые этажи планируемой жилой застройки и планируемых гаражей- стоянок
				территория «1»	9166	1118	0	1118	
				территория «2»	2851	348	0	348	
10	Спортивные залы	106 кв.м / 1 тыс.жит.	кв.м.	всего	12 017	1274	0	1274	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет планируемого объекта спортивного назначения «Ледовый дворец» (под условным номером 10) на территории г.о. Фрязино, в котором планируется предусмотреть спортивные объекты различного
				территория «1»	9166	972	0	972	

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
				территория «2»	2851	302	0	302	назначения, в т.ч. спортивные залы. Строительство объекта планируется за счет средств инвестора. Также данная потребность может быть частично обеспечена за счет спортивных объектов, размещение которых возможно во встроенных в первые этажи планируемой жилой застройки и планируемых гаражей-стоянок И за счет существующих объектов, обслуживающих население - Fitness code (фитнес-клуб), по адресу: г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1Б; г. Фрязино, пр-т Мира, д. 33/2. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293
11	Плавательные бассейны	9,96 кв.м зеркала воды/ 1 тыс.жит	кв.м. зерк. воды	всего	12 017	120	0	120	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет существующих, ранее запроектированных и(или) ранее запланированных бассейнов МБУ «Спортивная школа Олимп», по адресу: г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19; МБУ «Спортивная школа Олимп» ФОК, по адресу: г. Фрязино, ул. Горького, д. 21. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293
				территория «1»	9166	91	0	91	
				территория «2»	2851	29	0	29	
12	Учреждения клубного типа	10 – 20 кв.м. общ. площ. / 1 тыс.жит.	кв.м. общ. площ.	всего	12 017	120-240	120	0	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет: - планируемых учреждений клубного типа во встроенных в 1-е этажи планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения; - планируемых учреждений клубного типа во встроенных в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок общественных помещениях И за счет существующих объектов
				территория «1»	9166	92-183	92	0	
				территория «2»	2851	28-57	28	0	

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
									обслуживающих население - МОУ СОШ № 1 с углубленным изучением отдельных предметов по адресу: г. Фрязино, ул. Школьная, д. 10. В соответствии с письмом Администрации городского округа Фрязино от 29.06.2023 №152Исх-4293
13	Аптека	60-70 кв.м общ.площ. на 1 объект / 1 тыс.жит.	объект (кв.м. общ.площ.)	всего	12 017	12 (721-841)	12 (750)	0	Обеспечение расчетного населения
				территория «1»	9166	9 (550-642)	7(560)	0	предусмотрено за счет: - планируемых аптек во встроенных
				территория «2»	2851	3 (171-199)	3 (190)	0	в 1-е этажи планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения; - планируемых аптек во встроенных в 1-х этажах планируемых гаражей- стоянок общественных помещений
14	Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг населению (МФЦ)	40 кв.м. общ.площ. / 2 тыс. чел.	кв.м. общ.площ.	всего	12 017	240	240	0	Обеспечение расчетного населения
				территория «1»	9166	240	240	0	предусмотрено за счет планируемых МФЦ во встроенных в 1-е этажи
				территория «2»	2851	0	0	0	планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения на территории «1»
15	Помещение участкового уполномоченной полиции	1 участков / 2,8-3 тыс. чел 20 кв.м. общ.площ. на 1 участк.	участковый (кв.м. общ.площ.)	всего	12 017	5 (125)	5 (125)	0	Обеспечение расчетного населения
				территория «1»	9166	4 (80)	4 (80)	0	предусмотрено за счет планируемых помещений участковых уполномоченных полиции во
				территория «2»	2851	1 (45)	1 (45)	0	встроенных в 1-е этажи планируемых жилых домов помещениях нежилого назначения
16	Отделения связи (почтовые отделения)	0,1-0,2 об. / 1 тыс.жит	объект (кв.м.)	всего	12 017	2 (200)	2 (200)	0	Обеспечение расчетного населения
				территория «1»	9166	1-2 (100-200)	1 (100)	0	предусмотрено за счет планируемых отделений связи во встроенных в 1- е этажи планируемых жилых домов

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед.изм.	Количество населения, чел. ¹		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Обеспечивается за счет объектов за границами КРТ	Примечания
		(100- 110 кв.м/об)		территория «2»	2851	1 (100)	1 (100)	0	помещения не жилого назначения не , площадь каждого помещения не менее 100 кв.м. (итого не менее 200 кв.м.)
18	Автомобили в пожарных депо	0,2 авто / 1 тыс.жит.	авто	всего	10 513	3	0	3	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет 78 пожарно- спасательной части 37 пожарно- спасательного отряда ФПМ ГПС Главного управления МЧС России по Московской области по адресу: г. Фрязино, Котельный пр-д 2. В соответствии с письмом ГУМРФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Московской области от 30.06.2023 №ИВ-139-19280
				территория «1»	9166	2	0	2	
				территория «2»	2851	1	0	1	

1-согласно пункту 5.3.1 РНГП МО, расчетная потребность в дошкольных образовательных организациях, общеобразовательных организациях, амбулаторно-поликлинических учреждениях и в стационарных учреждениях определена на прибывающее население, расчетная потребность в остальных объектах социального обслуживания - на расчетное население.

В таблице ниже представлены перечень и информация о параметрах развития систем социального обслуживания на территории комплексного развития.

Таблица 13 – Перечень и информация о параметрах развития систем социального обслуживания на территории комплексного развития

№ п/п	Наименование объекта	Ед.изм.	Емкость, мощность, площадь, ед.изм.	Описание проектных предложений
1	Дошкольные образовательные организации (ДОО)	место	300	На территории комплексного развития «1» предусмотрено строительство ДОО на 300 мест.
2	Общеобразовательные организации (ОО)	место	1100	На территории комплексного развития «1» предусмотрено строительство ОО на 1100 мест.
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения (АПУ)	посещ. в смену	18	На территории комплексного развития предусмотрен встроенный кабинет врача общей практики площадью 150 кв.м в помещениях нежилого назначения (на территории «1») в 1-м этаже, в доме с условным номером 17.
4	Торговые объекты	кв.м. торг. площ.	18386	На территории комплексного развития торговые объекты предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
5	Объекты общественного питания	посадоч. место	481	На территории комплексного развития объекты общественного питания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
6	Объекты бытовых услуг	раб. место	131	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
7	Учреждения клубного типа	кв.м. общ.пл.	120	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
8	Аптека	объект (кв.м. общ.площ)	12 (750)	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
9	Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг населению (МФЦ)	кв.м. общ.площ.	240	На территории комплексного развития МФЦ предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения
10	Помещение участковой уполномоченной полиции	участковый (кв.м. общ.площ.)	5 (125)	На территории комплексного развития помещения участковых уполномоченных полиции предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения

№ п/п	Наименование объекта	Ед.изм.	Емкость, мощность, площадь, ед.изм.	Описание проектных предложений
11	Отделения связи (почтовые отделения)	объект (кв.м. общ.площ.)	2 (200)	На территории комплексного развития два отделения связи (почтовые отделения) предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения, площадь каждого помещения не менее 100 кв.м. (итого не менее 200 кв.м.)

7.2. Существующих систем транспортного обслуживания

(улично-дорожная сеть). Предложения по развитию транспортной инфраструктуры

Транспортное обслуживание г.о. Фрязино обеспечивается автомобильным и общественным транспортом, в т.ч. наземным и железнодорожным. Основные поездки населения, проживающего на территории муниципального образования, складываются из трудовых и культурно-бытовых поездок в г. Москва и прилегающие районы, внутригородских перемещений, а также рекреационных поездок.

Описание существующих систем транспортного обслуживания. Параметры улиц и дорог (категория, количество полос движения)

Внешняя улично-дорожная сеть г.о. Фрязино представлена автомобильной дорогой общего пользования регионального значения «Щелково-Фряново» (Фряновское шоссе), по которой осуществляется выезд на внешние автомобильные дороги Московской области, в т.ч. на автомобильные дороги общего пользования федерального значения А-103 «Щелковское шоссе» и А-107 «Московской малое кольцо».

Внутренняя улично-дорожная сеть городского округа представлена магистральными улицами общегородского и районного значения, а также улицами местного значения (улицами в зонах жилой, общественно-деловой и производственной застройки).

На территории комплексного развития и на прилегающих к ней территориях, расположены следующие улицы:

- на территории 1 – ул. Рабочая, ул. Садовая, ул. Клубная, ул. Нахимова;
- на территории 2 – ул. Центральная, ул. Институтская, ул. Московская, ул. Вокзальная, ул. Ленина, ул. Гольца, ул. Школьная, ул. Новый пр-д.

Ниже представлена краткая характеристика улиц в пределах рассматриваемой в Мастер-плане территории.

Улица Рабочая

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Рабочая» расположена в западной, юго-западной части территории «1». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей сносимой и сохраняемой жилой застройки, а также проезд на территорию бывшей воинской части.

Параметры а/д в период подготовки настоящего Мастер-плана соответствуют параметрам улицы местного значения: ширина проезжей части – 6,0÷6,5 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении).

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Рабочая по параметрам магистральной улицы районного значения, в т.ч. строительство участка улицы, который соединит ул. Рабочая с ул. Садовая.

Улица Нахимова

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Нахимова» расположена с северной, северо-западной стороны от территории «1». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей жилой и коммунально-складской застройки на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и частично по параметрам ул. Нахимова соответствует магистральной улице районного значения, по улице организовано движение наземного пассажирского транспорта общего пользования. Ширина проезжей части а/д – 6,0÷7,0 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары устроены только с одной стороны проезжей части.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Нахимова по параметрам магистральной улицы районного значения.

Улица Садовая

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Садовая» расположена с южной стороны от территории «1». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей индивидуальной жилой и коммунально-складской застройки на прилегающей территории, а также выезд на внешнюю улично-дорожную сеть городского округа (ул. Проспект Мира).

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и частично по параметрам ул. Садовая соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой

застройки), ширина проезжей части а/д не превышает 6,0 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары отсутствуют, движение пешеходов осуществляется по обочинам.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Садовая, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных.

Улица Клубная

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Клубная» расположена с восточной стороны от территории «1». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и частично по параметрам ул. Клубная соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой застройки), ширина проезжей части а/д составляет – 6,0÷7,0 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с одной стороны проезжей части, их ширина не превышает 1,5 м.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Клубная, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных.

Улица Центральная

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Центральная» расположена с западной стороны от территории «2». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на территории комплексного развития и на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Центральная соответствует улице магистральной улице районного значения, по улице организовано движение наземного пассажирского транспорта. Ширина проезжей части а/д составляет – 7,0÷7,5 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с двух сторон от проезжей части, их ширина составляет около 2,0 м, пешеходные тротуары от проезжей части отделены полосой технического озеленения.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Центральная, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных, соответствующих магистральным улицам районного значения.

Улица Институтская

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Институтская» расположена с восточной стороны от территории «2» и пересекает ее в центральной части. А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на территории комплексного развития и на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Институтская соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой застройки), ширина проезжей части а/д составляет – 6,0÷6,5 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с двух сторон от проезжей части, их ширина составляет около 2,0 м, пешеходные тротуары от проезжей части отделены полосой технического озеленения.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, мероприятия по реконструкции ул. Институтская не предусмотрены.

Улица Московская

Автомобильная дорога общего пользования регионального значения «ул. Московская» расположена в центральной части территории «2» и пересекает ее. А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой, общественно-деловой и коммунально-складской застройки на прилегающей территории, а также выезд на внешнюю улично-дорожную сеть городского округа (ул. Проспект Мира).

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Московская соответствует магистральной улице районного значения, по а/д организовано движение наземного пассажирского транспорта. Ширина проезжей части а/д составляет – 7,5÷8,0 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с двух сторон от проезжей части, их ширина составляет около 2,0 м, пешеходные тротуары от проезжей части отделены полосой технического озеленения.

Согласно СТП ТО МО предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Московская. Запланировано устройство двух полосной проезжей части по параметрам магистральной улицы районного значения.

Улица Вокзальная

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Вокзальная» расположена с северной стороны от территории «2». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной и индивидуальной жилой, общественно-деловой, коммунально-складской и рекреационной застройки на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Вокзальная соответствует улице магистральной улице районного значения, по улице организовано движение наземного пассажирского транспорта. Ширина проезжей части а/д составляет – 7,0÷7,5 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с двух сторон от проезжей части, их ширина составляет не более 2,0 м.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Вокзальная, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных, соответствующих магистральным улицам районного значения.

Улица Ленина

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Ленина» расположена с восточной стороны от территории «1». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на территории комплексного развития и на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Ленина соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой застройки). Улица состоит из двух обособленных проезжих частей. Ширина каждой проезжей части а/д составляет – 5,0÷6,0 м, количество полос движения – 1 (организовано одностороннее движение, по одной полосе движения), пешеходные тротуары предусмотрены с одной стороны проезжей части, их ширина около 2,0 м.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Ленина, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных.

Улица Школьная

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Школьная» расположена с южной стороны от территории «2». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на территории комплексного развития и на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Школьная соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой застройки), ширина проезжей части а/д составляет – $6,5 \div 7,0$ м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с двух сторон проезжей части, их ширина составляет около 2,0 м, тротуары от проезжей части отделены полосой технического озеленения.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, мероприятия по реконструкции ул. Школьная не предусмотрены.

Улица Гольца

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Гольца» расположена южной части территории «2» и пересекает ее в направлении с востока на запад. А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной жилой и общественно-деловой застройки на территории комплексного развития и на прилегающей территории.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и частично по параметрам ул. Гольца соответствует улице местного значения (улице в зоне жилой застройки), ширина проезжей части а/д составляет – $5,5 \div 6,0$ м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары предусмотрены с одной стороны проезжей части, их ширина не превышает 1,5 м.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино, предусмотрены мероприятия по реконструкции ул. Гольца, без изменения ее категории, т.е. с доведением ее параметров до нормативных.

Улица Новый проезд

Автомобильная дорога общего пользования местного значения городского округа «ул. Новый проезд» расположена с восточной части от территории «2». А/д осуществляет транспортное обслуживание существующей многоквартирной на территории комплексного развития.

В период подготовки Мастер-плана по функциональному назначению и по параметрам ул. Новый проезд соответствует основному проезду общего пользования, ширина проезжей части а/д составляет не превышает 6,0 м, количество полос движения – 2 (организовано двухстороннее движение, по одной полосе движения в каждом направлении), пешеходные тротуары отсутствуют.

Согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино ул. Новый проезд предусмотрена к выводу из эксплуатации и демонтажу в связи с застройкой территории.

Транспортное обслуживание планируемой на территории комплексного развития застройки планируется организовать на основе существующей улично-дорожной сети, с учетом мероприятий по строительству и реконструкции, предусмотренных Генеральным планом г.о. Фрязино.

Описание существующих систем транспортного обслуживания. Сведения об организации движения транспорта, в том числе маршрутов общественного транспорта и остановочных пунктах

Железнодорожный транспорт

В г.о. Фрязино пригородно-городские и дальние сообщения на железнодорожном транспорте с перевозкой пассажиров и грузов осуществляются по Ярославскому направлению Московской железной дороги (далее - МЖД) – филиала ОАО «РЖД», ветка Мытищи-Фрязино, которая является конечной. В пределах муниципального образования расположен только один пассажирский остановочный пункт: станция Фрязино.

Интенсивность движения на линии пригородных электропоездов составляет 29 пар поездов в сутки в рабочие дни недели и 31 пару поездов в сутки в выходные дни недели.

В период подготовки настоящего Мастер-плана ст. Фрязино расположена на удалении около 0,5 км и 0,7 км от границ территории 2 и территории 1 соответственно.

Таким образом, планируемые на территории комплексного развития объекты будут обслуживаться пригородно-городским железнодорожным пассажирским транспортом, так как будут расположены в пределах зоны тяготения ж/д ст. Фрязино.

Наземный пассажирский транспорт

В г.о. Фрязино пассажирские автомобильные перевозки осуществляются автоколонной А-1785 государственного унитарного предприятия «Мособлтранс», ООО «Гамма-плюс» и частными маршрутами такси. В городском округе работают 6 внутримunicipальных автобусных маршрутов, 11 межмunicipальных и 2 межсубъектных

маршрута. Этими маршрутами осуществляются городские перевозки (5 маршрутов), пригородные перевозки (13 маршрутов) и междугородные перевозки (1 маршрут).

На территории комплексного развития и прилегающей к ней территории остановочные пункты и маршруты наземного пассажирского транспорта общего пользования организованы по улицам: Нахимова, Вокзальная, Центральная, Московская. В таблице 14 представлены маршруты общественного транспорта

Таблица 14 – Сведения о существующих маршрутах движения наземного пассажирского транспорта общего пользования

№ маршрута	Конечные остановочные пункты	Вид подвижного состава	Вид маршрута
ул. Нахимова			
13	Ул. Нахимова – ул. Полевая	автобус	городской
14	Ул. Нахимова – ул. Полевая	автобус	городской
43	Ул. Нахимова – ж/д ст. Фрязино	автобус	городской
361	Ул. Нахимова – ст.м. Щёлковская	автобус	межсубъектный
ул. центральная			
136	ж/д ст. Фрязино – ул. Полевая	автобус	городской
14	Ул. Нахимова – ул. Полевая	автобус	городской
43	Ул. Нахимова – ж/д ст. Фрязино	автобус	городской
361	Ул. Нахимова – ст.м. Щёлковская	автобус	межсубъектный
ул. московская			
13	Ул. Нахимова – ул. Полевая	автобус	городской
13а	ж/д ст. Фрязино – Питомник	автобус	городской
43	Ул. Нахимова – ж/д ст. Фрязино	автобус	городской
54	Богослово – автостанция Фрязино	автобус	межмуниципальный
361	Ул. Нахимова – ст.м. Щёлковская	автобус	межсубъектный

Население планируемой застройки на территории комплексного развития планируется обслуживать существующими маршрутами наземного пассажирского транспорта общего пользования, с учетом ранее запланированных Генеральным планом мероприятий по его развитию.

Предложения по развитию транспортной инфраструктуры, в том числе с организацией отстойно - разворотных площадок общественного транспорта или обоснование отсутствия такой необходимости

Настоящим Мастер-планом предусмотрены предложения по развитию систем транспортного обслуживания.

Улично-дорожная сеть

При подготовке предложений по развитию улично-дорожной сети на территории комплексного развития и на прилегающей территории, был учтен Генеральный план

г.о. Фрязино в части реконструкции существующей и строительства новой улично-дорожной сети, а также СТП ТО МО. Параметры планируемых и реконструируемых улиц и проездов приняты с учетом нормативных требований, в т.ч. СП 42.13330.2016 и СП 396.1325800.2016.

Характеристики планируемого развития линейных объектов транспортной инфраструктуры (улично-дорожной сети) представлены в таблице ниже.

Таблица 15 – Предложения по развитию линейных объектов транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта	Мероприятие С – строительство; Р – реконструкция	Ширина в створе красных линий, м	Количество полос / ширина полосы движения, физ.ед.	Ширина тротуаров (пешеходной части) / велосипедных дорожек, м.	Ширина проезжей части, м.	Протяженность, пог.м.
1	Магистральная улица районного значения – ул. Рабочая	Р	25	2 / 4,0	2,25 / 2х1,5	8,0	350
2	Магистральная улица районного значения – продолжение ул. Рабочая до ул. Садовая	С	25	2 / 4,0	2,25 / 2х1,5	8,0	300
3	Магистральная улица районного значения (от ул. Нахимова до ул. Советская)	С	30	2 / 4,0	2,25 / 3,0	8,0	650
4	Магистральная улица районного значения – ул. Нахимова (участок вдоль ВЛЭП 110 кВ)	Р	35-36	2 / 4,0	2,25 / –	8,0	380
5	Улица местного значения – ул. Клубная	Р	15-22	2 / 3,0	2 / –	6,0	420
6	Реконструкция улицы местного значения (от ул. Садовая до ул. Луговая) ¹	Р	15	2 / 3,0	2 / 3,0	6,0	280
7	Основной проезд общего пользования (от планируемой магистральной улицы районного значения до тупиковой разворотной площадки) ²	С	12	2 / 3,0	2 / –	6,0	100
8	Пешеходная улица (от ул. Клубная до планируемой магистральной улицы районного значения) ¹	С	5	– / –	5 / –	–	90
9	Пешеходная улица (с северной стороны «Квартала 1») ²	С	5	– / –	3 / –	–	180
10	Пешеходная улица (с северной стороны «Квартала 4») ²	С	5	– / –	3 / –	–	100
11	Пешеходная улица (с восточной стороны «Квартала 3») ³	С	5	– / –	3 / –	–	140

¹ – в соответствии с Генеральным планом г.о. Фрязино предусмотрена реконструкция данной улицы до параметров «магистральной улицы районного значения». Настоящим Мастер-планом даны предложения по изменению категории данной улицы на «улицу местного значения (улицу в зоне жилой застройки)». В дальнейшем необходимо внести в Генеральный план г.о. Фрязино необходимые изменения и учесть предложения настоящего Мастер-плана;

² – Генеральным планом г.о. Фрязино не предусмотрены мероприятия по строительству улицы местного значения, основного проезда общего пользования и пешеходных улиц, указанных в таблице. Настоящим Мастер-планом даны предложения по их строительству. В дальнейшем необходимо внести в Генеральный план г.о. Фрязино необходимые изменения и учесть предложения настоящего Мастер-плана;

³ – Генеральным планом г.о. Фрязино на месте планируемой Мастер-планом пешеходной улицы предусмотрено строительство продолжения ул. Клубная по параметрам улицы в зоне жилой застройки. Настоящим Мастер-планом даны предложения по строительству пешеходной улицы, вместо улицы в зоне жилой застройки, так как прилегающая территория является придомовой территорией с существующими объектами благоустройства, которые нецелесообразно демонтировать, а также осуществлять процедуры по изъятию части территории земельного участка, являющегося придомовой территорией существующей многоквартирной жилой застройки.

№ п/п	Наименование объекта	Мероприятие С – строительство; Р – реконструкция	Ширина в створе красных линий, м	Количество полос / ширина полосы движения, физ.ед.	Ширина тротуаров (пешеходной части) / велосипедных, м.	Ширина проезжей части, м.	Протяженность, пог.м.
12	Пешеходная улица (с юго-восточной стороны «Квартала 1») ²	С	5	– / –	3 / –	–	150
13	Пешеходная улица (с западной стороны «Квартала 1») ²	С	5/16,3	– / –	3 / –	–	365
14	Пешеходная улица (с восточной стороны «Квартала 2») ²	С	5	– / –	3 / –	–	165
15	Магистральная улица районного значения (ул. Московская), а/д регионального значения	Р	30-32	4 / 3,25	2,25 / 3,0	13,0	185
16	Магистральная улица районного значения – ул Вокзальная (участок от ул. Институтская до ул. Центральная)	Р	20	4 / 3,0	2,25 / 3,0	12,0	210
17	Магистральная улица районного значения – ул. Центральная (от ул. Вокзальная до ул. Школьная)	Р	не менее 20	2 / 4,0	2,25 / 3,0	8,0	530
18	Улица местного значения – ул. Ленина (от ул. Центральная до ул. Институтская)	Р	40	4 / 3,0	2,0 / 3,0	6,0+6,0	210
19	Улица местного значения – ул. Гольца	Р	13,5	2 / 3,0	2,0 / 1,5	6,0	420
20	Пешеходная улица (с северной стороны «Квартала В»)	С	5	– / –	2 / 1,5	–	250

Предложения по отмене и установлению красных линий, предусмотренные настоящим Мастер-планом, подлежат уточнению при подготовке проекта планировки территории.

Общественный пассажирский транспорт

Железнодорожный транспорт

Настоящим Мастер-планом не предусмотрены предложения по развитию железнодорожного пассажирского транспорта, планируемые на территории комплексного развития объекты будут обслуживаться существующим пригородно-городским железнодорожным пассажирским транспортом, так как расположены в пределах зоны тяготения ж/д ст. Фрязино.

Наземный пассажирский транспорт

Настоящим Мастер-планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию наземного пассажирского транспорта общего пользования на территории комплексного развития:

- организация маршрутов наземного пассажирского транспорта вдоль реконструируемой ул. Рабочая (с учетом ее продолжения) и далее по ул. Садовая.

Планируется организация новых маршрутов к основным объектам тяготения на территории муниципального образования, а также (при необходимости) изменение существующих маршрутов;

- организация маршрутов наземного пассажирского транспорта вдоль планируемой магистральной улицы районного значения и далее по ул. Советская. Планируется организация новых маршрутов к основным объектам тяготения на территории муниципального образования, а также (при необходимости) изменение существующих маршрутов;
- устройство трех остановочных пунктов: одного на ул. Рабочая и двух на планируемой магистральной улице районного значения. Все планируемые остановочные пункты предусмотрены с заездными карманами, площадками остановки, площадками посадки и ожидания пассажиров.

Настоящим Мастер-планом не предусмотрена организация отстойно-разворотных площадок общественного транспорта, так как:

- на территории «2» население планируемой жилой застройки будет обслуживаться существующими маршрутами и остановочными пунктами общественного наземного пассажирского транспорта, которые по отношению к территории переселения являются транзитными. Конечные остановочные пункты общественного транспорта на территории «2» отсутствуют и не предусмотрены;
- на территории «1» население планируемой жилой застройки будет обслуживаться существующими и планируемыми маршрутами общественного наземного пассажирского транспорта (см. информацию выше). При этом согласно материалам Генерального плана г.о. Фрязино планируется организация транзитных маршрутов общественного транспорта и продление существующих маршрутов по ул. Рабочая, ул. Садовая и ул. Советская. Конечные остановочные пункты общественного транспорта на территории «1» не предусмотрены.

7.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов.

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения

Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов

Описание и характеристики существующих систем водоснабжения

Источником водоснабжения городского округа Фрязино являются артезианские воды.

Централизованным водоснабжением охвачен весь жилой фонд городского округа. Общее максимальное водопотребление по г.о. Фрязино составляет ~19 тыс. куб. м/сутки, в том числе ~15,5 тыс. куб. м/сутки потребляется населением, 3,5 тыс. куб. м/сутки – предприятиями и прочие расходы. Около 15 тыс. куб. м/сутки артезианской воды городской округ получает от муниципальных водозаборных узлов (далее – ВЗУ) и 4,5 тыс. куб. м/сутки покупает у сторонних организаций (ООО «Источник», ОАО «КВЗУ»).

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения городского округа состоит из водозаборных узлов, состоящих на балансе «Филиала МУП ЦМР».

Согласно письму от 13.08.2021 г №1740/3 филиала МУП «МЦВ» - «Водоканал городского округа Фрязино» на территории муниципального образования предприятие осуществляет эксплуатацию 3-х водозаборных сооружений: ВЗУ №1 (ул. Садовая, д. 18), ВЗУ №4 (ул. Окружной проезд, д. 2, стр. 1), ВЗУ №5 (пл. Введенского, д. 1, стр. 1).

На территории комплексного развития отсутствуют водозаборные сооружения. Наиболее близким по расположению к территории комплексного развития, является ВЗУ №1, расположенный по улице Садовая (продолжение ул. Рабочая).

Согласно информации МУП «МЦВ» на ВЗУ №4 и ВЗУ №5 осуществляется реконструкция, в связи с чем подключение планируемой застройки возможно только после завершения работ по реконструкции. Информация о наличии резервов мощности на ВЗУ №1 предприятием отсутствует.

В период подготовки настоящего Мастер-плана в рамках государственной программы Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» на 2018-2024 годы предусмотрено выполнение проектно-изыскательских работ по строительству

системы водоснабжения г.о. Щелково и г.о. Фрязино, в т.ч. АО «НПП «Исток» им. А.И. Шокина». Запланировано строительство водовода, ориентировочной протяженностью 15,3 км, от Каблуковского створа на реке Воря до г.о. Фрязино. Запас воды на Каблуковском створе составляет около 100 тыс. куб.м./сутки.

Описание и характеристики существующих систем отведения хозяйственно-бытовых стоков

В городском округе Фрязино централизованная система водоотведения принимает стоки от жилой застройки и производственных территорий.

Водоотведение осуществляется по системе напорно-самотечных коллекторов шестью канализационными насосными станциями (далее – КНС) на Щёлковские межрайонные очистные сооружения полной биологической очистки производительностью 350 тыс. куб. м/сутки. Согласно письму от 13.08.2021 г №1740/3 филиала МУП «МЦВ» - «Водоканал городского округа Фрязино» на очистных сооружениях, расположенных в г.о. Щёлково, в период подготовки настоящего Мастер-плана свободные мощности имеются.

Согласно информации МУП «МЦВ» отвод хозяйственно-бытовых стоков от планируемых объектов на территории «1» возможно предусмотреть на КНС «Микрорайон» (КНС №3, по адресу: ул. Луговая, ул. Проспект Мира), но с условием проведения работ по ее реконструкции с увеличением мощности исходя из планируемой нагрузки. Отвод хозяйственно-бытового стока от планируемых объектов на территории «2» возможно осуществить на КНС «Московская» (КНС №2, по адресу: ул. Московская, д. 11, стр. 1), которая в период подготовки настоящего Мастер-плана реконструируется с увеличением мощности, в связи с чем прием стока возможен только после завершения работ по реконструкции.

Описание и характеристики существующих систем отведения поверхностных стоков

В городском округе Фрязино система канализации поверхностного стока предусмотрена локально: в Центральном планировочном районе и, частично, в восточной части, где расположена многоквартирная жилая застройка.

Закрытые коллекторы канализации поверхностного стока проложены вдоль улиц Ленина, Комсомольская, Центральная, Московская, Институтская, пр-кт Мира. Диаметры существующих коллекторов составляют 300-1000 мм.

Вдоль ул. Луговая до ул. 60 лет СССР построен коллектор диаметром 1000 мм. Сброс загрязненного стока из этого коллектора осуществляется на рельеф.

С территорий промпредприятий загрязненный поверхностный сток также без очистки поступает в пруды и р. Любосеевку.

Таким образом, на территории муниципального образования в период подготовки настоящего Мастер-плана отсутствуют объекты очистки поверхностного стока, в т.ч. которые возможно использовать для очистки стока, образующегося на территории комплексного развития.

Описание и характеристики существующих систем теплоснабжения

Теплоснабжение г.о. Фрязино осуществляется централизованно и децентрализованно.

Обеспеченность жилищного фонда центральным отоплением составляет 99,3%, горячим водоснабжением – 98%. Основными источниками централизованного теплоснабжения являются отопительные и производственно-отопительные котельные, производительностью более 20 Гкал/час. Основной теплоснабжающей организацией городского округа является АО «Теплосеть».

Согласно письму АО «Теплосеть» от 11.08.2021 г №586/03 на территории городского округа организацией эксплуатируются три отопительные котельные №№ 13, 14 и 15. Информация о резервах мощности указанных котельных представлена в таблице ниже.

Таблица 16 – Сведения об отопительных котельных городского округа

№ п/п	Наименование теплоисточника	Адрес	Резерв/дефицит мощности котельной, Гкал/ч
1	Котельная №13	г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 45	- 4,959
2	Котельная №14	г. Фрязино, ул. Советская, д.21	- 2,99
3	Котельная №15	г. Фрязино, ул. Котельный проезд, д. 6, корп.1	13,1652

В связи с отсутствием резерва мощности на котельных №№13, 14, которые являются наиболее близко расположенными к территории комплексного развития, а также в связи с большой удаленностью котельной №15, на которой наблюдается резерв мощности, в настоящем Мастер-плане не предусмотрено использование существующих источников теплоснабжения.

Описание и характеристики существующих систем газоснабжения

Источником газоснабжения г.о. Фрязино является кольцевой газопровод Московской области (далее – КГМО) с условным диаметром $D_y = 800$ мм и $D_y = 1200$ мм $P \leq 5,5$ МПа, от которого природный газ поступает на ГРС «Литвиново», пропускной способностью 25,0 тыс. 91 $\text{м}^3/\text{час}$ и ГРС «Монино» с пропускной способностью 90,0 тыс. $\text{м}^3/\text{час}$, от которой

по газопроводу условным диаметром $D_y = 350$ мм и давлением $P \leq 1,2$ МПа газ подается на ГГРП «Фрязино».

Согласно сведениям АО «Мособлгаз» (письмо от 10.08.2021 г №9835/01) для подключения планируемых объектов на территории комплексного развития возможно использовать мощности организации. В качестве источника газоснабжения возможно использовать существующий стальной газопровод высокого давления 0,6 МПа диаметром $D=365$ мм, проложенный по ул. Центральной, который технологически связан с сетями газораспределительной станции (далее – ГРС) «Литвиново-2». Суммарный резерв свободной мощности ГРС «Литвиново-2» составляет: 8 026 куб.м/час, который возможно использовать для газоснабжения планируемых объектов на территории комплексного развития территории.

Описание и характеристики существующих систем электроснабжения

В г.о. Фрязино отсутствует собственный источник генерации электроэнергии.

Электроснабжение потребителей на территории муниципального образования осуществляется от единственной на территории городского округа электрической подстанции (далее – ПС) № 206 «Фрязино» 110/35/10 кВ филиала ПАО «Московская объединённая электросетевая компания» («МОЭСК») «Восточные электрические сети» (ВЭС).

На прилегающей к территории «1» расположены воздушные линии электропередачи высокого напряжения 110 и 550 кВ.

В соответствии с письмом филиала ПАО «Россети Московский регион» от 12.08.2021 г №РМР/06/773 подключение планируемых объектов на территории комплексного развития возможно от ПС №206 «Фрязино». Конкретные решения с точным количеством распределительных и трансформаторных подстанций, мощностью силовых трансформаторов, протяженность и сечением кабельных линий должны быть определены в рамках отдельной специальной документации.

Описание и характеристики существующих систем связи

На территории городского округа Фрязино населению предоставляются услуги связи:

- широкополосного доступа в сеть Интернет;
- телефонной связи;
- цифрового телевизионного (эфирного или кабельного) и радиовещания.

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения.

Планируемые объекты на территории комплексного развития планируется обеспечить средствами связи с подключением к существующим объектам на территории г.о. Фрязино.

В составе Мастер-плана произведена предварительная оценка нагрузок на системы инженерно-технического обеспечения территории:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- газоснабжения.

В разделе содержится укрупненный расчет инженерных нагрузок и требований по развитию системы инженерно-технического обеспечения территории. Описанные в настоящем разделе мероприятия по инженерному обеспечению территории подлежат обязательному уточнению на последующих стадиях проектирования с учетом технических условий эксплуатирующих организаций, конструктивных и технических решений планируемых объектов капитального строительства, а также характеристик используемого оборудования.

Водоснабжение

Вода в планируемых объектах будет использоваться для хозяйственно-бытовых, питьевых и противопожарных нужд.

Потребности в питьевой воде рассчитываются в соответствии с СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды планируемых объектов на территории комплексного развития составит: 2761 куб.м./сут, расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 17 – Расчет водопотребления

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Норма расхода воды, л/сут		Суточный расход воды, куб.м/сут	
			общий	в т.ч. горячей	общий	в т.ч. горячей
1	Жилая застройка, житель	12017	210	85	2524	1021
2	Дошкольные образовательные организации, всего, в т.ч.:	-	-	-	13	5
2.1	1 ребенок	300	40	17	12	5
2.2	1 работник	60	20	6,8	1	0
3	Общеобразовательные организации, всего, в т.ч.:	-	-	-	21	7
3.1	1 ученик	1100	16	5	18	6
3.2	1 работник	165	16	5	3	1
4	Амбулаторно-поликлинические учреждения (кабинет врача общей практики), всего, в т.ч.:	-	-	-	2	0
4.1	1 пациент	18	10	3,4	0	0
4.2	1 работник	5	30	10,2	0	0
5	Нежилые помещения в 1-х этажах планируемой жилой застройки, работник	2541	12	4,5	30	11
6	Общественные помещения в 1-х этажах гаражей-стоянок, работник	497	12	4,5	6	2
7	Неучтенные расходы	10%	-	-	259	105
7	ИТОГО				2847	1149

Источником водоснабжения планируемых объектов предусмотрены существующие централизованные сети водоснабжения, подключенные к существующему водозаборному узлу №1 (ВЗУ №1), а также проектируемый в рамках государственной программы Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» на 2018-2024 годы водовод, от Каблуковского створа на реке Воря.

Водоотведение хозяйственно-бытового стока

Водоотведение бытовых стоков с территории планируемой застройки планируется осуществлять посредством прокладки новых сетей хозяйственно-бытовой канализации.

Расчет удельного среднего за год суточного объема бытовых стоков произведен согласно СП 30.13330.2020 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой, с Изменением N 1 от 25.07.2019 г.). Удельный объем бытовых стоков принят равным объему водопотребления. и составляет: 2849 куб.м./сут.

Отвод хозяйственно-бытовых стоков от планируемых объектов на территории «1» планируется осуществлять на КНС «Микрорайон» (КНС №3, по адресу: ул. Луговая, ул. Проспект Мира), с проведением работ по ее реконструкции с увеличением мощности исходя из планируемой нагрузки.

Отвод хозяйственно-бытового стока от планируемых объектов на территории 2 планируется осуществлять на КНС «Московская» (КНС №2, по адресу: ул. Московская, д. 11, стр. 1), после завершения работ по реконструкции.

Водоотведение поверхностного стока

Поверхностный сток на территории формируется на кровле зданий, на твердых покрытиях проездов, площадок и пешеходных зон.

Среднегодовой объём поверхностных сточных вод рассчитан только для территории планируемого квартала, в соответствии с «Рекомендациям по расчёту систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты», разработанным ГНЦ РФ ФГУП «НИИ ВОДГЕО».

Среднегодовой объём дождевых вод на территории планируемых кварталов:

$$W_d = 10 h_d \Psi_d F = 68710 \text{ куб.м,}$$

где $h_d = 447 \text{ мм}$ - слой осадков за тёплый период года;

$\Psi_d = 0,425$ - общий коэффициент стока дождевых вод;

$F = 36,20 \text{ га}$ - площадь водосбора.

Среднегодовой объём талых вод:

$$W_t = 10 h_t \Psi_t F = 33120 \text{ куб.м,}$$

где $h_t = 183 \text{ мм}$ - слой осадков за холодный период года;

$\Psi_t = 0,5$ - общий коэффициент стока талых вод.

Среднегодовой объём поверхностных (дождевых и талых) сточных вод – 101830 куб.м.

Объём дождевого стока от расчетного дождя:

$$W_{оч} = 10 h_a \Psi_{mid} \cdot F = 1015 \text{ куб.м,}$$

где $h_a = 5 \text{ мм}$ - максимальный слой осадков за дождь;

$\Psi_{mid} = 0,560$ - средний коэффициент стока для расчетного дождя.

Максимальный суточный объём талых вод:

$$W_{т.сут} = 10 h_c \Psi_t K_y F = 1810 \text{ куб.м,}$$

где $h_c = 25 \text{ мм}$ - слой талых вод за 10 дневных часов;

$K_y = 0,5$ – коэффициент, учитывающий частичный вывоз и уборку снега;

$a = 0,8$ - коэффициент, учитывающий неравномерность снеготаяния (п.7.3.5 СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85);

$K_y = 0,5$ - коэффициент, учитывающий частичный вывоз и уборку снега.

Производительность очистных сооружений при очистке дождевых сточных вод определяется по формуле №29 Рекомендаций с учетом объема очищаемого стока от расчетного дождя, нормативного периода его переработки, минимальной продолжительности предварительного отстаивания необходимой для эффективного осветления сточных вод перед последующей глубокой очисткой, продолжительности технологических перерывов в работе очистных сооружений и запаса производительности для очистки объема загрязненных вод, образующихся от операций обслуживания технологического оборудования, входящего в состав очистных сооружений:

$$Q_{\text{оч}} = (W_{\text{оч}} + W_{\text{т.п.}}) / 3,6 (T_{\text{оч}} - T_{\text{отст}} - T_{\text{т.п.}}) = 4,5 \text{ л/с}$$

где $W_{\text{оч}} = 1015$ куб.м - объем дождевого стока от расчетного дождя, отводимого на очистные сооружения;

$W_{\text{т.п.}} = 102$ куб.м - суммарный объем загрязненных вод, образующихся при обслуживании технологического оборудования очистных сооружений в течение нормативного периода переработки объема дождевого стока от расчетного дождя;

$T_{\text{оч}} = 72$ ч - нормативный период переработки объема дождевого стока от расчетного дождя, отводимого на очистные сооружения с селитебных территорий и предприятий;

$T_{\text{отст}} = 0,6$ ч - минимальная продолжительность отстаивания поверхностных сточных вод в аккумулирующем резервуаре;

$T_{\text{т.п.}} = 2,16$ ч – суммарная продолжительность технологических перерывов в работе очистных сооружений в течение нормативного периода переработки объема дождевого стока от расчетного дождя.

Максимальная производительность очистных сооружений при очистке талых вод определяется по формуле №30 Рекомендаций с учетом максимального суточного объема талых вод в середине периода снеготаяния, периода его переработки, минимальной продолжительности предварительного отстаивания, необходимой для эффективного осветления сточных вод перед последующей глубокой очисткой, продолжительности технологических перерывов в работе очистных сооружений и запаса производительности для

очистки объема загрязненных вод, образующихся при обслуживании технологического оборудования, входящего в состав очистных сооружений:

$$Q_{\text{оч}} = (W_{\text{т}}^{\text{сут}} + W_{\text{т.п.}}) / 3,6 (T_{\text{оч}}^{\text{т}} - T_{\text{отст}} - T_{\text{т.п.}}) = 49,2 \text{ л/с}$$

где $W_{\text{т}}^{\text{сут}} = 1810$ куб.м - максимальный суточный объем талых вод в середине периода снеготаяния;

$W_{\text{т.п}} = 181$ куб.м - суммарный объем загрязненных вод, образующихся при обслуживании технологического оборудования очистных сооружений в течение нормативного периода переработки объема дождевого стока от талых вод;

$T_{\text{оч}}^{\text{т}} = 14$ ч - нормативный период переработки суточного объема талого стока, отводимого на очистные сооружения с селитебных территорий и площадок предприятий

$T_{\text{отст}} = 0,6$ ч - минимальная продолжительность отстаивания поверхностных сточных вод в аккумулирующем резервуаре;

$T_{\text{т.п}} = 2,16$ ч – суммарная продолжительность технологических перерывов в работе очистных сооружений в течение нормативного периода переработки объема талых вод.

Согласно Рекомендациям, к проектированию очистных сооружений поверхностного стока принимается максимальная производительность очистных сооружений, определенная по формулам №29 и №30, т.е. – 49,2 л/с, при округлении принято – 50 л/с.

Отвод поверхностного стока с территории планируемых объектов капитального строительства планируется осуществлять в планируемые очистные сооружения поверхностного стока (вблизи р. Любосеевка) по системе канализации поверхностного стока (существующей и планируемой). После очистки сток планируется сбрасывать в водный объект. На стадии архитектурно строительного проектирования характеристики очистных сооружений подлежат уточнению, в т.ч. их мощность. Территория планируемого размещения планируемых очистных сооружений поверхностного стока указана на «Схеме существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки. Схеме планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения, М 1:5000».

Теплоснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено теплоснабжение планируемой многоквартирной жилой застройки и объектов социально-культурного, коммунально-бытового и общественно-делового назначения.

Согласно ориентировочным расчетам затраты тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение планируемой застройки составят: 34 МВт или 39,5 Гкал/час.

Теплоснабжение планируемой застройки предусмотрено от планируемой отопительной котельной на территории «1». Мощность котельной подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования, с учетом ориентировочного расчета, представленного в настоящем Мастер-плане.

Газоснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено газоснабжение планируемой отопительной котельной, остальные планируемые объекты газоснабжением не обеспечиваются.

Ориентировочный расход газа на работу котельной составит: 5392 нормальных куб.м./час.

Источником газоснабжения предусмотрен существующий стальной газопровод высокого давления 0,6 МПа диаметром $D=365$ мм, проложенный по ул. Центральной, который технологически связан с сетями ГРС «Литвиново-2».

Электроснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено электроснабжение планируемых объектов капитального строительства, а также наружное освещение территории.

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с СП 256.1325800.2016 «СП 31-110-2003 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа». Электроприемниками планируемых объектов являются: электрическое освещение, розеточные сети, помещения арендаторов, инженерное оборудование, вентиляция, кондиционирования, дымоудаление, слаботочные системы и проч. Ориентировочная электрическая нагрузка планируемых объектов и на наружное освещение согласно расчетам не превысит 13 МВт.

Электроснабжение планируемой застройки предусмотрено от ПС №206 «Фрязино». Конкретные решения с точным количеством распределительных и трансформаторных подстанций, мощностью силовых трансформаторов, протяженность и сечением кабельных линий должны быть определены в рамках отдельной специальной документации.

На территории комплексного развития расположены трансформаторные подстанции, предусмотренные к сносу (деонтажу). Существующую сохраняемую жилую и нежилую застройку необходимо предусмотреть к подключению к планируемым трансформаторным подстанциям согласно техническим условиям, получение которых будет осуществляться на

этапе подготовки документации по планировке территории, при этом, при определении мощности планируемых трансформаторных подстанций, необходимо учесть нагрузку от существующих сохраняемых объектов.

Линии связи

В дальнейшем необходимо подключение планируемой застройки к сетям связи общего пользования, с целью обеспечения зданий на территории комплексного развития следующими услугами связи:

- Сеть СПД для подключения абонентов к сети Интернет;
- КТВ - кабельное телевидение;
- Система доступа - домофон;
- Телефонная сеть;
- Радиовещание.

Так же необходимо подключение застройки к системе технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион».

8. Сведения и обоснование предельных сроков осуществления деятельности по комплексному развитию предлагаемой территории

Общий срок осуществления деятельности по комплексному развитию территории с момента заключения договора КРТ составит 10 лет. Ниже представлены ориентировочные сроки осуществления деятельности по комплексному развитию территории:

- I очередь (этап) – 4 квартал 2023 года по 4 квартал 2028 года;
- II очередь (этап) – 3 квартал 2026 года по 2 квартал 2030 года;
- III очередь (этап) – 1 квартал 2028 года по 4 квартал 2031 года;
- IV очередь (этап) – 3 квартал 2029 года по 4 квартал 2033 года.

Ориентировочные сроки планируемого строительства объектов социального назначения, увязанные со сроками реализации осуществления деятельности по комплексному развитию территории представлены в таблице ниже. Таблица подготовлена с учетом с учетом базовых принципов формирования положения об очередности в части ввода объектов социальной и инженерной инфраструктуры, указанных в приложении 8.1 постановления Правительства Московской области от 17.08.2018 г №542/29.

Таблица 18 – Ориентировочные сроки планируемого
строительства объектов социального назначения

№ п/п	Наименование	Условный номер на схеме	Этап строительства	Год начала проектирования (ориентир.)
1	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	1	II	2026
2	Общеобразовательная организация на 1100 мест	2	II	2026
3	Ледовый дворец	10	IV	2033

Сведения об отнесении к той или иной очереди (этапу) строительства и(или) реконструкции улично-дорожной сети, а также строительства объектов гаражного хранения, отображены на графических материалах «Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов и схема 2 сносимых многоквартирных домов, М 1:2000» ориентировочно и подлежат уточнению при подготовке материалов документации по планировке территории, с учетом решений, которые будут предусмотрены схемой транспортного обслуживания.

9. Описание мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов Московской области с целью формирования комфортной городской среды

Настоящим Мастер-планом, с целью формирования комфортной городской среды для создания благоприятных условий проживания граждан, обновлении среды жизнедеятельности и территорий общего пользования г.о. Фрязино предусмотрены следующие мероприятия:

- на внутридворовых территориях планируемых жилых домов предусмотрено ограниченное движение автотранспорта, за исключением автомобилей специальных служб, а также автомобилей, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов и иные маломобильные группы населения;
- на внутридворовых территориях планируемых жилых домов и смежной придомовой территории предусмотрен нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства, в т.ч. детские площадки, площадки отдыха взрослого населения, спортивные площадки, контейнерные площадки, площадки для выгула животных и проч.;

- предусмотрены пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки и аллеи) шириной не менее 2,0 м с твердым покрытием, обеспечивающие непрерывные безопасные пути пешеходного движения, в том числе для маломобильных групп населения (между входными группами планируемых объектов, остановками наземного пассажирского транспорта общего пользования, объектами для хранения транспорта и прочими территориями);
- предусмотрена инфраструктура для велосипедного движения (велопешеходные дорожки, двухполосные велосипедные дорожки), велосипедные парковки (стоянки). Велосипедные дорожки предусмотрены вокруг и(или) внутри каждого жилого квартала, также предусмотрены несколько целевых веломаршрутов с обеспечением доступа к территориям общего пользования, предназначенным для прогулок, отдыха, развлечений населения, в том числе площадям, пешеходным улицам, скверам, бульварам, также железнодорожной станции, зданиям торгового назначения, объектам спортивного назначения и проч.;
- предусмотрены пешеходные улицы на территории «1» и на территории «2». Пешеходные улицы предусмотрены как в границах территории общего пользования, так и на территории кварталов. На территории «1» Мастер-планом предусмотрена пешеходная коммуникация вдоль Квартала 1, целевой точкой назначения которой является территории парка (дубовой рощи) на территории Квартала 2, территория Квартала 3 также связана с данной пешеходной сетью. На территории «2» Мастер-планом предусмотрена реконструкция (благоустройство и озеленение) пешеходных зон вдоль улиц Ленина и Институтская, целевой точкой назначения которых являются СОШ №1 и планируемая ДОО.

Обеспечение потребности в торгово-развлекательном центре, культурно-досуговом центре предусмотрено настоящим Мастер-планом за счет размещения их во встроенных, пристроенных и(или) встроенно-пристроенных помещениях нежилого назначения планируемой жилой застройки, что допускается в соответствии с ППМО №29/3. Обеспечение потребности расчетного населения в крытом объекте спортивного назначения, планируется выполнить за счет строительства на территории г.о. Фрязино (в границах территории комплексного развития) спортивного объекта «Ледовый дворец». Общая площадь объекта 5300 кв.м с этажностью не более 2 этажей (площадь застройки 4600 кв.м). В данном объекте планируется предусмотреть в т.ч. спортивные залы различного назначения. На территории комплексного развития также возможно размещение спортивных объектов, в т.ч. спортивных

залов различного назначения и вида, во встроенных в 1-е этажи планируемой жилой застройки помещениях нежилого назначения, а также встроенных в 1-е этажи планируемых гаражей-стоянок общественных помещениях.

10. Предложения и обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития, установленными правилами землепользования и застройки

В период подготовки настоящего Мастер-плана граница территории комплексного развития установлена ПЗЗ г.о. Фрязино. Территория комплексного развития совпадает с территориальными зонами КРТ-7 и КРТ-9.

Настоящим Мастер-планом предусмотрены предложения по изменению указанной выше границы территории комплексного развития и включению в территорию комплексного развития существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 50:44:0000000:6742, 50:44:0000000:6807, 50:44:0000000:6775, 50:44:0000000:6805, 50:44:0010204:2, 50:44:0010204:7, 50:44:0010204:1, 50:44:0010204:8, 50:44:0010204:11, 50:44:0010204:4, 50:44:0000000:6774, 50:44:0010303:30, 50:44:0000000:6785.

Также земельные участки, не входящие в установленную границу территории комплексного развития, предлагается включить в новую границу территории комплексного развития с целью установления новых красных линий вдоль прилегающей улично-дорожной сети, часть которой предусмотрена к реконструкции в соответствии с СТП ТО МО и Генеральным планом г.о. Фрязино.

Кроме этого, по прилегающей улично-дорожной сети будет осуществляться транспортное обслуживание планируемой застройки, поэтому целесообразно на этапе подготовки документации по планировке территории учесть запланированные документами территориального планирования мероприятия по реконструкции и строительству улиц на прилегающей к территории комплексного развития территории и установить зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

11. Сведения и обоснование необходимости привлечения средств бюджета Московской области и/или бюджета соответствующего городского округа Московской области и оценка их размера и планируемых сроков предоставления соответствующих бюджетных средств в рамках, действующих или планируемых региональных и муниципальных программ строительства объектов социальной инфраструктуры

Законом Московской области от 07.12.2022 № 220/2022-ОЗ «О бюджете Московской области на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» расходы, связанные с реализацией проекта не предусмотрены.

На основании Отчета об оценке инвестиционной стоимости от 14.07.2023 года № 6-363/23 (положительное экспертное заключение СРО от 19.07.2023 года № 22560) определен уровень текущей рентабельности инвестиций 8,2 % (проект низкорентабельный).

Средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте от 14% до 16%.

По результатам проведенной оценки, Оценщиком был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

- строительства дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест – 812 300 000 рублей (округлено, без учета НДС);
- строительства средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест – 1 895 000 000 рублей (округленно без учета НДС).

Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций составил 2 707 300 000 рублей.

Мероприятия по созданию перечисленных выше объектов могут быть рассмотрены к включению в установленном порядке в государственные программы Московской области, посредством внесения изменений в следующие НПА:

- Постановление Правительства Московской области от 04.10.2022 года № 1072/35 «О досрочном прекращении реализации государственной программы Московской области «Жилище» на 2017-2027 годы и утверждении государственной программы Московской области «Жилище» на 2023-2033 годы;

- Постановление Правительства Московской области от 16.10.2018 года № 753/37 «Об утверждении государственной программы Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры».

Сроки строительства перечисленных выше объектов подлежат установлению в соответствии с Планом-графиком реализации проекта комплексного развития, путем

заключения соответствующего дополнительного соглашения к договору о комплексном развитии территории.

12. Предложения по благоустройству территории, выполненные в соответствии со Стандартами жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области

Работы по благоустройству территории призваны обеспечить комфортные условия для жителей жилых домов, улучшить градостроительный облик территории.

При благоустройстве территорий многоквартирных домов подлежат соблюдению требования к благоустройству, элементам благоустройства и объектам благоустройства, установленные Законом Московской области N 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области», правилами благоустройства территории муниципальных образований Московской области.

В границах территории подготовки Мастер-плана предлагаются следующие мероприятия по благоустройству территории:

- устройство твердого дорожного покрытия на проезжих частях и стоянках;
- устройство тротуаров;
- устройство площадок для отдыха взрослых, детских игровых и спортивных площадок;
- создание безбарьерной внутридворовой среды для всех групп населения, при которой зоны мощения и озеленения проектируются в одном уровне;
- создания индивидуального облика внутридворовых пространств, с применением элементов цветного мощения и малых архитектурных форм;
- комплексное размещение наружных информационных знаков и других средств визуальной ориентации;
- размещение необходимого количества хозяйственных площадок с мусорными контейнерами экологического типа;
- озеленение территории.

В границах территории комплексного развития предусмотрено озеленение общего пользования рекреационного и специального назначения, ограниченного пользования рекреационного и специального назначения:

К озеленённым территориям общего пользования рекреационного и специального назначения относятся:

- озеленённые технические полосы улично-дорожной сети в красных линиях, являющиеся элементами поперечного профиля улиц и дорог;
- озеленённые территории рекреационного назначения общего пользования (в красных линиях);
- озеленённые территории береговых полос водных объектов общего пользования;
- озеленённые территории неразграниченной государственной или муниципальной собственности.

В границах территории комплексного развития площадь озеленённых территорий общего пользования составляет – 5,32 га, в т.ч. 3,05 га на территории 1 и 2,27 га на территории 2.

К озеленённым территориям ограниченного пользования рекреационного и специального назначения относятся:

- озеленённые территории жилых кварталов (объекты озеленения на придомовых территориях многоквартирной жилой застройки);
- озеленённые территории отдельно стоящих лечебных, детских учебных организаций, объектов социально-культурного, коммунально-бытового, общественно-делового назначения, коммунально-складских предприятий, расположенных и размещаемых внутри формируемых кварталов;
- озеленённые территории на участках рассматриваемой территории, исключаемых из расчёта плотностных характеристик территорий жилой застройки (озеленённые территории объектов нежилого назначения: объекты регионального и общегородского значения, объекты производственного и коммунально-складского назначения).

В границах территории комплексного развития площадь озеленённых территорий ограниченного пользования составляет – 17,53 га, в т.ч. 11,71 га на территории «1» и 5,82 га на территории «2».

Площадь озеленённых территорий жилых кварталов (объекты озеленения на придомовых территориях многоквартирной жилой застройки) составляет:

- квартал 1 – 4,749 га;
- квартал 2 – 2,204 га;
- квартал 3 – 0,558 га;
- квартал А – 1,350 га;

- квартал Б – 0,548 га;
- квартал В – 0,746 га;
- квартал Г – 0,112 га;

Расчетный показатель потребности в озеленении на придомовых территориях для населенных пунктов, расположенных в городских устойчивых системах расселения с численностью населения более 50 тыс.чел. в соответствии с РНГП МО составляет – 6,6 кв.м./чел.

В настоящем проекте планировке территории обеспеченность населения озеленёнными территориями на придомовых территориях составляет

- квартал 1 – 7,4 кв.м/чел;
- квартал 2 – 11,8 кв.м/чел;
- квартал 3 – 6,6 кв.м/чел;
- квартал А – 8,5 кв.м/чел;
- квартал Б – 8,4 кв.м/чел;
- квартал В – 20,3 кв.м/чел;.

При благоустройстве территорий вновь возводимых многоквартирных домов подлежат учету показатели минимальной обеспеченности объектами и элементами благоустройств, в которые входят детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения, контейнерные площадки, а также площадки для выгула собак и площадки автостоянок (расчет которых представлен в соответствующем разделе выше). В таблице ниже представлены результаты расчета минимальной обеспеченности объектами и элементами благоустройств.

Таблица 19 – Результаты расчета минимальной обеспеченности объектами и элементами благоустройств

№ п/п	Элемент планировочной структуры	Расчетное население, чел.	Детские игровые площадки, кв.м.	Спортивные площадки, кв.м	Площадки отдыха взрослого населения, кв.м	Контейнерные площадки, кв.м
Территория «1»						
1	Квартал 1	6445	3223-4512	6113	645-1289	193
2	Квартал 2	1863	931-1304	1767	186-373	56
3	Квартал 3	858	429-601	589 ¹	86-172	26

№ п/п	Элемент планировочной структуры	Расчетное население, чел.	Детские игровые площадки, кв.м.	Спортивные площадки, кв.м	Площадки отдыха взрослого населения, кв.м	Контейнерные площадки, кв.м
Территория «2»						
4	Квартал А	1496	748-1047	1497	150-299	47
5	Квартал Б	650	163-228	616	32-65	20
6	Квартал В	650	163-228	616	32-65	20
7	Квартал Г	55	28-39	36	6-11	2

1 – в рамках настоящего Мастер-плана, в связи с недостатком территории для размещения спортивных площадок, обеспечение объектами спортивного назначения населения «Квартала 3» предусмотрено за счет планируемых спортивных площадок вдоль пешеходного бульвара в «Квартале 1».

В планируемых кварталах жилой застройки предусмотрены пешеходные бульвары. Пешеходные бульвары планируются:

- в центральной части «Квартала 1» и перетекающие в «Квартал 2» к сохраняемой «Дубровой роще» (территория «1»);
- по периметру «Квартал Д» и между «Кварталом А» (территория «2»).

Также планируемые пешеходные бульвары включают в себя планируемые пешеходные коммуникации (тротуары и пешеходные дорожки), спортивные площадки различного рода и другие элементы благоустройства. Планируемые пешеходные бульвары предусмотрены в виде пешеходной части, шириной 6 м, и озелененных полос, вдоль пешеходной части на которых планируется разместить малые архитектурные формы и(или) площадки благоустройства различного назначения. Протяженность пешеходного бульвара на территории «1» – 800 пог.м., площадь – 2,22 га, на территории «2» – 1130 пог.м., площадь – 2,3 га.

Площадь площадки для выгула собак в соответствии с нормативными требованиями составляет 400-600 кв.м, при этом такие площадки предусматриваются в случае, если предметом развития территории является создание нового планировочного района.

Для хранения транспорта на территории планируемых элементов планировочной структуры предусмотрены открытые плоскостные стоянки постоянного, временного и приобъектного назначения. В границах улично-дорожной сети (в красных линиях) также предусмотрены открытые плоскостные автостоянки для общего пользования и для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников данных учреждений.

13. Иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории

13.1. Расчет требуемой площади земельных участков для размещения планируемых и реконструируемых объектов социальной инфраструктуры

Результат расчета нормативных площадей территорий (земельных участков) для размещения планируемых дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций представлен в таблице 20.

Таблица 20 – Результаты расчета требуемой площади земельных
участков для размещения объектов социальной инфраструктуры

№ п/п	Условный номер и наименование объекта	Мощность объекта	Единица измерения	Норма, кв.м./ед. изм.	Нормативная площадь территории (земельного участка), кв.м.	Нормативная площадь территории (земельного участка) в условиях реконструкции, кв.м.	Принятая площадь территории (земельного участка), кв.м.
1	1 – Дошкольная образовательная организация	300	место	38	11400	–	11529
2	2 – Общеобразовательная организация	1100	место	24	26400	–	26400

13.2. Расчет потребности в местах хранения транспорта (постоянного, временного и приобъектного назначения)

Ниже представлен расчет потребности в местах хранения транспорта (постоянного, временного и приобъектного назначения). Расчет мест для постоянного и временного хранения автотранспорта выполнен на количество расчетного населения (12 017 чел.).

В связи с реконструкцией ул. Рабочая, настоящим мастер-планом предусмотрены мероприятия по переносу 63 машино-мест, расположенных на открытых стоянках вдоль существующей проезжей части ул. Рабочая, на открытые плоскостные стоянки и в закрытые гаражи в пределах нормативной пешеходной доступности.

Таблица 21 – Расчет потребности мест хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед. изм.	Кол-во ед.изм.		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Примечания
1	Жилая застройка – места для постоянного хранения автомобилей	90% от расчетного парка при уровне автомобилизации 356 авто/ 1 тыс. ед.изм.	чел	всего	12 017	3851+63 (3914)	3929	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет планируемых: - многоуровневых наземных гаражей-стоянок суммарной емкостью 3450 м-мест; - открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 479 м-мест
				территория «1»	9166	2937+63 (3000)	3672	
				территория «2»	2851	913	257	
2	Жилая застройка – места для временного хранения автомобилей	18% от расчетного парка при уровне автомобилизации 356 авто/ 1 тыс. ед.изм.	чел	всего	12 017	771	784	Обеспечение расчетного населения предусмотрено за счет планируемых открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 416 м-мест временного хранения и 368 м-места совместного использования с приобъектными. На территории «1» 47,1% потребности в местах для временного хранения, обеспечено за счет приобъектных автостоянок, что допускается в соответствии с п 5.12 РНГП МО.
				территория «1»	9166	588	590	
				территория «2»	2851	183	194	
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения (кабинет врача общей практики)	10-12 м-мест на 100 ед. изм / 4-6 м-мест на 100 ед. изм.	раб.мест/ пос.см.	всего	5/18	1/2	3	Обеспечение сотрудников и посетителей предусмотрено за счет планируемых открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 3 м-места
				территория «1»	5/18	1/2	3	
				территория «2»	0/0	0/0	0	
4	Дошкольные образовательные организации	5 м-мест при емкости ДОО до 330 мест, 10м-мест на 100 сотрудников	место	всего	300	11	13	Обеспечение сотрудников и посетителей предусмотрено за счет планируемых открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 13 м-мест
				территория «1»	300	5/6	13	
				территория «2»	0	0	0	
5	Общеобразовательные организации	при ОО до 1100 мест: 1 м-место на 100	учащ./ работающ.	всего	1860/320	19/20	39	Обеспечение сотрудников и посетителей предусмотрено за счет планируемых

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Ед. изм.	Кол-во ед.изм.		Требуется по нормативам	Обеспечивается за счет объектов в границах КРТ	Примечания
		учащихся и 7 м-мест на 100 работающих; при ОО свыше 1100 мест: 1 м- место на 100 учащихся и 5 м-мест на 100 работающих		территория «1»	1100/165	11/12	23	открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 39 м-мест
				территория «2»	760	8/8	16	
6	Встроенные в 1-е этажи планируемых жилых домов объекты нежилого назначения	1 м-место на 50 ед. изм.	кв.м.	всего	25409	508	516	Обеспечение сотрудников и посетителей предусмотрено за счет планируемых открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 516 м-место
				территория «1»	15726	314	314	
				территория «2»	9683	194	202	
7	Встроенные общественные помещения в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок	1 м-место на 50 кв.м. общей площади. С учетом уменьшения на 15% согласно п.13.4 РНГП МО	кв.м.	всего	4965	85	85	Обеспечение сотрудников и посетителей предусмотрено за счет планируемых открытых плоскостных стоянок суммарной емкостью 85 м-мест
				территория «1»	4965	85	85	
				территория «2»	0	0	0	

13.3. Расчет показателей создания рабочих мест на территории комплексного развития

Ниже представлен расчет показателей создания рабочих мест на территории комплексного развития. Расчет выполнен в соответствии с РНГП МО.

Таблица 22 – Расчет показателей создания рабочих мест на ТКР

№ п/п	Наименование объекта	Норма	Количество, раб.место
1	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	20 рабочих мест на 100 единиц емкости	60
2	Общеобразовательная организация на 1100 мест	15 рабочих мест на 100 единиц емкости	165
5	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (кабинет врача общей практики), на 18 пос/см	30 рабочих мест на 100 посещений	5
6	Встроенные помещения жилого назначения в 1-х этажах планируемых жилых домов (25409 кв.м.)	1 рабочее место на 10 кв. метров общей площади здания	2541
7	Встроенные общественные помещения в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок (4965 кв.м)	1 рабочее место на 10 кв. метров общей площади здания	497
8	ИТОГО		3268

В соответствии с письмом АО «НПП «Исток» имени А.И. Шокина от 06.10.2022 г №244/22/6399 на территории предприятия реализовываются мероприятия, направленные на расширение производственной базы, модернизации производства, увеличения выпуска продукции, что потребует дополнительного привлечения специалистов по профилю предприятия. Таким образом, на территории предприятия планируется увеличение мест приложения труда, в т.ч. для расчетного населения планируемой, в рамках настоящего Мастер-плана, жилой застройки.

13.4. Приложения к Мастер-плану

Письмо от 13.08.2021 г №1740/3 филиала МУП «МЩВ» -

«Водоканал городского округа Фрязино»



ФИЛИАЛ МУНИЦИПАЛЬНОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЁЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
«ВОДОКАНАЛ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ФРЯЗИНО»
(ФИЛИАЛ МУП «МЩВ» - «ВОДОКАНАЛ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ФРЯЗИНО»)

Адрес: ул. Свирская, д. 1, г. Щёлково, Московская область, 141100
Почтовый адрес: ул. Первомайская, д.19, г. Фрязино, Московская область, 141190
Тел./факс: (496) 564-27-86,; e-mail: FVKFryazino@mr-vk.ru, <http://www.mr-vk.ru>
ОКПО 01431251, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050025306/505043001,

«13» 08 2021 г. № 1740/3
на № _____ от «___» _____ 20__ г.

Директору МКУ «УКС»
Карпову Р.Н.

Уважаемый Роман Николаевич!

Филиал МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» - «Водоканал городского округа Фрязино» рассмотрев Ваше письменное обращение №131-060Исх-157 от 10.08.2021г. по вопросу подготовки информации о необходимости реализации мероприятий и их ориентировочной стоимости для обеспечения инженерной инфраструктуры новых компенсационных площадок и территорий под реновацию, сообщает следующие:

В настоящий момент Филиал МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» - «Водоканал городского округа Фрязино» осуществляет эксплуатацию 3-х ВЗУ на территории г.о. Фрязино, а именно: ВЗУ №1 - ул. Садовая д.18, стр.1, ВЗУ №4 - Окружной проезд д.2, стр.1, ВЗУ №5 – пл. Введенского д.1, стр.1, ввиду того, что в настоящий момент на территории ВЗУ №4 и ВЗУ №5 осуществляется реконструкция с установкой станции водоподготовки по программе «Чистая вода» подключение запрашиваемых вами новых объектов капитального строительства только после завершения реконструкционных работ.

На очистных сооружениях, расположенных в г.о. Щёлково, принимающих хозяйственно-бытовые сточные воды от абонентов городского округа, в настоящий момент свободные мощности имеются.

Исходя из Вашего запроса определено, что с территории а), где предполагается комплексная застройка территории бывшей воинской части, а также МКД расположенных на ул. Рабочая, хозяйственно-бытовые сточные воды транспортируются на КНС «Микрорайон» в случае строительства новых объектов капитального строительства на территории бывшей воинской части, необходимо будет проводить работы по реконструкции КНС «Микрорайон» с увеличением её мощности исходя из нагрузки, которая определяется проектом реновации данной территории. Также исходя из Вашего запроса определено, что с территории б), где предполагается комплексная застройка территории, хозяйственно-бытовые сточные воды транспортируются КНС «Московская», в настоящий момент проводится её реконструкция с

увеличение мощности. Приём хозяйственно-бытовых сточных воды новых объектов капитального строительства возможен только после окончания работ по реконструкции объекта.

Определение стоимости технологического присоединения возможно только после проведения работ по проектированию новых объектов капитального строительства и требует детальной проработки мероприятий, исходя из запрашиваемой величины нагрузки.

И.о. директора филиала



Барабошкин П.К.

Исп. Абузин Д.С.
Н.в. Начальник ПТО
8(496)56-4-09-96



АО «ТЕПЛОСЕТЬ»
г.о. Фрязино

141195, г. Фрязино, ул. Полевая, д.11а, тел/факс: 8/496/564-09-01, e-mail: teploset@bk.ru,
ОГРН 1105050008194, ИНН 5052021890 /КПП 505001001, официальный сайт: teplosetf.ru

11.08.2021 № 586/03

Директору МКУ «УКС»
Р.Н.Карпову

Уважаемый Роман Николаевич!

В ответ на Ваше письмо № 131-06Исх-158 от 10.08.2021 сообщая следующее:

1. Резерв мощности по котельным АО «ТЕПЛОСЕТЬ»

№п/п	Наименование теплоисточника	Адрес источника	Резерв/дефицит мощности котельной, Гкал/ч
1	Котельная №13	МО, г.Фрязино, ул.Вокзальная, д.45	-4,959
2	Котельная №14	МО, г.Фрязино, ул.Советская, д.21	-2,99
3	Котельная №15	МО, г.Фрязино, Котельный проезд, д.6, корп.1	13,1652

В следствии отсутствия резерва мощности котельных №№13,14 рекомендуется строительство новых источников теплоснабжения с учетом ликвидации существующего дефицита и размера подключаемых мощностей.

2. Расстояние от котельных АО «ТЕПЛОСЕТЬ» до подключаемых объектов по прямой 1-2 км
3. Ориентировочная стоимость технологического присоединения – 460 млн.рублей.

Главный инженер
АО «ТЕПЛОСЕТЬ»

С.М.Лебедев

Исполнитель Инженер ПТО Королева Е.В. 8(496)564-45-76

Письмо АО «Мособлгаз» от 10.08.2021 г №9835/01



АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ

1-й км Рублёво-Успенского шоссе, дом 1, корпус Б, деревня Раздоры,
Одинцовский городской округ, Московская область, 143082

Для корреспонденции: Бокс № 47, Одинцовский городской округ, Московская область, 143016

тел.: +7 (495) 597-55-30

e-mail: info@mosoblgaz.ru

ОКПО 23022352; ОГРН 1175024034734

факс: +7 (495) 597-55-55

<https://mosoblgaz.ru/>

ИНН/КПП 5032292612/997650001

Заместителю
министра энергетики
Московской области
Д.Ф. Анисимову

Уважаемый Дмитрий Феликсович!

АО «Мособлгаз» рассмотрело Ваш запрос от 05.08.2021 Исх-7404/, касающийся предоставления информации о технической возможности подключения (технологического присоединения) к сети газораспределения АО «Мособлгаз» новых компенсационных площадок и территорий под реновацию (далее – Объект), расположенных на территории городского округа Фрязино Московской области, и сообщает.

На сегодняшний день техническая возможность подключения (технологического присоединения) Объекта к сети газораспределения АО «Мособлгаз» на указанный объем максимально часового расхода газа ($Q = 4,32$ тыс. м³/час) - имеется.

Источником газоснабжения Объекта может служить стальной газопровод высокого давления $P \leq 0,6$ МПа, диаметром $D = 325$ мм, проложенный по ул. Центральная г. Фрязино (инв. № 11-010962), технологически связанный с сетями газораспределительной станции (ГРС) «Литвиново-2».

По состоянию на 30.07.2021 в соответствии с официальной информацией, размещенной ООО «Газпром трансгаз Москва» на сайте <http://moskva-tr.gazprom.ru>, ГРС «Литвиново-2» располагает необходимой технической мощностью для подключения новых объектов капитального строительства. Суммарный резерв свободной мощности ГРС «Литвиново-2» составляет $Q = 8\,026$ м³/час.

Для определения мероприятий, а также стоимости подключения (технологического присоединения) Объекта Заявителю необходимо подать заявку на технологическое присоединение в адрес АО «Мособлгаз» с приложением всех необходимых документов согласно пункту 69 Правил

Подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314.

С уважением,
заместитель Генерального директора

Д.В. Дронов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0142F47D00A0ACA79041ABB5955D55E039
Владелец Дронов Дмитрий Владимирович
Действителен с 29.12.2020 по 29.03.2022

Дарина Сергеевна Натальченко
+7 (495) 598-58-13



Филиал ПАО «Россети Московский регион» - Новая Москва
РФ, 142784, г. Москва, г. Московский, 1-ый мкрн.,
Коммунальная зона, вл.4
Тел.: 8 (495) 841 7821, факс: 8 (495) 841 7824
www.rossetimr.ru, e-mail: nmos@rossetimr.ru
ОКПО 27547382, ОГРН 1057746555811, ИНН 5036065113, КПП
775143001

12.08.2021 № PMP/06/773
На Исх-7404 от 05.08.2021г.

Заместителю министра энергетики
Московской области

Д.Ф. Анисимову

О предоставлении информации

143082, Московская область,
Одинцовский городской округ,
деревня Раздоры, 1-й км Рублево-
Успенского шоссе, дом 1, корпус А

Уважаемый Дмитрий Феликсович!

ПАО «Россети Московский регион» рассмотрело направленное в адрес Губернатора Московской области обращение АО «НПП «ИСТОК» им.Шохина» в части разработки мероприятий для обеспечения инженерной инфраструктурой новых компенсационных площадок и территорий под реновацию в городском округе Фрязино Московской области и прилегающих территориях и сообщает следующее.

В целях технологического присоединения энергопринимающих устройств указанных в приложении площадок под реновацию направляем заполненную таблицу с указанием питающих центров и ориентировочной стоимости технологического присоединения по калькулятору на третий квартал 2021 года.

Конкретные технические решения с точным количеством РП/ТП, мощностью силовых трансформаторов, протяженность и сечением кабельных линий должны быть определены в рамках разработки Комплексной схемы инженерного обеспечения территорий специализированными проектными организациями.

Обращаю Ваше внимание, что указанная в таблице информация не является офертой и может корректироваться в связи с изменением технического решения и установленных тарифных ставок, действующих на момент заключения договора об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям ПАО «Россети Московский регион» после подачи соответствующей заявки и необходимых документов в клиентские офисы ПАО «Россети Московский регион» в соответствии с Правилами технологического присоединения

энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам к электрическим сетям, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. №861.

Надеемся на дальнейшее сотрудничество.

Приложение: таблица на 1л. В 1 экз.

Директор департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения
технологического присоединения

 Ю.А. Любимов

№	Городской округ	Расположение	Площадь 3х, га	Население(новое), чел	Площадь новой застройки, тыс. м2	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	Сети теплоснабжения	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	Средств, тыс. руб*	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	Дата
	ГО Фрязино	Сумма 3 площадок	42,5	11516	360	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	Сети теплоснабжения	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	Средств, тыс. руб*	Ориентировочная стоимость присоединения технологического оборудования	05.08.2021
ВСЕГО ГО Фрязино											

* с учетом планируемой реконструкции ГС Фрязино

Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127

Государственное унитарное предприятие
Московской области
«Электросеть»

Адрес местонахождения
141195, Московская область г. Фрязино,
ул. Садовая, д.18
тел.: 8-(496)56-5-86-77
E-mail: electroset @ fryazino.net

ИНН 5052002110/ КПП 505001001
ОГРН 1025007070285

р./сч. 40602810740480100026
к./сч 30101810400000000225
в Сбербанк России ПАО
БИК 044525225.

Исх № 127 от «7» 04 2022 г.

Главе Администрации г.о. Фрязино
Воробьеву Д.Р.

О согласовании включения объектов
в границы КРТ и отнесению объектов
к перечню объектов, подлежащих сносу.

Уважаемый Дмитрий Ричардович!

В дополнение к ранее направленному ответу ГУП МО «Электросеть» на поступившее обращение Администрации городского округа Фрязино от 01.03.2022 №152Исх-1102 о согласовании включения электросетевых объектов и земельных участков на которых они расположены в границы комплексного развития территории и отнесение объектов с кадастровыми номерами 50:44:0010205:259 (ТП-3), 50:44:0010204:13 (ТП-4), 50:44:0010225:27 (ТП-103) к перечню объектов, подлежащих сносу (№ 79 от 03.03.2022), сообщаем.

ГУП МО «Электросеть» согласовывает включение указанных электросетевых объектов в границы комплексного развития территории.

Однако необходимо учесть, что электросетевые объекты действующие, находятся в схеме электроснабжения г.о. Фрязино и переданы в эксплуатацию АО «Мособлэнерго» с 01.01.2022 на основании договора аренды ЦДЛ-НДВ-22/АЭ-22.

АО «Мособлэнерго» полагает возможным реализацию предлагаемых мероприятий путем переустройства (выноса) ТП.

Условия переустройства (выноса) ТП с территории комплексного развития территории необходимо определять соответствующим соглашением с АО «Мособлэнерго», предварительно согласовав ликвидацию зданий с их собственником.

Дополнительно сообщается, что помимо ТП, на территории комплексного развития территории может находиться ряд иных объектов электроснабжения, технологически связанных с ТП (кабельных и/или воздушных линий электропередачи, оборудования), принадлежащих АО «Мособлэнерго», переустройство которых также потребует заключений соответствующих Соглашений с АО «Мособлэнерго».

Директор

В.И. Урусов



МСЭД

Глава городского округа Фрязино

141190, Мира проспект, д. 15а, г. Фрязино, Московская обл.,
тел. 8(496) 566-90-60, факс 8(496)567-26-74, E-Mail: frязино@mosreg.ru, Web: www.fryazino.org

30.06.2023 № 152Исх-4331

на № _____ от _____

Министру образования
Московской области

И.М. Бронштейну

Уважаемый Илья Михайлович!

В рамках корректировки проекта решения о комплексном развитии территории г.о. Фрязино Московской области (мастер-плана) сообщая следующее.

В связи с завершением капитального ремонта в дошкольном отделении МБОО СОШ № 4 г.о. Фрязино МО мощностью 280 мест по адресу: г. Фрязино, ул. Центральная, д. 8Б к перераспределению запланирован перевод детей из близлежащих дошкольных учреждений (МБОО СОШ № 4 г.о. Фрязино МО - дошкольные отделения 1, 2 корпусов).

Учитывая существующий профицит дошкольных образовательных организаций на территории городского округа Фрязино возможность размещения 384 детей в дошкольных учреждениях с учетом территориальной пешеходной доступности, а также с учетом перераспределения детей из ближайших садов от планируемой к развитию территории в профицитные сады на территории городского округа будет обеспечена следующим образом:

– Территория 1 (199 мест): МБОО СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение г. Фрязино, ул. Центральная, д. 8Б) – 78 мест; МБОО СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение – корпус 1, г. Фрязино, ул. Советская, д. 9А) – 60 мест; МБОО СОШ № 4 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение – корпус 2, г. Фрязино, ул. Пионерская, д. 1) – 61 место.

– Территория 2 (185 мест): МБОО СОШ № 2 г.о. Фрязино МО (дошкольное отделение по адресу: г. Фрязино, Спортивный пр-д, д.4) – 41 место; МДОУ детский сад комбинированного вида № 6 г. Фрязино М.О. (корпус 2 по адресу: г. Фрязино, ул. Институтская, д. 12), Палисадик – 100 мест; МДОУ детский сад комбинированного вида № 8 г. Фрязино МО (г. Фрязино, Полевая, д. 5 а) – 34 места; МДОУ детский сад комбинированного вида № 8 г. Фрязино (г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 22 а) – 10 мест.

Учитывая нормы, предусмотренные СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», а также соблюдения норм

территориальной доступности, считаю возможным перераспределение 320 учеников в существующие общеобразовательные организации:

- МБОУ СОШ № 5 г.о. Фрязино МО, ул. Нахимова, д.23 А -160 учащихся;
- МБОУ СОШ № 1 имени Героя Советского Союза И.И. Иванова г.о. Фрязино МО (корпус 1: г.о. Фрязино МО, ул. Школьная, д.10; корпус 2: г.о. Фрязино МО, ул. Барские пруды, д.15) – 160 учащихся.

Таким образом, планируется обеспечить потребность нового населения в дошкольных и общеобразовательных организациях на территории г.о. Фрязино.

Глава городского округа Фрязино



Д.Р. Воробьев



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ФРЯЗИНО**

Мира проспект, д. 15а, г. Фрязино, Московская обл., 141190

тел. 8 (496) 566-90-60, факс 8 (496) 567-26-74
E-mail: frvazino@mosreg.ru Web: www.frvazino.org
ОКПО 04034622, ОГРН 1025007070890
ИНН/КПП 5052002128/505001001

29.06.2023 № 15ИсХ-4293

на № _____ от _____

На территории городского округа Фрязино размещается ГБУЗ МО «Московская областная станция скорой медицинской помощи» Щелковская подстанция скорой медицинской помощи по адресу: Московская область, г.о. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А.

Территорию городского округа в настоящее время обслуживают ГБУЗ МО «Щелковская городская больница» Обособленное подразделение им. М.В. Гольца:

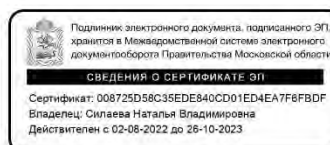
- стационар (г. Фрязино, ул. Московская, д. 7);
- взрослая поликлиника (г. Фрязино, ул. Московская, д. 7, корп. 1);
- детская поликлиника (г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А).

Бассейны:

МБУ «Спортивная школа Олимп», г. Фрязино, ул. Комсомольская, д. 19;
МБУ «Спортивная школа Олимп» ФОК, г. Фрязино, ул. Горького, д. 21;
МОУ СОШ № 1 с углубленным изучением отдельных предметов, г. Фрязино, ул. Школьная, д. 10
МОУ Лицей, г. Фрязино, пр-т Мира, д. 18Б
Fitness code (фитнес-клуб), г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1Б; г. Фрязино, пр-т Мира, д. 33/2.

Указанные объекты обслуживают население городского округа Фрязино и могут быть использованы для обеспечения потребности населения в рамках реализации комплексного развития территории городского округа Фрязино.

Заместитель главы администрации –
председатель комитета



Н.В. Силаева



МСЭД

Глава городского округа Фрязино

141190, Мира проспект, д. 15а, г. Фрязино, Московская обл.,
тел. 8(496) 566-90-60, факс 8(496)567-26-74, E-Mail: frязино@mosreg.ru, Web: www.fryazino.org

17.05.2023 № 152Исх-3230

на № _____ от _____

Министру здравоохранения
Московской области

А.И. Сапаныку

Уважаемый Алексей Иванович!

Проектом решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская городского округа Фрязино Московской области (мастер-плана), ориентировочной площадью 46,86 га, планируется прирост населения в количестве 10 515 человек.

Проектом предусмотрено размещение на территории комплексного развития (территории компенсации) кабинета врача общей практики во встроенно-пристроенных помещениях площадью 150 кв.м.

Согласно информации, полученной от Государственного бюджетного учреждения здравоохранения Московской области «Щелковская городская больница» (от 27.04.2023 №ИСХ.158-54Исх-1712), территорию городского округа в настоящее время обслуживают поликлиники ОП им. М.В. Гольца ГБУЗ МО «Щелковская городская больница», проектная мощность которых составляет:

- взрослая поликлиника (г. Фрязино, ул. Московская, д. 7, корп. 1) – 720 посещений в смену;

- детская поликлиника (г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А) – 480 посещений в смену.

В связи с планируемым увеличением количества жителей городского округа Фрязино, а также с учетом размещения кабинета врача общей практики (площадью 150 кв.м) при реализации проекта комплексного развития территории, имеющаяся в настоящее время плановая мощность поликлиник ОП им. М.В. Гольца ГБУЗ МО «Щелковская городская больница» превышает расчетную мощность, необходимую для оказания первичной медико-

санитарной помощи в амбулаторных условиях населению городского округа Фрязино с учетом его увеличения в рамках КРТ.

На основании изложенного просим подтвердить отсутствие необходимости размещения дополнительного здания и помещений для размещения поликлиник на территории комплексного развития, в связи с профицитом существующих.

Обращение от 04.05.2023 № 152Исх-2971 просим не рассматривать.

Приложение:

1. Копия ответа ГБУЗ МО «Щелковская городская больница» - на 1 л. в 1 экз.

Глава городского округа Фрязино



Д.Р. Воробьев

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ЗДРАВООХРАНЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЩЕЛКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ БОЛЬНИЦА»
(ГБУЗ МО «ЩГБ»)**

ул. Парковая, д. 8, г. Щелково
Московская область, 141100

тел. 8(496)566-41-94
e-mail: mz_shel_gb@mosreg.ru

24.04.2023 № ИСХ. *158-54Исх.-1712*

На № _____ от _____

И.о. заместителя главы
администрации г.о. Фрязино
Шуваловой Ю.М.

Уважаемая Юлия Михайловна!

На Ваш запрос от 26.04.2023 №152Исх-2776 по мощности поликлиник в г. Фрязино сообщаем:

1. Проектная мощность поликлиник ОП им. М.В. Гольца ГБУЗ МО «Щелковская городская больница»:
Взрослая поликлиника – 720 посещений в смену
Детская поликлиника - 480 посещений в смену
2. Фактическое посещение поликлиник ОП им. М.В. Гольца ГБУЗ МО «Щелковская городская больница» в 2022 году и первом квартале 2023 года:
Взрослая поликлиника – 353 посещения в смену в 2022 году (всего 196421 посещений). В 1 квартале 2023 года – 364 посещения в смену (43695 посещений)
Детская поликлиника - 235 посещений в смену в 2022 году. (Всего 130668 посещений). В 1 квартале 2023 года – 198 посещений в смену (23715 посещений).

Директор



Д.Ю. Логинов

Исп. Полтавцев М.В.
Тел. 84965665564

Письмо Администрации городского округа Фрязино от 19.05.2023 г
№14ИСХ-12411/2023-02-01



МСЭД

**МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

бульвар Строителей, д. 1, г. Красногорск
Московская область, 143407

тел. (498)602-04-20
e-mail: minzdrav@mosreg.ru

19.05.2023

14ИСХ-12411/2023-02-01

Главе городского округа Фрязино
Московской области

Д.Р. Воробьеву

Уважаемый Дмитрий Ричардович!

Министерство здравоохранения Московской области (далее – Министерство), рассмотрев Ваше письмо от 17.05.2023 № 152Исх-3230 по вопросу комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская городского округа Фрязино Московской области, сообщает следующее.

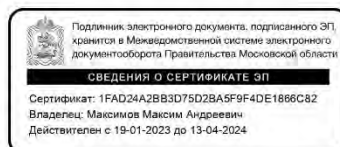
На текущий момент рассматриваемую территорию обслуживают обособленные подразделения им. М.В. Гольца ГБУЗ МО «Щёлковская городская больница»:

- взрослая поликлиника мощностью 720 посещений в смену по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Московская, д. 7, корп. 1;

- детская поликлиника мощностью 480 посещений в смену по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Нахимова, д. 1А.

Согласно постановлению Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», с целью обеспечения потребности прироста населения в 10 515 человек в оказании первичной медико-санитарной помощи требуется организация во встроенно-пристроенных помещениях кабинета врача общей практики государственной системы здравоохранения Московской области площадью не менее 150 кв.м. в соответствии с требованиями, предъявляемыми к медицинским организациям в части состава помещений, строительно-монтажных и отделочных работ, оснащения мебелью и медицинским оборудованием с целью лицензирования и осуществления медицинской деятельности. Медико-технологическое задание на проектирование объекта должно быть утверждено руководителем медицинской организации на территории обслуживания и согласовано с Министерством.

Заместитель министра
здравоохранения Московской области



М.А. Максимов

Письмо ГУМРФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Московской области от 30.06.2023 №ИВ-139-19280



МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
37 пожарно-спасательный отряд ФПС ГПС
Главного управления МЧС России
по Московской области
улица Советская, д. 21А, г. Щелково,
Московская область 141100
Телефон: (496)-566-47-76

30.06.2023 № ИВ-139-19280

Главе городского округа Фрязино
Воробьеву Д.Р.

Уважаемый Дмитрий Ричардович!

37 пожарно-спасательный отряд федеральной противопожарной службы Государственной противопожарной службы Главного управления МЧС России по Московской области в ответ на Ваш запрос сообщает, что противопожарную защиту территории городского округа Фрязино осуществляет 78 пожарно-спасательная часть 37 пожарно-спасательного отряда ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Московской области, на основании Расписания выезда подразделений Щелковского пожарно-спасательного гарнизона для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории городского округа Фрязино Московской области утвержденного Главой городского округа.

С уважением,

Начальник 37 пожарно-спасательного отряда
федеральной противопожарной службы
Государственной противопожарной службы
Главного управления МЧС России
по Московской области

В.И. Никонов



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ИСТОК» ИМЕНИ А.И. ШОКИНА»



Вокзальная ул., д. 2а, корпус 1, комната 65, этаж 2, г. Фрязино, Московская область, Российская Федерация, 141190 Тел.: +7 (495) 465-86-80;
факс: +7 (495) 465-86-86 E-mail: info@istokmw.ru; http://www.istokmw.ru; ОКПО 07622667; ОГРН 1135050007400; ИНН/КПП 5050108496/774550001

«06» 10 2022 г. № 244/22/6399

Заместителю главы администрации -
председателю комитета по управлению
имуществом
Администрация г. о. Фрязино
Силаевой Н.В.

пр-т Мира, д.15а, г. Фрязино, Московская
обл, 141190

Уважаемая Наталья Владимировна!

На Ваш запрос от 09.09.2022 № 152 Искх-6122 о предоставлении сведений о возможном приросте рабочих мест на предприятии в период до 2031 года сообщая, что в АО «НПП «Исток» им. Шокина» продолжают реализовываться мероприятия, направленные на расширение производственной базы, модернизацию производства, увеличение выпуска продукции, что требует дополнительного привлечения как высококвалифицированных специалистов в области производства изделий по профилю предприятия, так и выпускников высших учебных заведений, желающих начать карьеру в радиоэлектронной отрасли. В соответствии с планом развития предприятия и ввода в строй новых производств, планируемый прирост рабочих мест до 2031 года приведен в таблице.

Год	2022	2023	2024	2025	2028	2030
Прирост рабочих мест	500	500	500	600	700	500

В настоящее время остро стоит вопрос набора персонала рабочих специальностей в области металлообработки – токарей, слесарей, операторов станков с ЧПУ, наладчиков станков, а также – технологов и программистов.



Брыкин Ю.В., Отдел технологического развития, Начальник отдела технологического развития
+7 (495) 465-86-80 доб. 38-24

В 2025 году:

- будет создано новое литейное производство, требующее специалистов – металлургов: дробильщиков, размольщиков, формовщиков, плавильщиков-литейщиков прецизионных сплавов, операторов-наладчиков машин литья под давлением и др.;

- будет расширено производство СВЧ транзисторов и монолитных интегральных схем, увеличится потребность в инженерах-технологах, операторах и техниках по специальности «микроэлектроника и твердотельная электроника»;

- будет расширено производство многослойных керамических плат и дополнительно потребуются специалисты в области материаловедения и технологии материалов; операторы и наладчики оборудования с ЧПУ, специалисты по ремонту и обслуживанию технологического оборудования и специалисты по обслуживанию чистых производственных помещений.

В 2028 – 2030 годах планируется ввод в строй нового производства с полным циклом изготовления СВЧ модулей по технологиям GaAs и GaN: от выращивания монокристаллов до сборки готовых модулей. Потребуются как опытные, так и молодые специалисты таких направлений, как электроника, микроэлектроника, наноэлектроника, полупроводниковые приборы, радиоэлектронные приборы, знающие физические основы микроэлектронных приборов и понимающие химические процессы их производства.

Для обеспечения новых производственных комплексов энергетическими ресурсами, будет расширена энергетическая инфраструктура предприятия: предполагается строительство корпуса газовой генерации, корпуса генерации воздуха, склада химических реактивов, очистных сооружений, электроподстанции. Эксплуатация данных объектов потребует привлечения специалистов инженерных служб: машинистов компрессорных установок, насосных установок, аппаратчиков воздухоразделения, химводоочистки, слесарей-ремонтников, электриков и др.

Увеличение производственных и вспомогательных площадей приведет и к необходимости увеличения количества обслуживающего персонала.

Со своей стороны, просим администрацию города продолжить работу по формированию облика наукограда Фрязино как города, обеспечивающего и коренных жителей, и приезжих, рабочими местами с достойной оплатой, предоставляющего возможности для проживания, имеющего развитую транспортную инфраструктуру, в том числе, скоростное железнодорожное сообщение между Фрязино и Москвой,

Брыкин Ю.В., Отдел технологического развития, Начальник отдела технологического развития
+7 (495) 465-86-80 доб. 38-24

способствующего получению необходимого образования подрастающему поколению городского округа Фрязино.

Временный генеральный директор



В.С. Добров

Брыкин Ю.В., Отдел технологического развития, Начальник отдела технологического развития
+7 (495) 465-86-80 доб. 38-24


Лист согласования

Письмо исходящее О запросе администрации городского округа Фрязино

Должность	ФИО	Результат согласования	Замечание	Дата согласования
Директор по технологическому развитию	Комаров Анатолий Вениаминович	Согласовано		30.09.2022 14:27
Директор по персоналу	Рубцова Наталья Александровна	Согласовано		03.10.2022 14:21

Распечатано из СЭД Directum

Подлинность листа согласования подтверждаю:

Исполнитель  Г.А. Кушлинская
03.10.2022

 06.10.2022

Страница 1 из 1

Письмо АО «Мособлэнерго» от 01.08.2023 г №2979/23-ФПО



Адрес юридического лица: 143421, Московская область, г.о.Красногорск, автодорога Балтия, тер.26км, Бизнес-центр Рига-Ленд, стр.Б3, подъезд 3, этаж 7, помещ.2, ком.1
Адрес для корреспонденции: 141100, Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д. 23
Тел./факс: 8 (496) 566-94-93, e-mail: Shchelkovo@mosoblenergo.ru
ОГРН 1055006353478, ОКПО 29441989, ИНН / КПП 5032137342 / 505043003

01.08.2023 № 2979/23-ФПО

На № _____ от _____

Заместителю главы
Администрации –
председателю комитета
городского округа Фрязино
Московской области

Н.В. Силаевой

О согласовании включения объектов
в границы КРТ и отнесению объектов
к перечню объектов, подлежащих сносу

Уважаемая Наталья Владимировна!

В ответ на поступившие обращения Администрации городского округа Фрязино от 31.07.2023 № 152Исх-5012 и 31.07.2023 № 152Исх-5021 о согласовании включения электросетевых объектов и земельных участков на которых они расположены в границы комплексного развития территории и отнесение объектов с кадастровыми номерами 50:44:0010205:259 (ТП-3), 50:44:0010204:13 (ТП-4), 50:44:0010225:27 (ТП-103), 50:44:0010222:1431 (КЛ 10 кВ) к перечню объектов, подлежащих сносу, сообщаем:

АО «Мособлэнерго» согласовывает включение указанных электросетевых объектов в границы комплексного развития территории.

Однако необходимо учесть, что электросетевые объекты действующие, находятся в схеме электроснабжения городского округа Фрязино и находятся в собственности АО «Мособлэнерго», а также переданных в эксплуатацию АО «Мособлэнерго» с 01.01.2022 на основании договора аренды ЩП-НДВ-22/АЭ-22 заключённого с ГУП МО «Электросеть».

АО «Мособлэнерго» полагает возможным реализацию предлагаемых мероприятий путем выноса (переустройства) объектов электросетевого

хозяйства.

Для рассмотрения вопроса выноса (переустройства) Вам необходимо направить заявку установленного образца с приложением пакета документов. С формой заявки и перечнем необходимых документов можно ознакомиться на сайте компании mosoblenergo.ru в разделе «Потребителям» > «Дополнительные услуги» > «14. Вынос (переустройства) объектов электросетевого хозяйства».

Дополнительно сообщается, что помимо указанных Вами электросетевых объектов, на территории комплексного развития территории находятся ряд иных объектов электроснабжения, технологически связанных с ТП (кабельных и/или воздушных линий электропередачи, оборудования), принадлежащих АО «Мособлэнерго», охранная зона по которым определена Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", однако сервитут по которым до настоящего времени не установлен.

И.о. директора филиала

А.П. Якобнюк

Исп. Крехтунов А.Г.
Тел. 8(496) 564-15-27 (доб. 2007)



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ФРЯЗИНО**

Мира проспект, д. 15а, г. Фрязино, Московская обл., 141190

тел. 8 (496) 566-90-60, факс 8 (496) 567-26-74
E-mail: frvazino@mosreg.ru Web: www.frvazino.org
ОКПО 04034622, ОГРН 1025007070890
ИНН/КПП 5052002128/505201001

03.08.2023 № 152Исх-5109

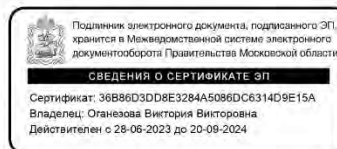
на № _____ от _____

МСЭД

Министерство жилищной
политики Московской области

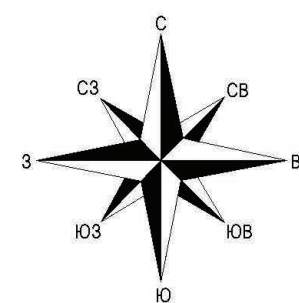
Администрация городского округа Фрязино информирует.
При реализации КРТ права жителей многоквартирного дома № 6 по ул.
Рабочая не будут затронуты (планируется территория ДОУ и пешеходная аллея).

Заместитель главы администрации



В.В. Оганезова

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

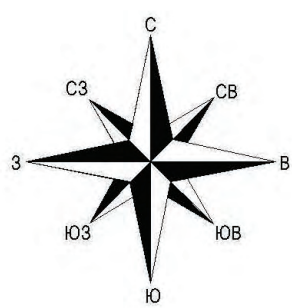
Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта, М 1:5000



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- населенного пункта - город Фрязино
- территории комплексного развития



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема существующего использования территории, выполненная на кадастровой карте, М 1:2000
Территория "1"



Условные обозначения

Границы

муниципального образования - городской округ Фрязино

территории комплексного развития

существующих земельных участков, зарегистрированных
в Едином государственном реестре недвижимости

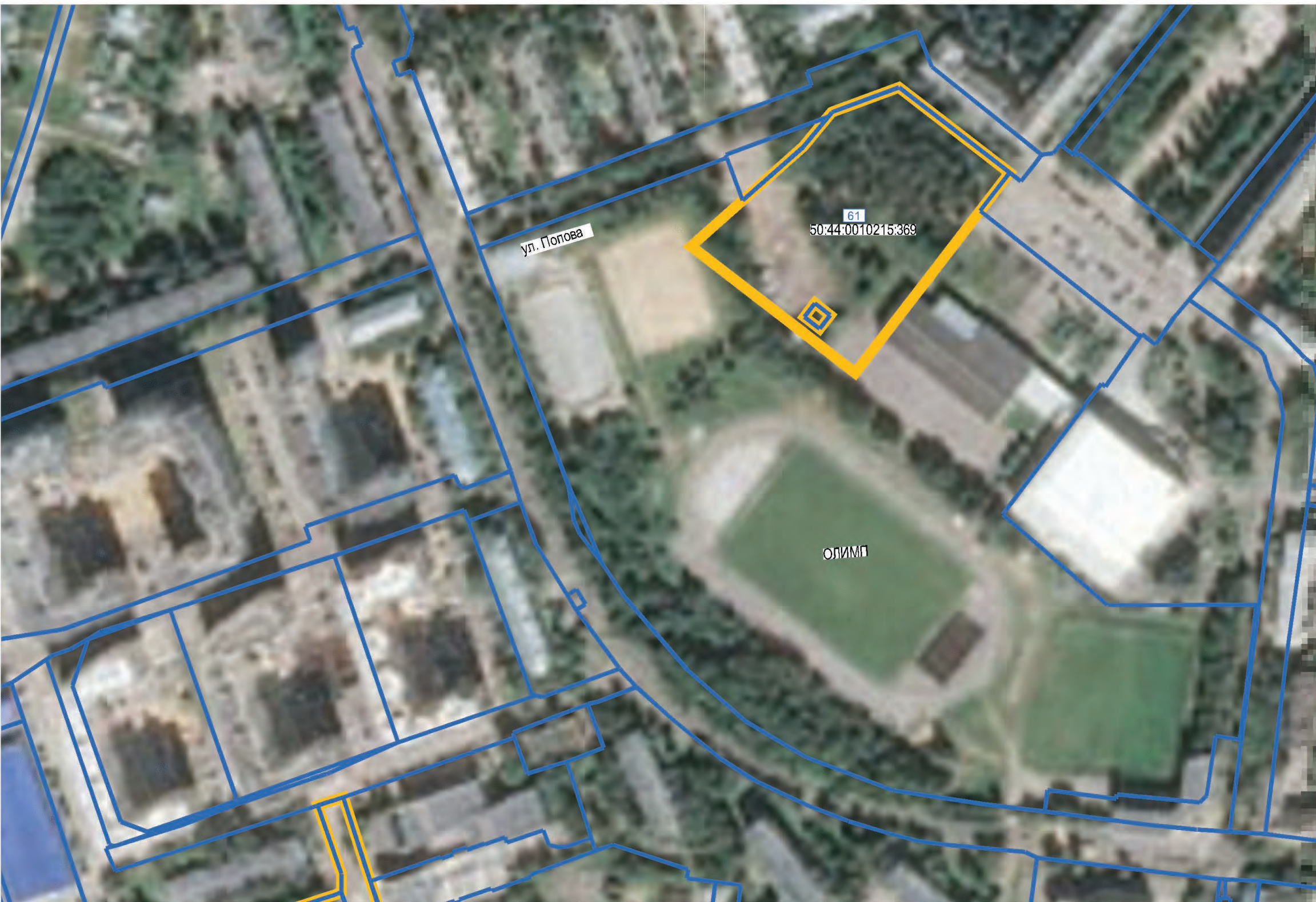
территории, представленной земельными участками (землями),
государственная собственность на которые не разграничена
(4,36 га в границах территории "1")

Пояснительные надписи

условные номера существующих земельных участков,
зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

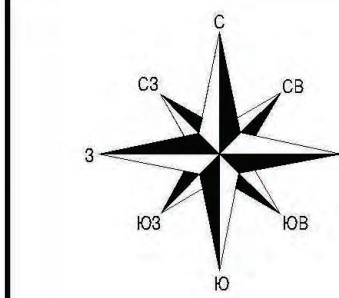
кадастровые номера существующих земельных участков,
зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Территория "3"



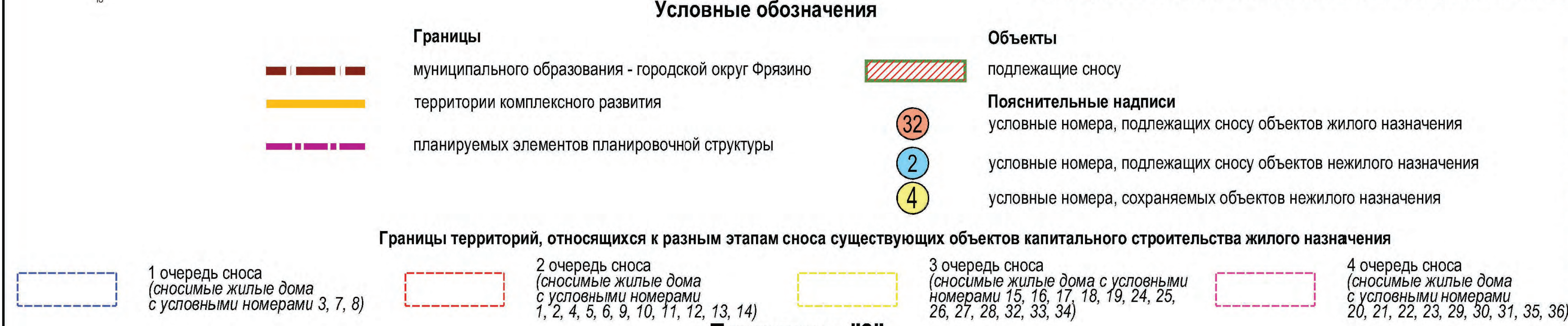
Сведения о площади, кадастровых номерах, категории земель, видов разрешенного использования, форм
собственности всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных
участков, находящихся в собственности третьих лиц

Условный номер	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Сведения о категории земель	Разрешенное использование
56	50:44:0000000:6742	5 210	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/008/2016-185/1 29.01.2016 11:20:28	Земли населённых пунктов	Для иных видов жилой застройки Земельные участки (территории) общего пользования
57	50:44:0000000:6839	21 503	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6839-50/014/2017-1 03.04.2017 15:14:52	Земли населённых пунктов	Для иных видов жилой застройки Жилая застройка
58	50:44:0000000:6838	218 793	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6838-50/014/2017-1 03.04.2017 15:11:32	Земли населённых пунктов	Для объектов жилой застройки Жилая застройка
59	50:44:0000000:6778	1 636	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9400/1 12.08.2016 10:08:54	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования
60	50:44:0000000:6695	6 727	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/006/2015-1292/1 29.06.2015 15:27:25	Земли населённых пунктов	Для иных видов жилой застройки Для нужд обороны
61	50:44:0010215:369	9800 +/- 35	Муниципальная	г.о. Фрязино Московской области / Собственность 50:44:0010215:369-50/158/2023-1 26.07.2023 09:48:22	Земли населённых пунктов	Спорт



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения существующих жилых и нежилых объектов капитального строительства на территории комплексного развития территории с выделением сносимых и сохраняемых объектов (при наличии на территории), включающая экспликацию, технико-экономические показатели и фотофиксацию объектов капитального строительства



Перечень и сведения о сносимых объектах жилого назначения												
Усл. номер на схеме	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв. м	Общая площадь жилая, кв. м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип постройки	Вид наружных стен	Материал перекрытия	Количество квартир в доме
1	Институтская, д. 4	Малоэтажное	2	2276	1267,9	73	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
2	Институтская, д. 6	Малоэтажное	2	147,9	416,4	23	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
3	Школьная, д. 2	Малоэтажное	2	2477,35	1283,26	68	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
4	Школьная, д. 4	Малоэтажное	2	741,1	412,4	18	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
5	Школьная, д. 6	Малоэтажное	2	739,4	407,9	13	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
6	Школьная, д. 8	Малоэтажное	2	2264,4	1262,7	45	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
7	Московская, д. 1	Малоэтажное	2	2468,1	1253,69	62	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
8	Московская, д. 1а	Малоэтажное	2	748,7	415	19	1949	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
9	Новый проезд, д. 1	Малоэтажное	2	1114	626,1	19	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
10	Новый проезд, д. 2	Малоэтажное	2	1115,5	631,2	31	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
11	Новый проезд, д. 3	Малоэтажное	2	1112,9	630,6	39	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
12	Новый проезд, д. 4	Малоэтажное	2	1116,7	631,2	24	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
13	Новый проезд, д. 5	Малоэтажное	2	1110,8	624,3	31	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
14	Новый проезд, д. 6	Малоэтажное	2	1107,4	623,9	25	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
15	Новый проезд, д. 7	Малоэтажное	2	1208,6	626,6	22	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
16	Новый проезд, д. 8	Малоэтажное	2	1117,4	633,7	36	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
17	Новый проезд, д. 9	Малоэтажное	2	1127,3	636,7	35	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
18	Новый проезд, д. 10	Малоэтажное	2	1124,9	637,7	27	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
19	Новый проезд, д. 11	Малоэтажное	2	1127,1	640,2	27	1958	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
20	Центральная, д. 14	Малоэтажное	2	1330,4	731,5	43	1952	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
21	Центральная, д. 20	Малоэтажное	2	2392,2	1232,9	49	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
22	Центральная, д. 22	Малоэтажное	2	2004,4	1266,39	52	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	24
23	Центральная, д. 24	Малоэтажное	2	1559,6	754,2	26	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
24	Центральная, д. 26	Малоэтажное	2	1532,7	743,7	25	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
25	Центральная, д. 28	Малоэтажное	2	1523,1	738,7	25	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
26	Центральная, д. 30	Малоэтажное	3	3224,4	1528,2	52	1950	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	26
27	Вокзальная, д. 7	Малоэтажное	3	1328,7	736,5	35	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
28	Вокзальная, д. 9	Малоэтажное	2	1587,1	746,1	29	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
29	Ленина, д. 4	Малоэтажное	2	732,8	406,8	20	1950	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
30	Ленина, д. 6	Малоэтажное	2	733,6	406	27	1950	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	8
31	Институтская, д. 23	Малоэтажное	2	1553,1	750	38	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
32	Институтская, д. 25	Малоэтажное	2	1629,9	743,8	32	1952	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
33	Институтская, д. 27	Малоэтажное	2	1545,4	746,6	31	1951	нет	шпалоблочный	блочный	деревянный	16
34	Институтская, д. 29	Малоэтажное	3	2433,8	1153	58	1952	нет	железобетонный	железобетонный	деревянный	31
35	Институтская, д. 31	Малоэтажное	3	4739,4	2004	72	1951	нет	железобетонный	железобетонный	деревянный	31
36	Институтская, д. 33	Малоэтажное	3	4862	2025,1	98	1951	нет	железобетонный	железобетонный	деревянный	29

Перечень и сведения о сохраняемых объектах нежилого назначения												
Усл. номер на схеме	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь нежилая, кв. м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Вид перекрытия	Вид отделки	Вид использования
1	ул. Ленина, д. 3	50:44:0010204:25	Здание нежилое	2	1361	1963	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
2	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:93	Здание нежилое - Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
3	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:21	Здание нежилое - Сарай	1	9,5	2001	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
4	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:22	Здание нежилое - Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
5	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:24	Здание нежилое - Вент. шахта	н/д	11	1988	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
6	ул. Ленина, д. 3	50:44:0010204:26	Здание нежилое - Сарай	н/д	16,5	н/д	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется
7	ул. Ленина, д. 3	50:44:0010204:27	Здание нежилое - Сарай	1	16,7	н/д	нет	из прочих материалов	нет	бетонный	бетонный	не используется



Ул. Институтская д.4



Ул. Институтская д.6



Ул. Школьная д.2



Ул. Школьная д.4



Ул. Школьная д.6



Ул. Школьная д.8



Ул. Ленина д.3



Ул. Московская д.1



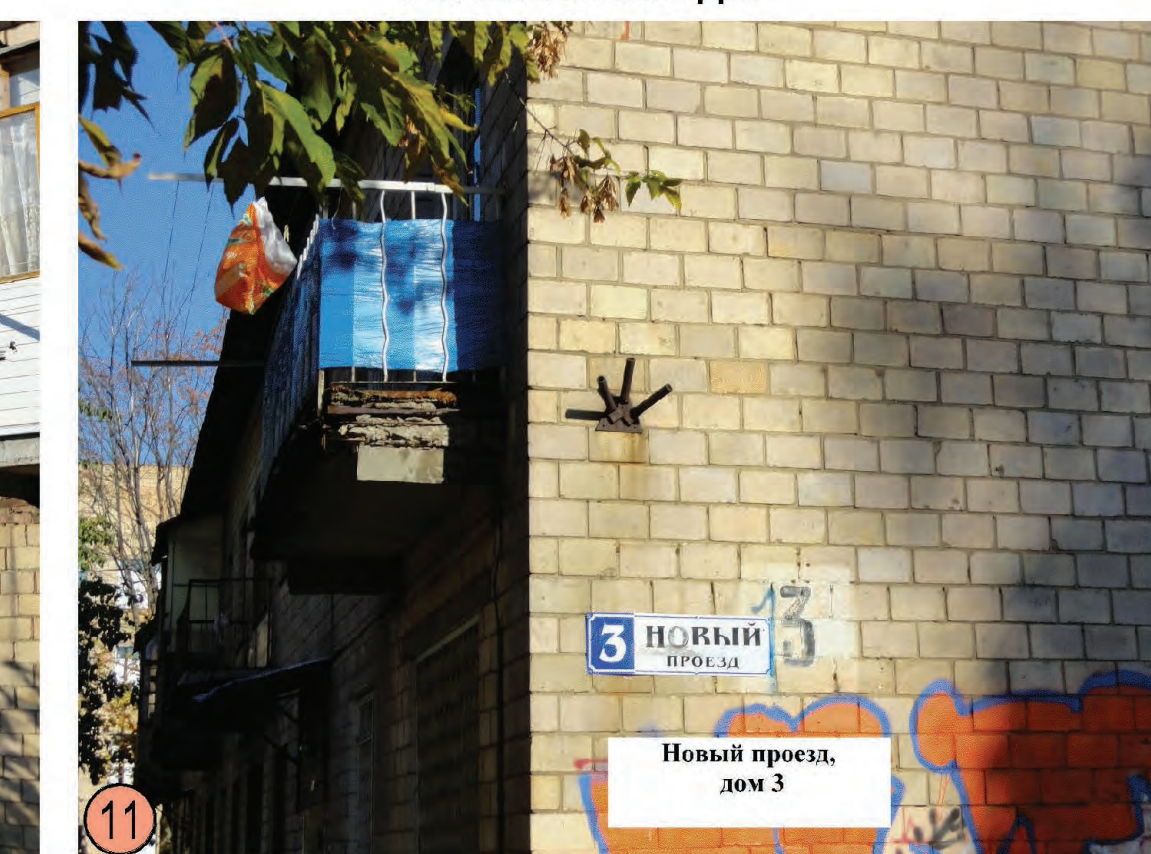
Ул. Московская д.1А



Новый проезд д.1



Новый проезд д.2



Новый проезд д.3



Новый проезд д.4



Ул. Ленина д.3



Новый проезд д.5



Новый проезд д.6



Новый проезд д.7



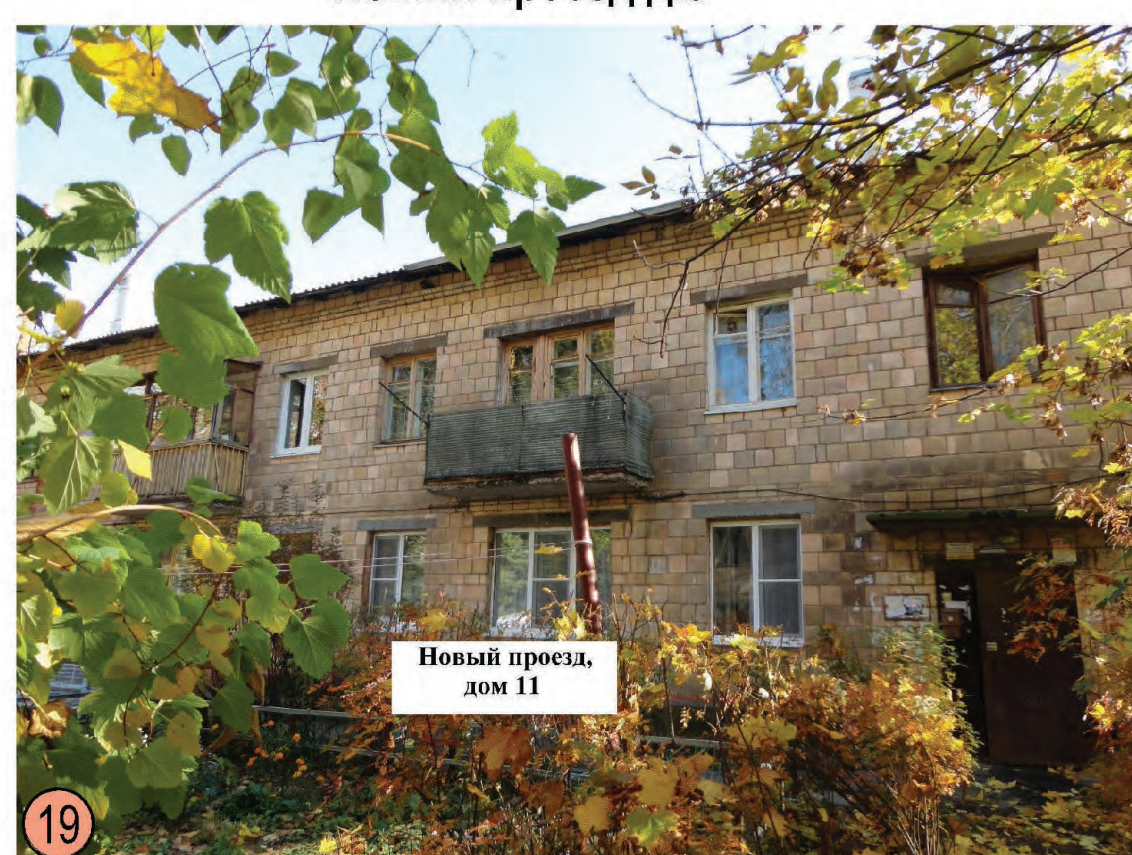
Новый проезд д.8



Новый проезд д.9



Новый проезд д.10



Новый проезд д.11



ул. Центральная д.14



ул. Центральная д.20



ул. Центральная д.22



ул. Центральная д.24



ул. Центральная д.26



ул. Центральная д.28



ул. Центральная д.30



ул. Вокзальная д.7



ул. Вокзальная д.9



ул. Ленина д.4



ул. Ленина д.6



ул. Институтская д.23



ул. Институтская д.25



ул. Институтская д.27



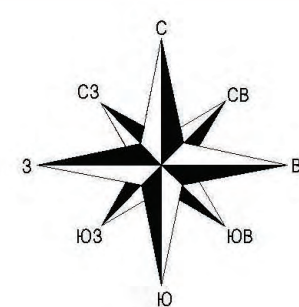
ул. Институтская д.29



ул. Институтская д.21



ул. Институтская д.19

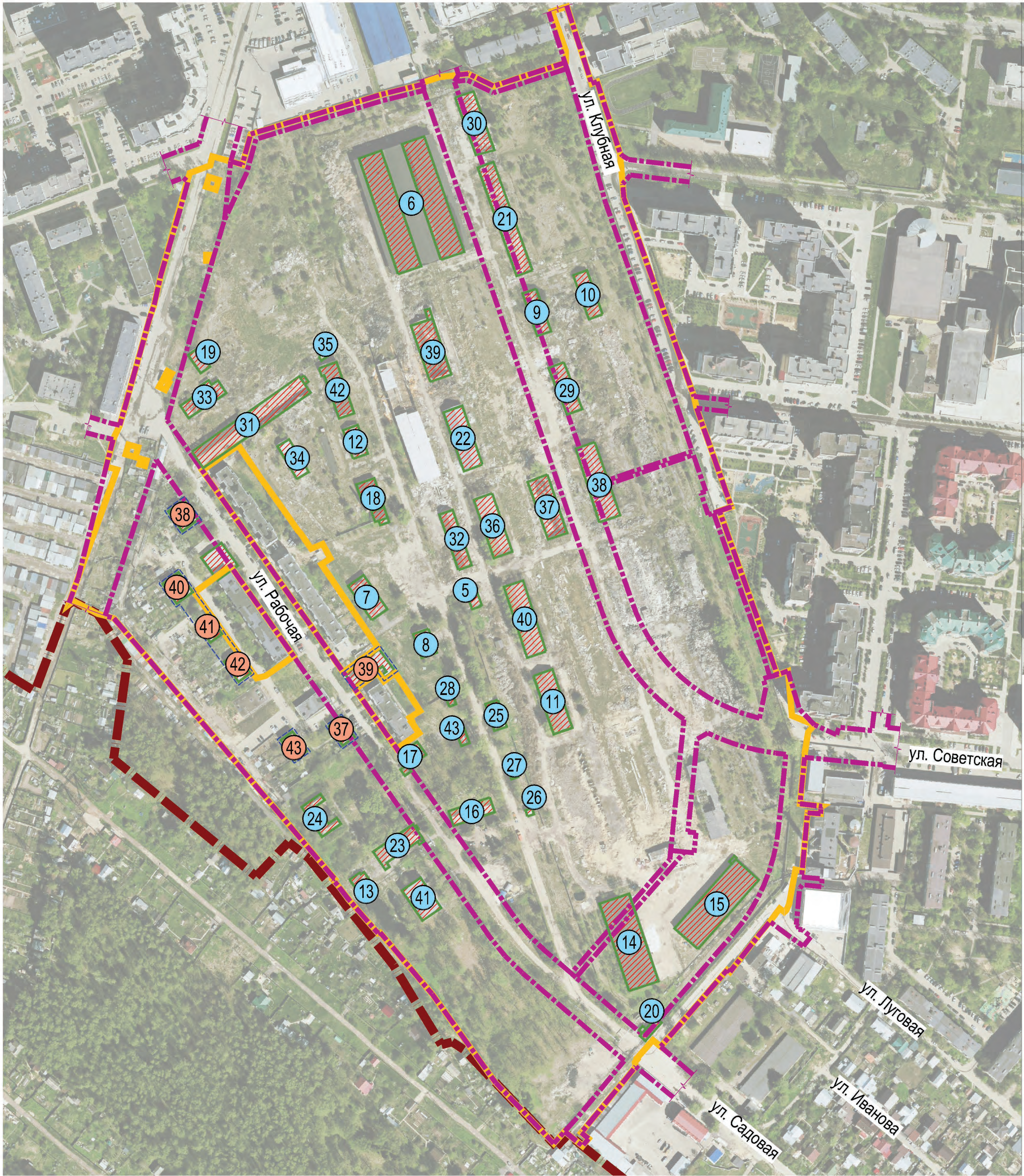


Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения существующих жилых и нежилых объектов капитального строительства на территории комплексного развития территории
с выделением сносимых и сохраняемых объектов (при наличии на территории), включающая экспликацию, технико-экономические показатели и фотофиксацию объектов капитального строительства



Территория "1"



Территория "3"



Ул. Рабочая д.1



Ул. Рабочая д.7



Ул. Рабочая д.11



Ул. Рабочая д.13



Ул. Рабочая д.14



Ул. Рабочая д.15



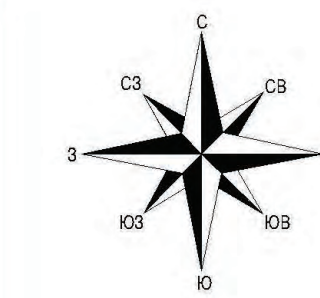
Ул. Рабочая д.16

Перечень и сведения о сносимых объектах жилого назначения

Усл. номер на схеме	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных
37	Рабочая, д. 1	Малосэтажное	2	295,6	273,5	20	1959	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	8	8/0	0/0
38	Рабочая, д. 7	Малосэтажное	2	416,7	375,6	25	1958	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	8	8/0	0/0
39	Рабочая, д. 11	Малосэтажное	1	222,5	186,6	3	1946	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	4	1/0	4/0
40	Рабочая, д. 13	Малосэтажное	2	417,2	377,3	33	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	8	7/0	1/0
41	Рабочая, д. 14	Малосэтажное	2	304,9	272,1	17	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	8	4/0	4/0
42	Рабочая, д. 15	Малосэтажное	2	299,1	274,4	19	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	8	3/0	5/0
43	Рабочая, д. 16	Малосэтажное	2	297,2	273,9	22	1959	нет	кирпичный	блочный	деревянный	8	5/0	4/0

Примечания:

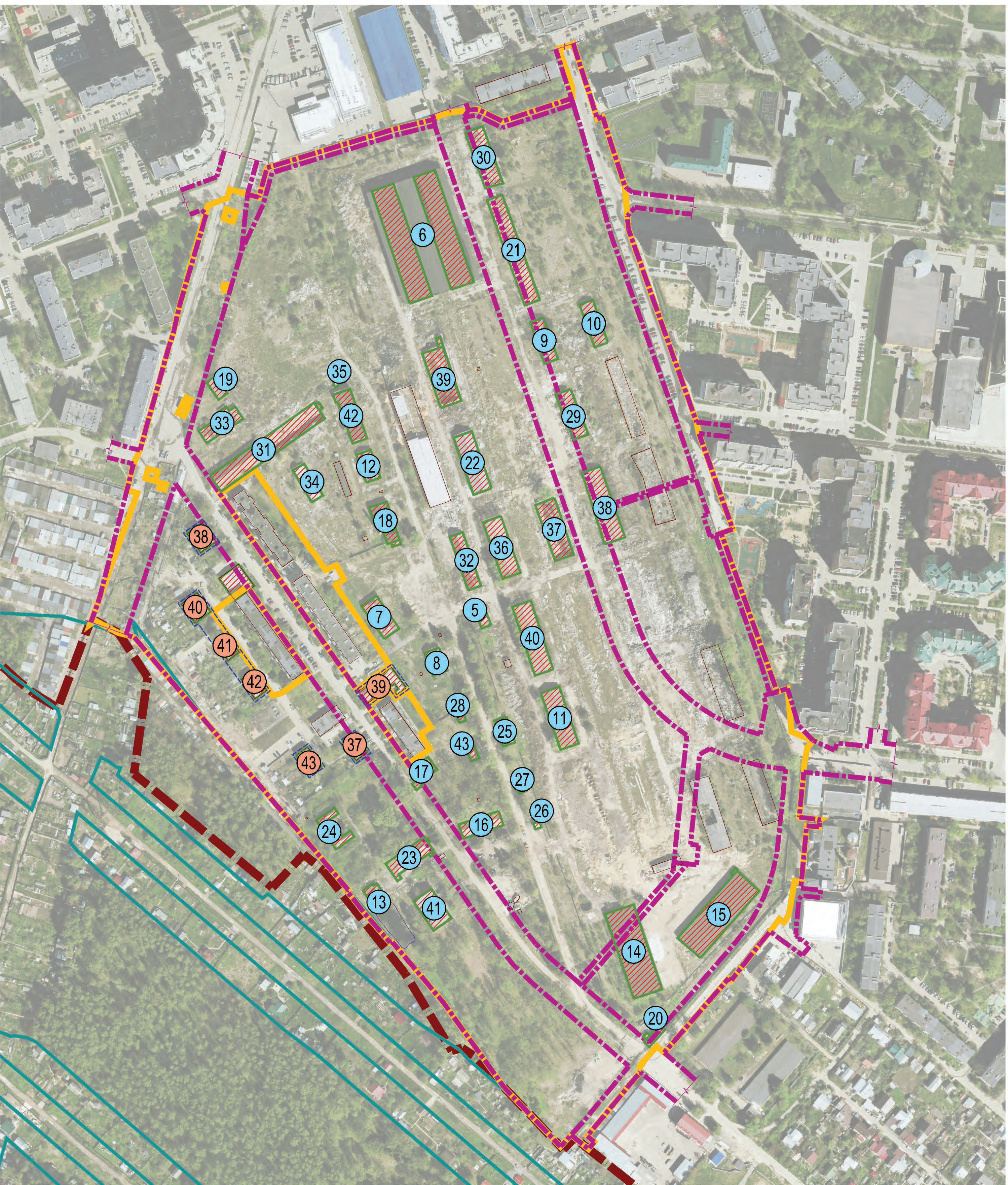
- В границы территории комплексного развития не включены существующие сохраняемые объекты жилого назначения (жилые дома);
- На территории "3" существующие объекты отсутствуют.



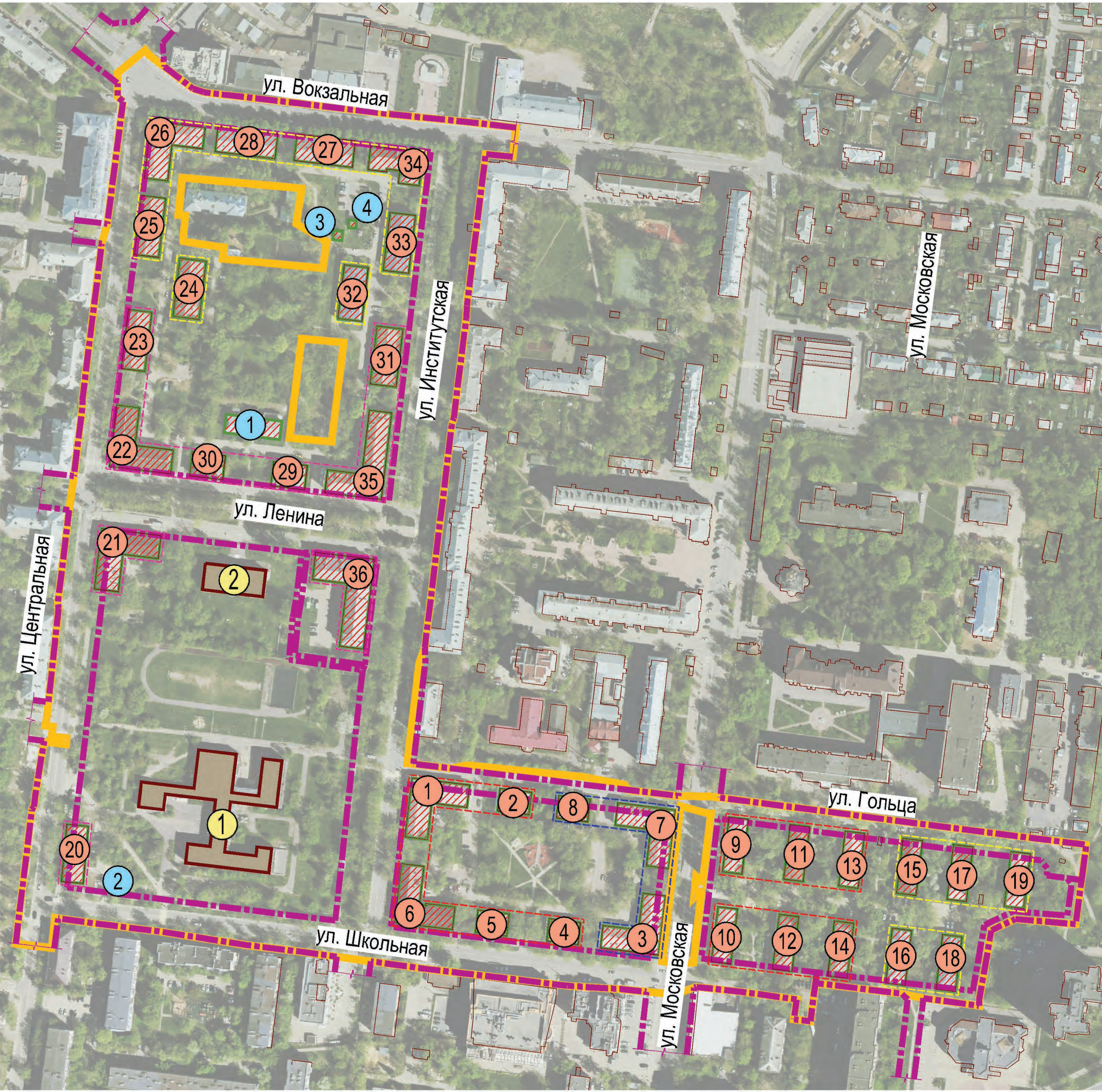
Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения существующих жилых и нежилых объектов капитального строительства на территории комплексного развития территории с выделением сносимых и сохраняемых объектов (при наличии на территории), включающая экспликацию, технико-экономические показатели и фотофиксацию объектов капитального строительства

Территория "1"



Территория "2"



Перечень и сведения о сносимых объектах нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Экспликация	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Адресный фонд	Выд. на земельный участок	Материал перекрытия
5	в/ч 42795	50:44.0010225.23	Контрольно-технический пункт №31	1	175,6	1989	нет	НД	НД
6	в/ч 42795	50:44.0010225.33	Кухня-столовая №95	1	3847	1981	нет	НД	НД
7	в/ч 42795	50:44.0010225.10	Кухня-столовая №94	1	385	1990	нет	НД	НД
8	в/ч 42795	50:44.0010225.5	Пожарное депо	1	195,3	1953	нет	НД	НД
9	в/ч 42795	50:44.0010225.30	Склад №19	1	372,3	1952	нет	НД	НД
10	в/ч 42795	50:44.0010225.34	Склад №20	1	378,8	1952	нет	НД	НД
11	в/ч 42795	50:44.0000000.910	Склад №22	1	693	1992	нет	НД	НД
12	в/ч 42795	50:44.0010225.36	Склад вещевого снабжения №43	1	259,5	1952	нет	НД	НД
13	в/ч 42795	50:44.0010225.14	Здание (баша №59)	1	98,4	1952	нет	НД	НД
14	в/ч 42795	50:44.0010225.17	Гараж хранения №29	1	1692	1998	нет	НД	НД
15	в/ч 42795	50:44.0010225.35	Гараж хранения №29	1	1693	1952	нет	НД	НД
16	в/ч 42795	50:44.0010225.39	Здание (штаб №32)	1	313,8	1952	нет	НД	НД
17	в/ч 42795	50:44.0010225.6	Контрольно-пропускной пункт №2	1	25,1	1981	нет	НД	НД
18	в/ч 42795	50:44.0010225.44	Здание (котельная №51)	1	310,7	1954	нет	НД	НД
19	в/ч 42795	50:44.0010225.13	Магазин №45	1	199,7	1952	нет	НД	НД
20	в/ч 42795	50:44.0010225.32	Центральный контрольно-пропускной пункт №14	1	91,1	1952	нет	НД	НД
21	в/ч 42795	50:44.0010225.11	Здание (склад №23)	1	1028	1972	нет	НД	НД
22	в/ч 42795	50:44.0010225.37	Цех консервации №62	1	657,7	1957	нет	НД	НД
23	в/ч 42795	50:44.0010225.24	Клуб №26	1	439,5	1948	нет	НД	НД
24	в/ч 42795	-	Детский сад №1	1	299,7	1952	нет	НД	НД
25	в/ч 42795	50:44.0010225.28	Учебно-операционный отряд №53	1	174,9	1954	нет	НД	НД
26	в/ч 42795	50:44.0010225.39	Электростанция №58	1	17,9	1953	нет	НД	НД
27	в/ч 42795	50:44.0010225.27	Трансформаторная подстанция №103	1	46,6	-	нет	НД	НД
28	в/ч 42795	50:44.0010225.38	Уборная	1	35,3	1959	нет	НД	НД
29	в/ч 42795	50:44.0010225.12	Склад №18, по ген. №74	1	402,5	1985	нет	НД	НД
30	в/ч 42795	50:44.0010225.47	Склад №25, по ген. №58	1	897	1953	нет	НД	НД
31	в/ч 42795	50:44.0010225.21	Гараж	1	1598	1953	нет	НД	НД
32	в/ч 42795	50:44.0010225.42	Заводское депо №93	1	1029	1975	нет	НД	НД
33	в/ч 42795	50:44.0010225.16	Здание (автомобильная №27)	1	379,9	1952	нет	НД	НД
34	в/ч 42795	50:44.0010225.28	Здание (кладов. мат.-технического обеспечения №69)	1	322,6	1952	нет	НД	НД
35	в/ч 42795	50:44.0010225.49	Контрольно-технический пункт №102	1	30,5	1982	нет	НД	НД
36	в/ч 42795	50:44.0010225.49	Склад №13, по ген. №30	1	711,7	1952	нет	НД	НД
37	в/ч 42795	50:44.0010225.18	Склад №14, по ген. №24	1	701,7	1949	нет	НД	НД
38	в/ч 42795	50:44.0010225.48	Склад №15, по ген. №35	1	906,5	1951	нет	НД	НД
39	в/ч 42795	50:44.0010225.41	Склад №17	1	736,7	1952	нет	НД	НД
40	в/ч 42795	50:44.0010225.43	Склад №9	1	704,4	1952	нет	НД	НД
41	в/ч 42795	50:44.0010225.25	Нежилое здание козарня №13	2	848,9	1947	нет	НД	НД
42	в/ч 42795	50:44.0010225.15	Деревообрабатывающая мастерская №97	1	625,5	1982	нет	НД	НД
43	в/ч 42795	50:44.0010225.9	Гараж №44	1	78,9	1952	нет	НД	НД

Перечень и сведения о сносимых объектах нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Экспликация	Общая площадь здания, кв. м	Год постройки	Адресный фонд	Выд. на земельный участок	Материал перекрытия
1	ул. Ленина, д.4а	50:44.0010225.40	Здание нежилое	2	729,6	1936	нет	НД	НД
2	ул. Центральная, д.14, строение 1	50:44.0010225.13	Трансформаторная подстанция №4	1	60,7	1989	нет	НД	НД
3	ул. Вокзальная, д.7, строение 1	50:44.0010225.46	Склад (башня трансформаторной подстанции №3)	1	20,9	1950	нет	НД	НД
4	ул. Вокзальная, д.7, строение 2	50:44.0010225.29	Трансформаторная подстанция №3	1	24	2013	нет	бетон	НД

Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

Объекты

- подлежащие сносу

Пояснительные надписи

- условные номера, подлежащих сносу объектов жилого назначения
- условные номера, подлежащих сносу объектов нежилого назначения
- условные номера, сохраняемых объектов нежилого назначения

Границы территорий, относящихся к разным этапам сноса существующих объектов капитального строительства жилого назначения

- 1 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 3, 7, 8)
- 2 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14)
- 3 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34)
- 4 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 20, 21, 22, 23, 29, 30, 31, 35, 36)



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

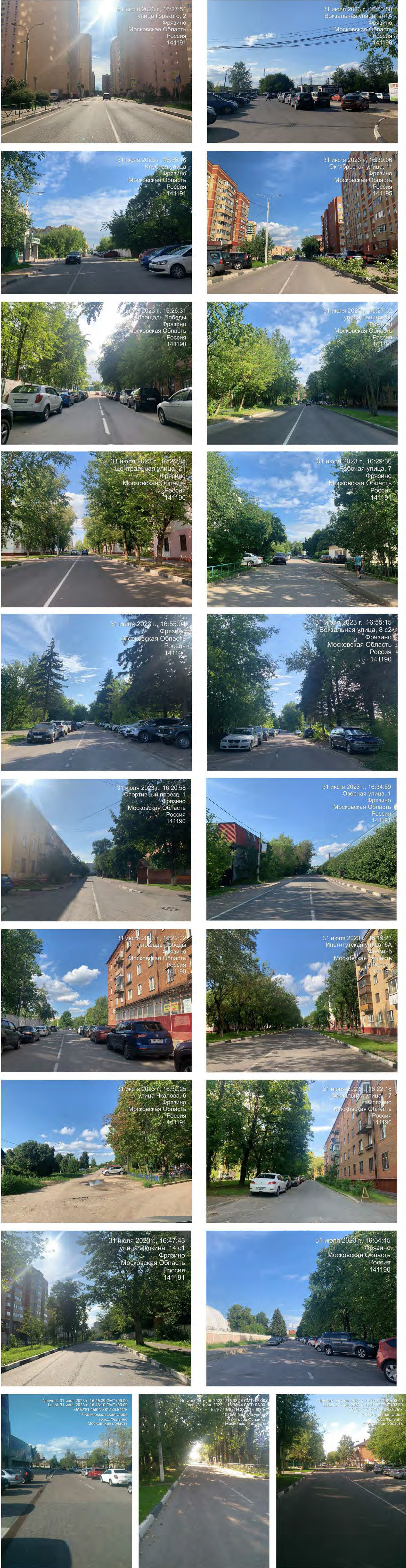
Схема расположения существующих жилых и нежилых объектов капитального строительства на территории комплексного развития территории
с выделением сносимых и сохраняемых объектов (при наличии на территории), включающая экспликацию,
технико-экономические показатели и фотофиксацию объектов капитального строительства

Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории линейных объектах

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
1*	ул. Вокзальная, соор. 12а	50-44-0000000-6487	Газоснабжение – Газопровод среднего давления	2012	366	Частная	Алексей Григор. Валерий, 22.06.1970 Собственность 50-50-440112013-400 15.08.2013 00:00:00
2*	ул. Озерная	50-44-0000000-6514	Автомобильная дорога – ул. Озерная	1970	1370	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-559 19.03.2014 00:00:00
3	ул. Дудкина	50-44-0000000-6517	Автомобильная дорога – ул. Дудкина	1970	590	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-581 19.03.2014 00:00:00
4	Проезд пожарная часть – проходная 2 ГНПП Исток	50-44-0000000-6519	Автомобильная дорога – проезд пожарная часть – проходная 2 ГНПП Исток	1970	254	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-584 19.03.2014 00:00:00
5	ул. Вокзальная	50-44-0000000-6521	Автомобильная дорога – ул. Вокзальная	1970	1593	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-584 19.03.2014 00:00:00
6	ул. Октябрьская	50-44-0000000-6522	Автомобильная дорога – ул. Октябрьская	1970	510	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-588 19.03.2014 00:00:00
7	ул. Институтская	50-44-0000000-6528	Автомобильная дорога – ул. Институтская	1970	512	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-532 19.03.2014 00:00:00
8	проезд Новый	50-44-0000000-6529	Автомобильная дорога – проезд Новый	1970	351	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-584 19.03.2014 00:00:00
9	ул. Шольная	50-44-0000000-6530	Автомобильная дорога – ул. Шольная	1970	616	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-588 19.03.2014 00:00:00
10	ул. Нахимова	50-44-0000000-6535	Автомобильная дорога – ул. Нахимова	1970	695	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-588 19.03.2014 00:00:00
11	ул. Попова	50-44-0000000-6538	Автомобильная дорога – ул. Попова	1970	1402	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-588 19.03.2014 00:00:00
12	ул. Советская	50-44-0000000-6539	Автомобильная дорога – ул. Советская	1970	759	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-584 19.03.2014 00:00:00
13	ул. Чкалова	50-44-0000000-6541	Автомобильная дорога – ул. Чкалова	1970	711	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-588 19.03.2014 00:00:00
14	ул. Клубная	50-44-0000000-6543	Автомобильная дорога – ул. Клубная	1970	619	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-579 19.03.2014 00:00:00
15	ул. Рабочая	50-44-0000000-6544	Автомобильная дорога – ул. Рабочая	1970	654	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-584 19.03.2014 00:00:00
16*	проезд по ул. Вокзальной дом 17	50-44-0000000-6547	Автомобильная дорога – проезд по ул. Вокзальной дом 17	1970	143	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-803 19.03.2014 00:00:00
17	ул. Ленина	50-44-0000000-6549	Автомобильная дорога – ул. Ленина	1970	1506	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-586 19.03.2014 00:00:00
18	ул. Центральная	50-44-0000000-6551	Автомобильная дорога – ул. Центральная	1970	997	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-587 19.03.2014 00:00:00
19*	ул. Горького	50-44-0000000-6552	Автомобильная дорога – ул. Горького	1970	1334	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-602 19.03.2014 00:00:00
20	проезд Спортивный	50-44-0000000-6553	Автомобильная дорога – проезд Спортивный	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-582 19.03.2014 00:00:00
21	проезд ул. Институтская гараж больницы (пр-д Гольца)	50-44-0000000-6555	Автомобильная дорога – проезд ул. Институтская – гараж больницы (пр-д Гольца)	1970	408	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-583 19.03.2014 00:00:00
22*	ул. Комсомольская	50-44-0000000-6557	Автомобильная дорога – ул. Комсомольская	1970	848	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-531 19.03.2014 00:00:00
23*	ул. Комсомольская, д.17а, стр. 1	50-44-0000000-6711	Создания электроэнергетики – Наружная сеть электроснабжения 10кВ от ТП 34К/С до ПС-206	2014	1633	ИД	ИД
24*	ул. Вокзальная, район н/д станции "Фрязино-Пассажирская"	50-44-0000000-6768	Создания газоснабжения – наружная газопровод среднего давления	2016	259	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОблГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50-44-0000000-6768-501582022-5 07.02.2022 11:10:08
25	ул. Рабочая	50-44-0000000-6860	Создания трубопроводного транспорта – Газопровод среднего давления, подземный	1993	440	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОблГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50-44-0000000-6860-501582021-5 30.03.2021 12:35:46
26	н/ч 42795	50-44-0000000-6864	Создания коммунального хозяйства – Сеть холодного водоснабжения	1985	972	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0000000-6864-500142020-3 13.02.2020 16:09:00
27	н/ч 42795	50-44-0000000-6867	Создания коммунального хозяйства – Наружные теплоты	1985	1884	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0000000-6867-500142020-3 13.02.2020 16:07:45
28	н/ч 42795	50-44-0000000-6868	Нижнее – Создание	1985	1565	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0000000-6868-500142020-3 14.02.2020 14:28:28
29*	ул. Центральная – ул. Советская – ул. Пятигорская – ул. Октябрьская	50-44-0000000-7257	Иное сооружение – Наружные тепловые сети от УТ-179 до границы земельного участка квартала 9	2020	530	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 505021890, ОГРН: 110505008194 Собственность 50-44-0000000-7257-501582022-1 04.04.2022 11:13:00
30	в районе ж/д №1А по ул. Шольная	50-44-0000000-7262	Наружная тепловая сеть от перепада диаметров Ду80/Ду70 до перепада диаметров Ду70/Ду50 (в районе ж/д №1А по ул. Шольная)	1981	70	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0000000-7262-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
31	ул. Институтская ул. Московская	50-44-0000000-7263	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-138 до УТ-94) с учетом переключения жилого дома №6А по ул. Институтская в г.о. Фрязино Московской области)	2022	518	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 505021890, ОГРН: 110505008194 Собственность 50-44-0000000-7263-501582022-1 22.09.2022 15:07:17
32	в районе здания котельной №6 по ул. Московская, д.7, стр.8	50-44-0000000-7265	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-105 (в районе жилого дома №10 по Новому проезду) до УТ-107 (в районе здания котельной №6 по ул. Московской, д.7, стр.8))	2022	430	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 505021890, ОГРН: 110505008194 Собственность 50-44-0000000-7265-501582023-1 31.01.2023 18:00:02
33*	дом №23 по ул. Ленина	50-44-0010214-578	Создания коммунального хозяйства – Ввод тепловых сетей от УТ-15А в жилой дом №23 по ул. Ленина	2011	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010214-578-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
34	ул. Вокзальная, д. 19	50-44-0010215-49	Автомобильная дорога – проезд по ул. Вокзальной дом 19	1970	147	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-533 19.03.2014 00:00:00
35*	ул. Ленина	50-44-0010217-1325	Иное сооружение (Наружная тепловая сеть от УТ-9 до УТ-10 по ул. Ленина)	2020	168	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ", ИНН: 505021890, ОГРН: 110505008194 Собственность 50-44-0010217-1325-501582020-1 25.12.2020 19:02:45
36*	ул. Вокзальная	50-44-0010218-150	Создания коммунального хозяйства – Водопроводная сеть – ул. Вокзальная	1985	174	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010218-150-501582020-2 13.11.2020 16:38:35 Арендная дата государственной регистрации: 09.04.2022 18:18:11 номер государственной регистрации: 50-44-0010218-150-501582022-3 Срок действия с 21.03.2016 по 01.09.2026 Муниципальное унитарное предприятие городского округа Щелково "Муниципальное Щелковское Водоканал", ИНН: 5050025306, ОГРН: 1025006926269 Московская область
37*	ул. Горького	50-44-0010222-1431	Сеть электроснабжения кабельные линии 10 кВ	2016	147	Государственная (субъекта РФ)	Собственность 50-44-0010222-1431-501582020-2 05.11.2020 13:30:38
38*	проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	50-44-0010227-101	Автомобильная дорога – проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-140162014-591 19.03.2014 00:00:00
39	проезд Новый	50-44-0010304-628	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-102А до УТ-102А по Новому проезду	1981	34	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-628-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
40	проезд Новый, д.5	50-44-0010304-629	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-103 до УТ-103А по Новому проезду	1981	16	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-629-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
41	проезд Новый	50-44-0010304-630	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №6 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-630-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
42	проезд Новый	50-44-0010304-631	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №3 по Новому проезду	1981	42	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-631-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
43	проезд Новый	50-44-0010304-632	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №5 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-632-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
44	проезд Новый	50-44-0010304-633	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №6 по Новому проезду	1981	35	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-633-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
45	проезд Новый	50-44-0010304-634	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №6 по Новому проезду	1981	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-634-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
46	проезд Новый	50-44-0010304-635	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №7 по Новому проезду	1981	43	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-635-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
47	проезд Новый	50-44-0010304-636	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-104 до ж/д №11 по Новому проезду	1981	60	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-636-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
48	проезд Новый	50-44-0010304-637	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №2 по Новому проезду	1981	26	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-637-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
49	проезд Новый	50-44-0010304-638	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №4 по Новому проезду	1981	46	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-638-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
50	проезд Новый	50-44-0010304-639	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-113 до перепада диаметров Ду80/Ду70 (в районе ж/д №6/2, 4 по Новому проезду)	1981	15	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-639-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
51	проезд Новый	50-44-0010304-640	Создания коммунального хозяйства – Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №1 по Новому проезду	1981	30	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-44-0010304-640-501582023-3 23.05.2023 16:52:32
52	р-н Щелковский, г. Королёв, г. Ивантеевка, г. Фрязино	50-45-0000000-54745	Нефтепровод и газопровод – Газопровод отвода с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"	1956	68930	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОблГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50-45-0000000-54745-50122018-3 22.05.2018 14:44:41

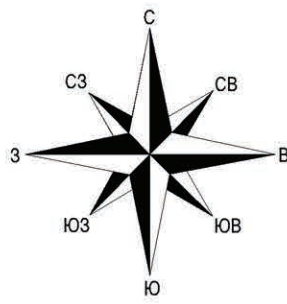
Примечания:

* фактическое местоположение объекта за границами КРТ.

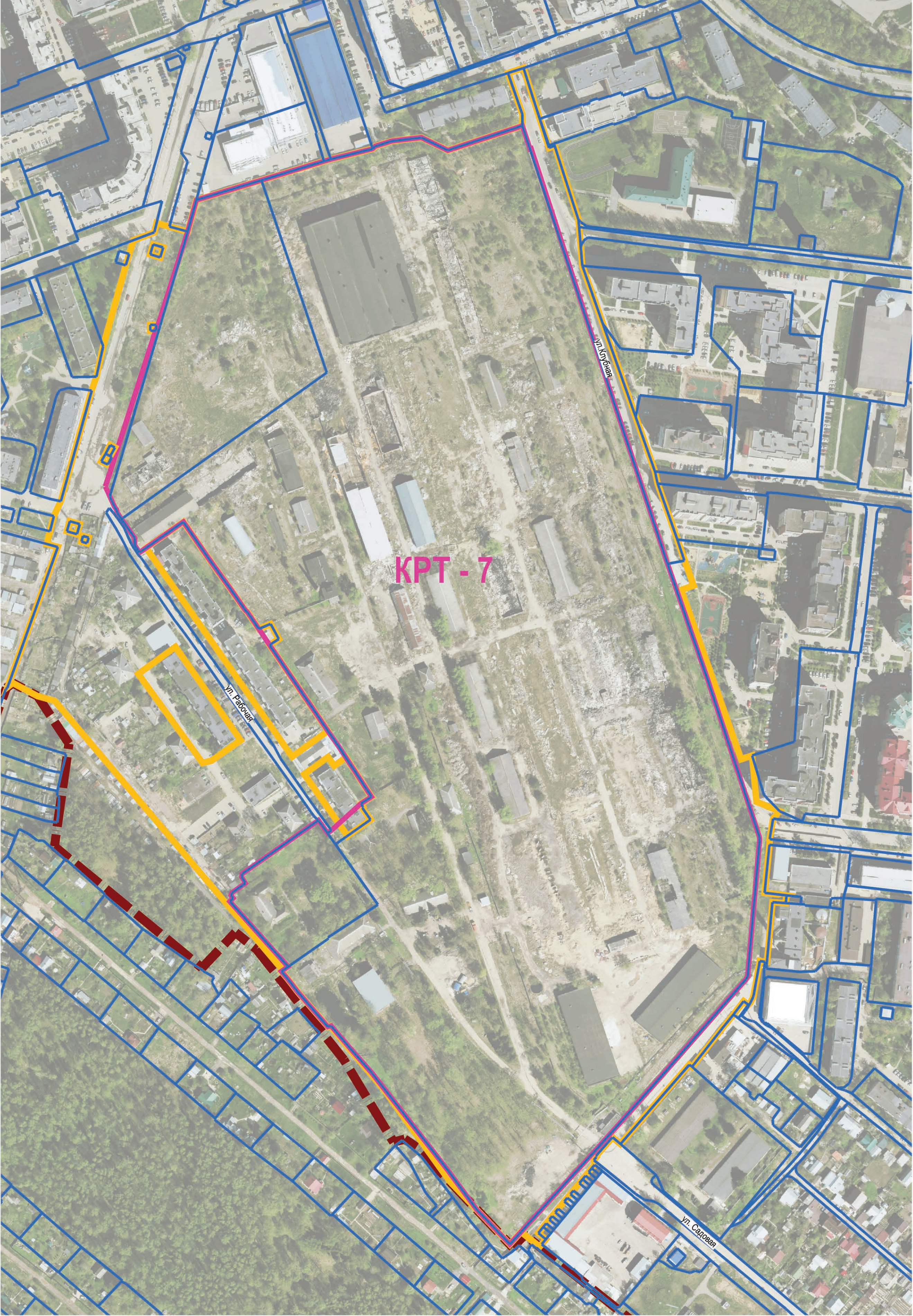


Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема сопоставлении границ территории комплексного развития территории с границами территориальных зон, установленных для комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования в составе утвержденных правил землепользования и застройки и с границами существующих элементов планировочной структуры поселения, М 1:2000



Территория "1"



Территория "3"

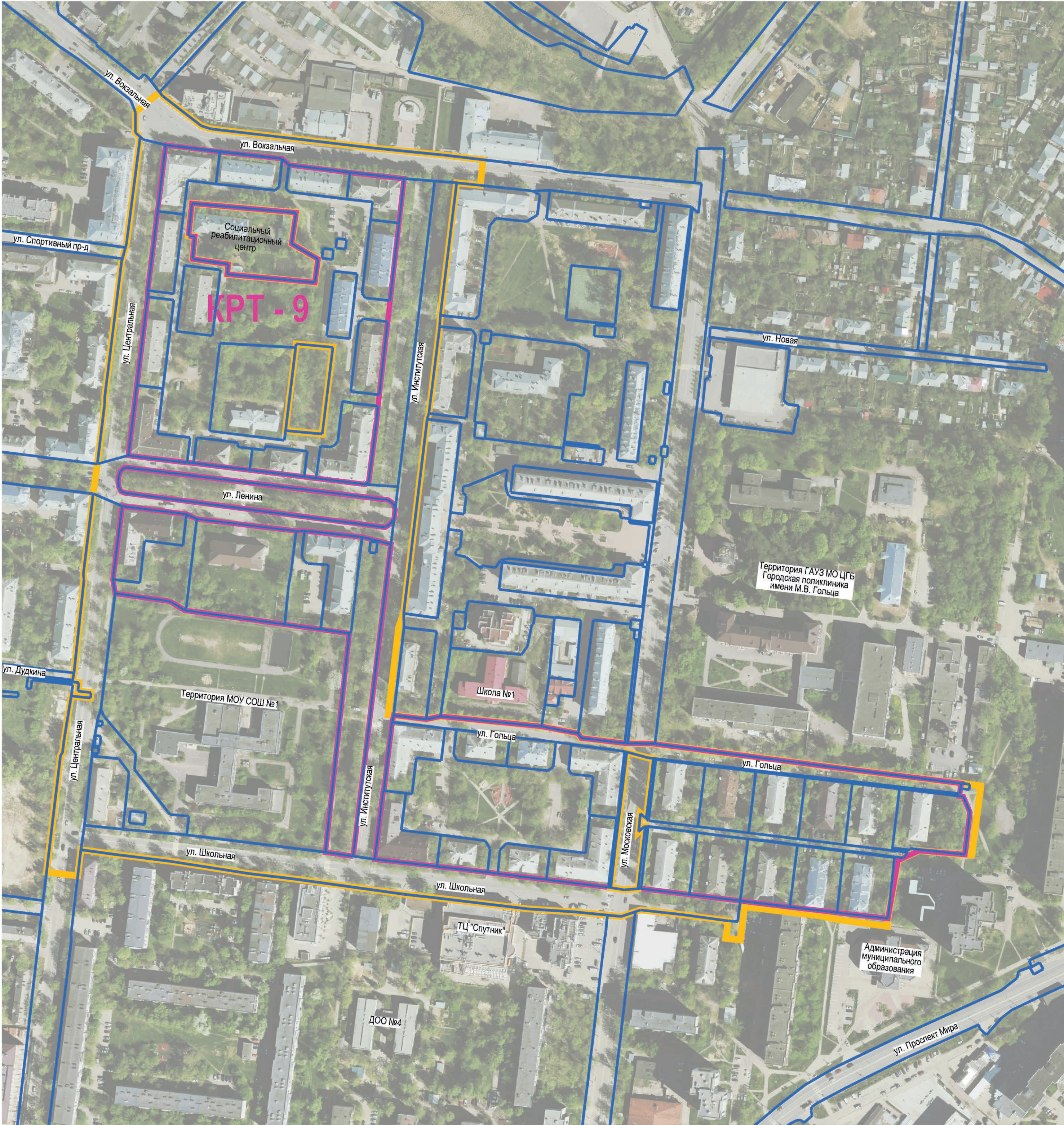


Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- территориальных зон, установленных для комплексного развития территории на карте градостроительного зонирования в составе утвержденных правил землепользования и застройки
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Территория "2"

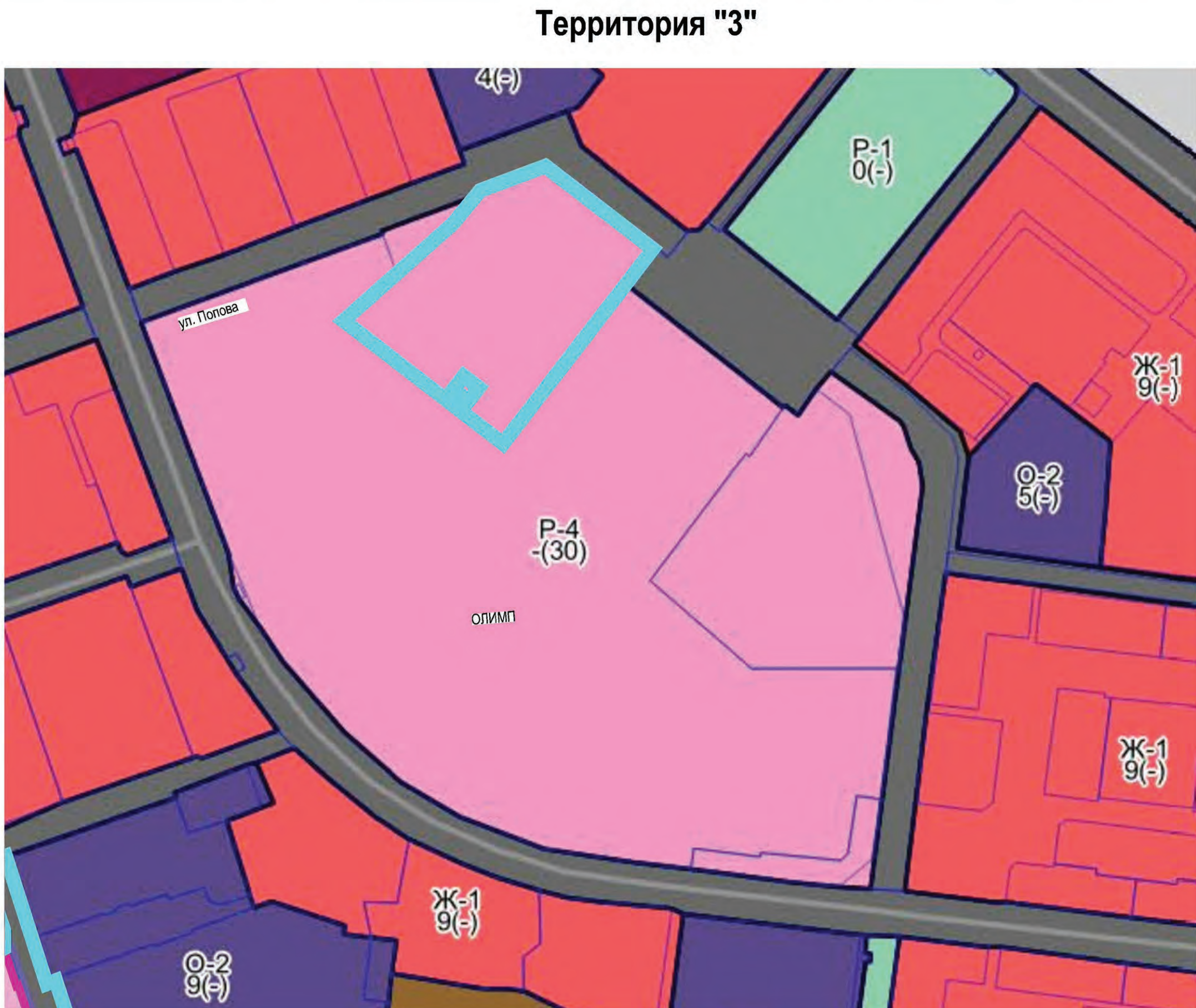
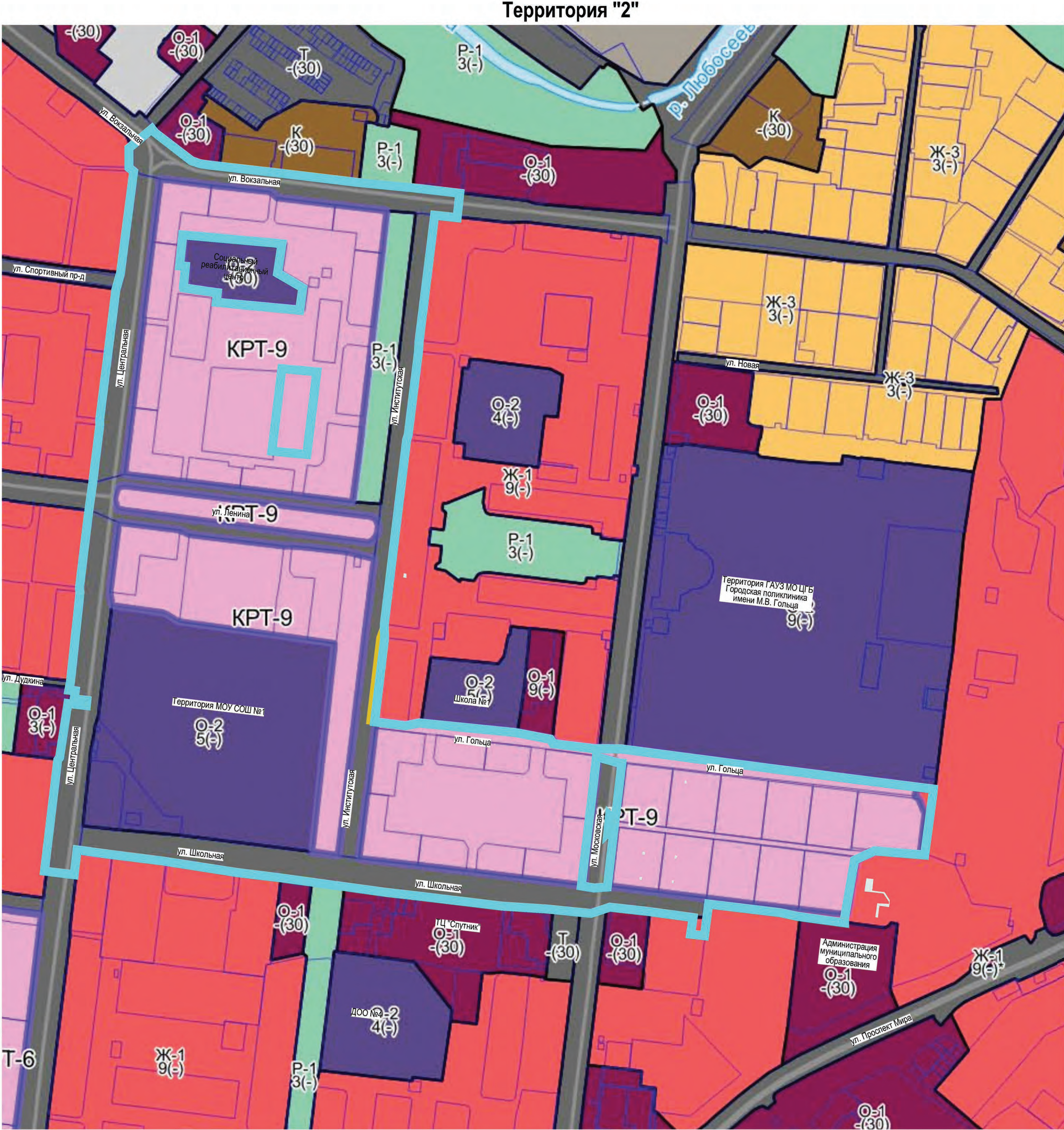
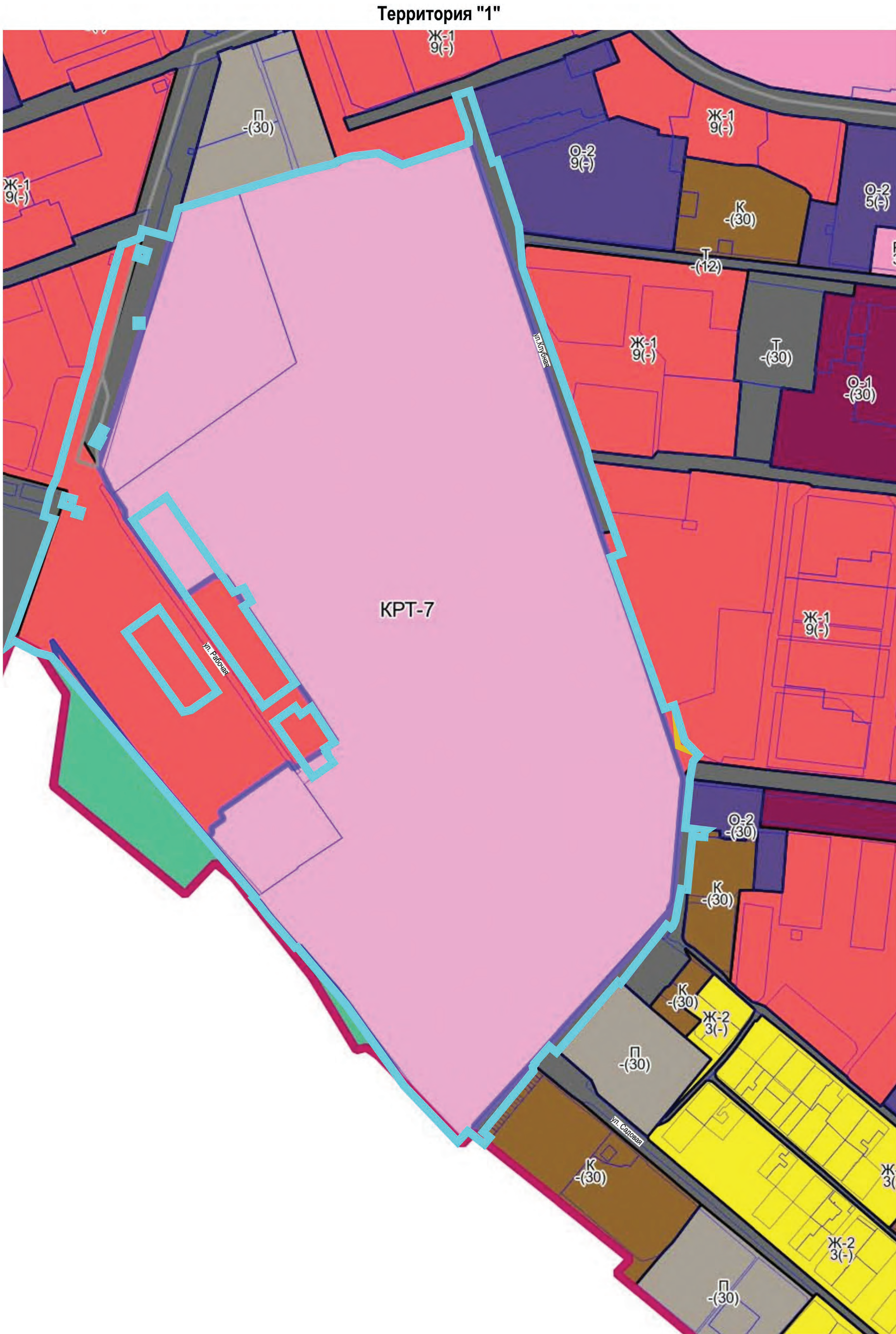
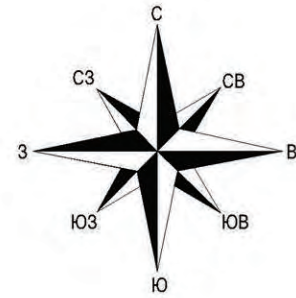


Примечания:

- Границы существующих (установленных) элементов планировочной структуры в границах рассматриваемой территории распорядительными документами Российской Федерации, Московской области, муниципального образования городской округ Фрязино не установлены, в связи с чем, границы существующих элементов планировочной структуры не отображены.

Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема сопоставлении границ территории комплексного развития территории с границами территориальных зон, установленных для комплексного развития территории на карте
градостроительного зонирования в составе утвержденных правил землепользования и застройки и с границами существующих элементов планировочной структуры поселения, М 1:2000



Условные обозначения

Границы

- территории комплексного развития

Подписи территориальных зон

- О-1 - Виды территориальных зон
- 3 - Предельное количество надземных этажей
- (-) - Предельная высотность (в метрах)

Границы

- Городского округа
- Населённых пунктов
- Земельных участков (по данным ЕГРН)
- Территориальных зон

Объекты транспортной инфраструктуры

- Автомобильные дороги
- Железнодорожные пути

Территории

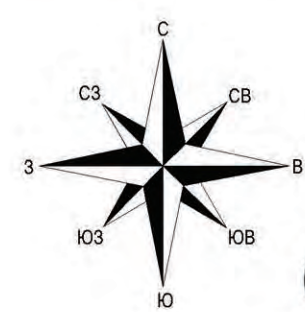
- Земли, покрытые поверхностными водами
- Леса

Территориальные зоны

- КРТ - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории
- Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- Ж-3 - Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
- О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона
- О-2 - Специализированная общественно-деловая зона
- К - Коммунальная зона
- П - Производственная зона
- Т - Зона транспортной инфраструктуры
- Р-1 - Зона парков
- Р-4 - Зона объектов физической культуры и массового спорта

Примечания:

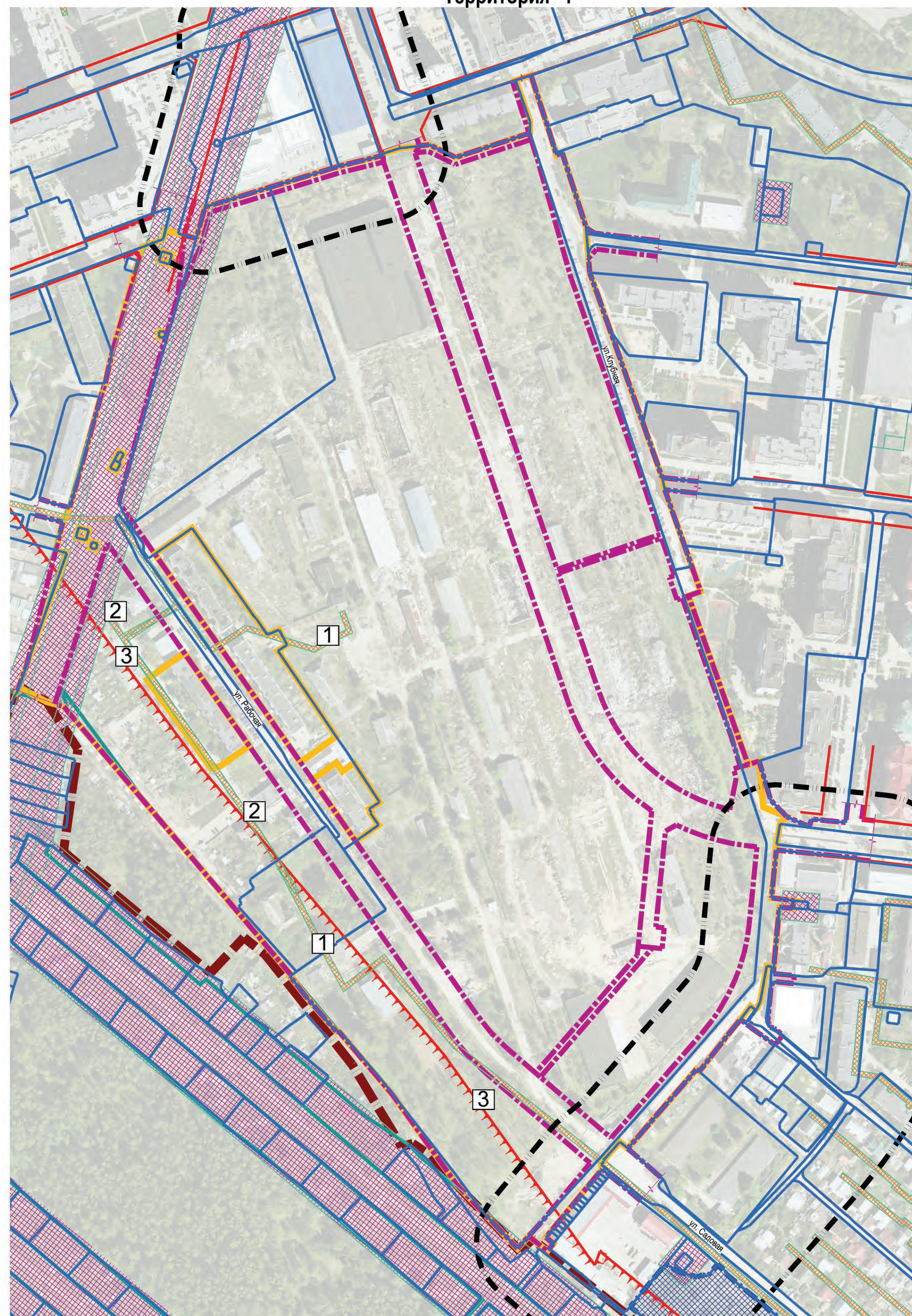
- Границы существующих (установленных) элементов планировочной структуры в границах рассматриваемой территории распорядительными документами Российской Федерации, Московской области, муниципального образования городской округ Фрязино не установлены, в связи с чем, границы существующих элементов планировочной структуры не отображены;
- Схема подготовлена на основе Карты градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Фрязино Московской области, утвержденных постановлением администрации городского округа Фрязино Московской области от 29.03.2023 г №265.



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема границ существующих зон с особыми условиями использования территорий и иных ограничений, в том числе предложения по их снятию и/или сокращению, М 1:2000

Территория "1"



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- существующие (установленные) красные линии
- земель лесного фонда

Границы существующих зон с особыми условиями использования территории и иных ограничений

- первого пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения
- противопожарное расстояние от границ застройки до лесных насаждений (50 м)
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
- охранные зоны объектов газоснабжения
- санитарно-защитных зон существующих объектов V класса опасности

Предложения по снятию и(или) сокращению существующих зон с особыми условиями использования территории и иных ограничений

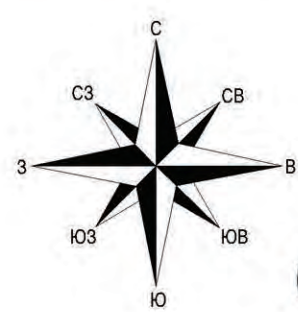
- охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" (кадастровый номер 50:00-6.74) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1458), публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1685) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- противопожарное расстояние от границ застройки до лесных насаждений - для уменьшения требуемой величины противопожарного разрыва, необходимо разработать и согласовать специальные технические условия и(или) провести расчет пожарных рисков

Территория "3"



Примечания:

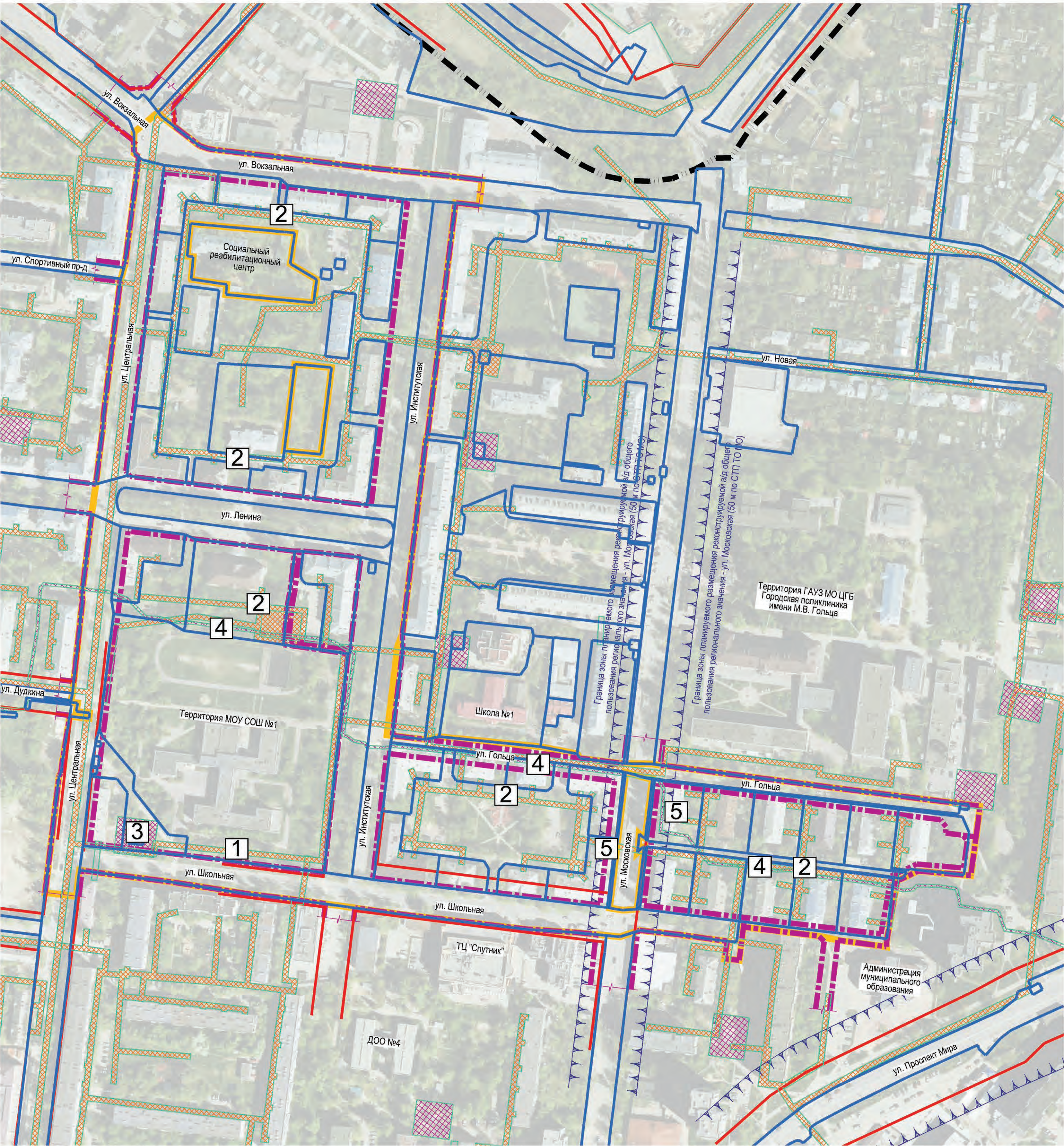
- Территория комплексного развития расположена в границах приаэродромной территории аэродромов "Черное" и "Чкаловский". В связи с этим размещение планируемых объектов до получения разрешения на строительство должно быть согласовано с собственниками аэродромов "Черное" и "Чкаловский".



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема границ существующих зон с особыми условиями использования территорий и иных ограничений, в том числе предложения по их снятию и/или сокращению, М 1:2000

Территория "2"



Условные обозначения

Границы

- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- существующие (установленные) красные линии

Границы существующих зон с особыми условиями использования территории и иных ограничений

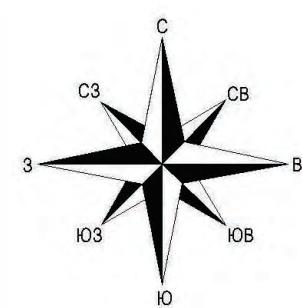
- зон планируемого размещения реконструируемых а/д общего пользования регионального значения: а/д "Щелково-Фряново" (в границах населенного пункта - ул. Проспект Мира), ул. Московская²
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
- охранные зоны объектов газоснабжения
- санитарно-защитных зон существующего объекта IV класса опасности³

Предложения по снятию и(или) сокращению существующих зон с особыми условиями использования территории и иных ограничений

- 1 охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" (кадастровый номер 50:00-6.74) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- 2 охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1458), публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер ОКС 50:44:0000000:6596 (кадастровый номер ЗОУИТ 50:00-6.1685) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) участка газопровода в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- 3 охранная зона объекта "ТП-4" (кадастровый номер 50:44-6.27) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) объекта в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- 4 охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" (кадастровый номер 50:00-6.1131) - демонтаж и(или) переустройство (вынос) кабельной линии электропередачи в связи с застройкой территории, внесение изменений в сведения об ограничении, содержащихся в ЕГРН
- 5 зона планируемого размещения реконструируемой а/д общего пользования регионального значения: ул. Московская: подготовка отдельной документации по планировке территории для реконструкции линейного объекта, в которой необходимо учесть предложения по красным линиям и границам элементов планировочной структуры настоящей Мастер-плана. В настоящем Мастер-плане предусмотрены красные линии вдоль а/д общего пользования регионального значения с учетом нормативных требований, предъявляемых к улицам, относящимся к магистральным улицам районного значения

Примечания:

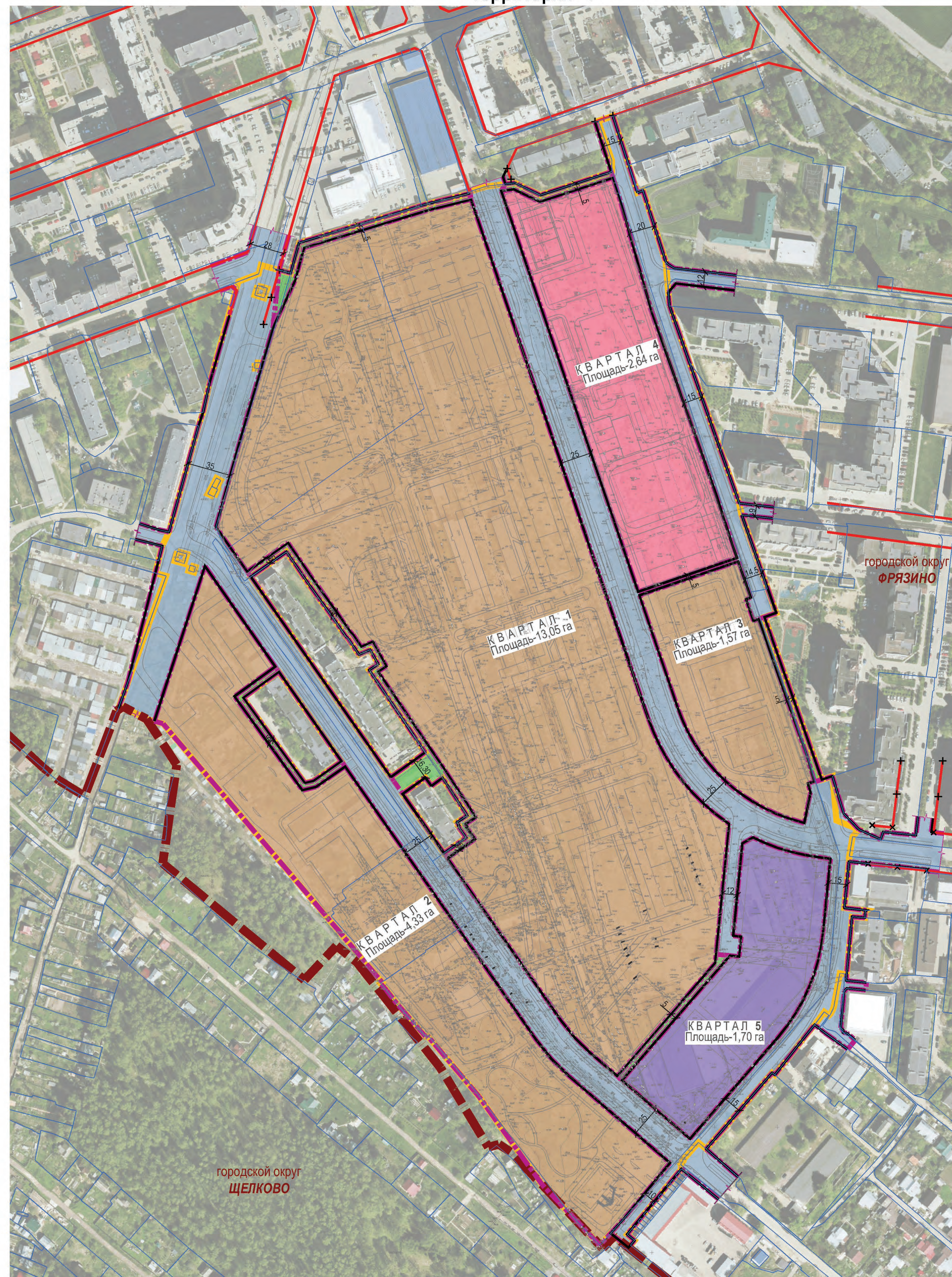
- 1. Территория комплексного развития расположена в границах приаэродромной территории аэродромов "Черное" и "Чкаловский". В связи с этим размещение планируемых объектов до получения разрешения на строительство должно быть согласовано с собственниками аэродромов "Черное" и "Чкаловский";
- 2. Границы зон планируемого размещения реконструируемых а/д общего пользования регионального значения "Щелково-Фряново" (ул. Проспект Мира), и ул. Московская отображены в справочно-информационных целях в соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8, с учетом изменений от 30.12.2020;
- 3. Граница санитарно-защитной зоны существующего объекта IV класса опасности АО "НПП "Исток" им. Шокина" отображена в соответствии с решением Главного государственного санитарного врача по Московской области от 04.12.2020 г №401-04.



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема планируемых границ комплексного развития территории и элементов планировочной структуры, М 1:2000

Территория "1"



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- планируемых элементов планировочной структуры
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- предложения по установлению границ комплексного развития территории

Красные линии (установленные, планируемые к отмене, планируемые к установлению)

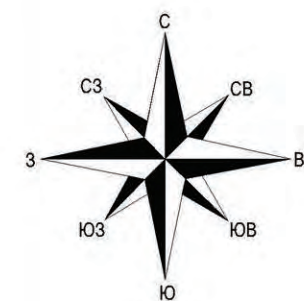
- существующие (установленные) красные линии
- планируемые к отмене красные линии
- планируемые к установлению красные линии

Предложения по формированию элементов планировочной структуры

- кварталы жилой застройки
- квартал объектов учебно-образовательного назначения
- квартал объектов гаражного назначения
- территория общего пользования за исключением элемента планировочной структуры "улично-дорожная сеть"
- улично-дорожная сеть

Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца

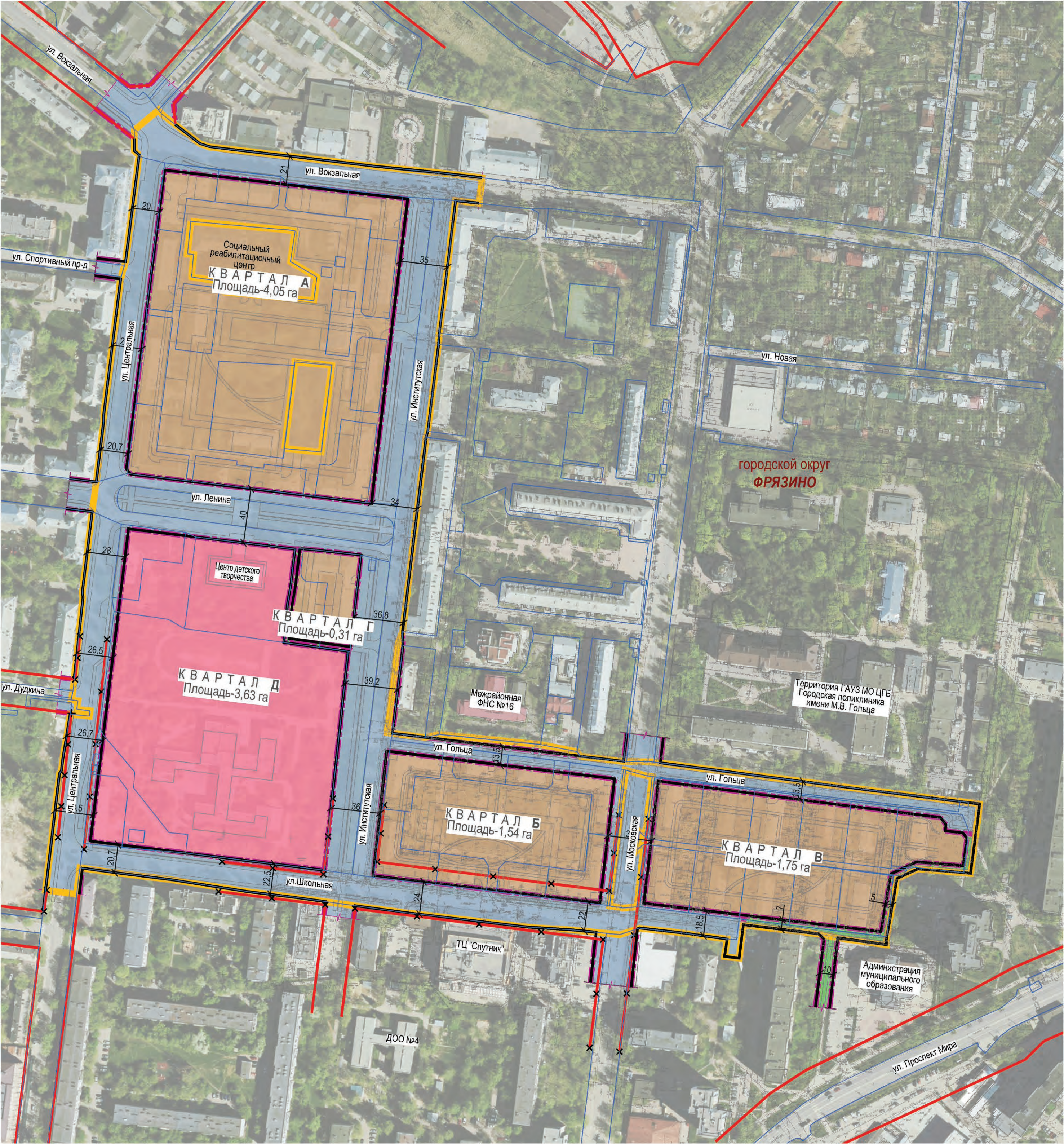




Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема планируемых границ комплексного развития территории и элементов планировочной структуры, М 1:2000

Территория "2"



Условные обозначения

Границы

- планируемых элементов планировочной структуры
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- предложения по установлению границ комплексного развития территории

Красные линии (установленные, планируемые к отмене, планируемые к установлению)

- существующие (установленные) красные линии ¹
- планируемые к отмене красные линии ¹
- планируемые к установлению красные линии

Предложения по формированию элементов планировочной структуры

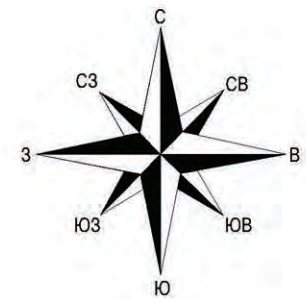
- кварталы жилой застройки
- квартал объектов учебно-образовательного назначения
- территория общего пользования за исключением элемента планировочной структуры "улично-дорожная сеть"
- улично-дорожная сеть

Примечания:

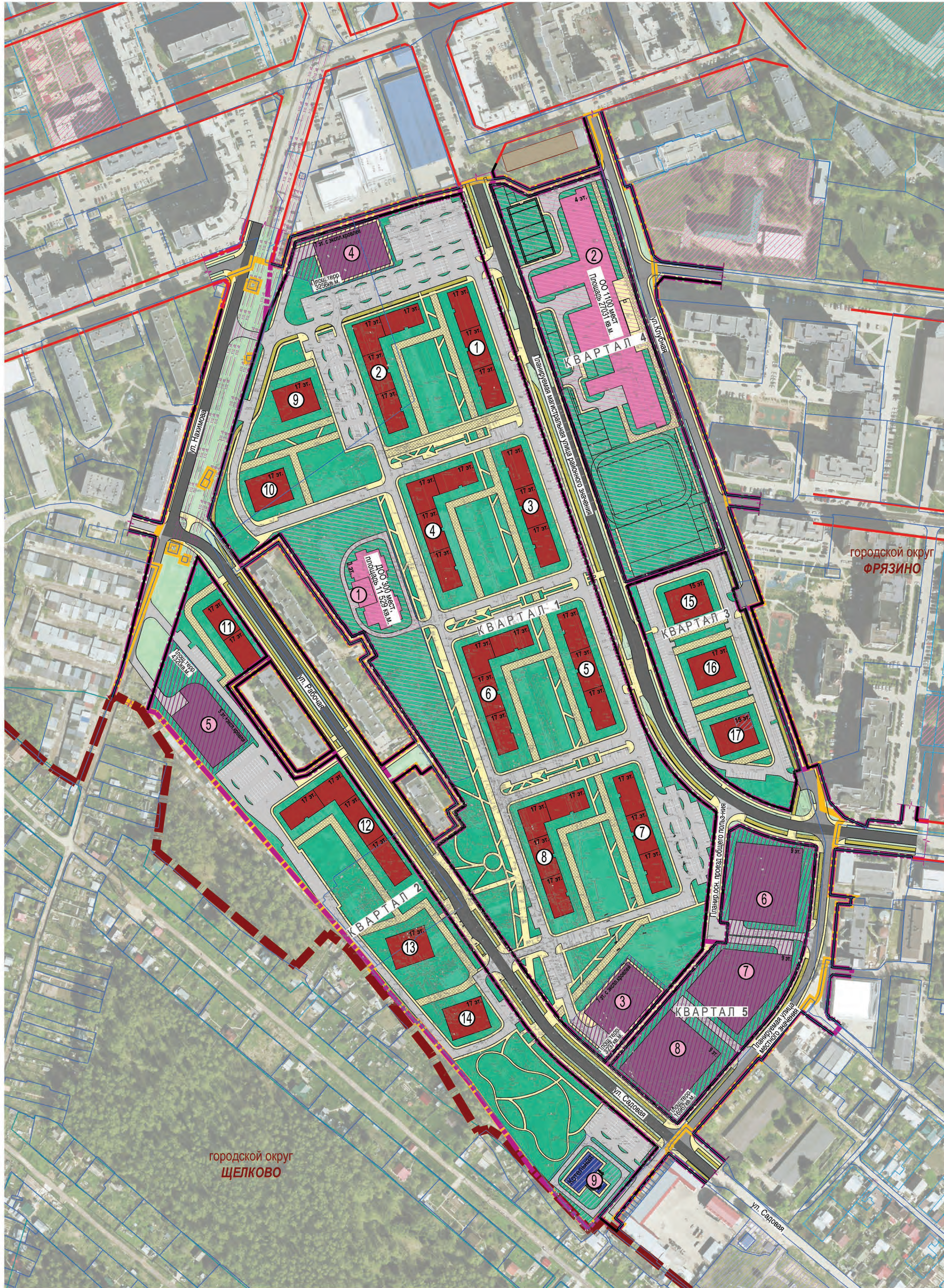
1. Существующие (установленные) красные линии вдоль ул. Школьная, ул. Московская, ул. Институтская отображены в справочно-информационных целях, в соответствии с "Проектом планировки территории группы общественных зданий Центральной части г. Фрязино в районе автостанции на ул. Московская, ул. Школьная" утвержденным постановлением Администрации г. Фрязино Московской области от 22.09.2008г. № 696. Существующие красные линии вдоль ул. Школьная, ул. Московская, ул. Институтская в соответствии с предложениями настоящего мастер-плана планируются к отмене.

Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения предлагаемых к размещению объектов различного назначения, с их описанием, включающая экспликацию и технико-экономические показатели, М 1:2000



Территория "1"



Условные обозначения

- Границы**

 - муниципального образования - городской округ Фрязино
 - территории комплексного развития
 - планируемых элементов планировочной структуры
 - существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
 - земель Лесного фонда
 - существующие (ранее установленные) красные линии
 - планируемые (устанавливаемые) красные линии

Территории

 - объектов учебно-образовательного назначения
 - объектов физкультурно-спортивного назначения (существующего стадиона "Олимп")
 - объектов физкультурно-спортивного назначения (планируемого ледового дворца)
 - объектов гаражного назначения
 - объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры
 - озелененные общего пользования
 - озелененные ограниченного пользования
- Объекты**

объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения)

существующие воздушные линии электропередачи высокого напряжения 110 кВ

планируемая многоэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-х этажах

планируемая многоэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенным амбулаторно-поликлиническим учреждением в 1-м этаже

планируемая учебно-образовательная застройка (ДОО, ОО)

спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)

планируемые многоуровневые наземные гаражи-стоянки закрытого типа, в т.ч. с эксплуатируемой кровлей, для постоянного хранения транспорта, и встроенными общественными помещениями

Объекты транспортной инфраструктуры

а/д общего пользования местного значения - ул. Рабочая, ул. Садовая, планируемая б/н (в границах населенного пункта - магистральные улицы районного значения)

а/д общего пользования местного значения - ул. Клубная, ул. Ленина, ул. Институтская, ул. Школьная (в границах населенного пункта - улицы в зоне жилой застройки)

основные проезды, в т.ч. общего пользования, второстепенные проезды и площадки

тротуары с возможностью проезда пожарной техники

тротуары и пешеходные дорожки

однополосные велопешеходные дорожки и двухполосные велосипедные дорожки

Пояснительные надписи

- ⑫ условные номера планируемых объектов жилого назначения
- ⑬ условные номера планируемых объектов нежилого назначения

Экспликация и технико-экономические показатели, предлагаемых к размещению объектов нежилого назначения

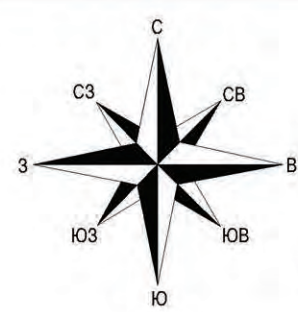
Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м) ¹	Количество этажей (в т.ч. подземных) ¹	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м ²	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Территория комплексной							
1	Детская образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-
2	Образовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, воено, в т.ч.	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
3.1	аварий-спасения	-	-	7 (0)	-	-	-
3.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, воено, в т.ч.	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
4.1	аварий-спасения	-	-	7 (0)	-	-	-
4.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, воено, в т.ч.	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450
5.1	аварий-спасения	-	-	5 (0)	-	-	-
5.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
6.1	аварий-спасения	-	-	9 (0)	-	-	-
6.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	750 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	аварий-спасения	-	-	9 (0)	-	-	-
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
8.1	аварий-спасения	-	-	9 (0)	-	-	-
8.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	-
9	Отопительная котельная	опред. на послед. стадиях проектирования	1	1 (0)	580	580	-
10	Ледовый дворец	опред. на послед. стадиях проектирования	2	3 (1)	4600	6000	5300

Экспликация и технико-экономические показатели, предлагаемых к размещению объектов жилого назначения

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м 3	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилых назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
Квартал 1							
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
8	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
9	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
10	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 1				16382	278494	180460	11252
Квартал 2							
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	948	16116	9950	528
12	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2321	39457	24830	1436
13	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 2				4883	83011	52160	2968
Квартал 3							
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
16	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
ИТОГО по Кварталу 3				2421	37929	24026	1506
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ 1				23686	399434	256646	15726

Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца





Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения предлагаемых к размещению объектов различного назначения, с их описанием, включающая экспликацию и технико-экономические показатели, М 1:2000

Территория "2"



Условные обозначения

Границы

- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- существующие (ранее установленные) красные линии
- планируемые (устанавливаемые) красные линии

Территории

- объектов социального обслуживания
- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов общественно-делового назначения
- объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры
- объектов благоустройства
- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования

Пояснительные надписи

- условные номера планируемых объектов жилого назначения

Объекты

объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения)

некапитальные строения, сооружения (временные постройки, киоски, навесы и другие подобные сооружения)

планируемая многоэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-х этажах

планируемая среднеэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-х этажах

Объекты транспортной инфраструктуры

а/д общего пользования регионального значения - ул. Московская (в границах населенного пункта - магистральная улица районного значения)

а/д общего пользования местного значения - ул. Гольца, ул. Ленина, ул. Институтская, ул. Школьная (в границах населенного пункта - улицы в зоне жилой застройки)

а/д общего пользования местного значения - ул. Вокзальная, ул. Центральная (в границах населенного пункта - магистральные улицы районного значения)

основные проезды, в т.ч. общего пользования, второстепенные проезды и площадки

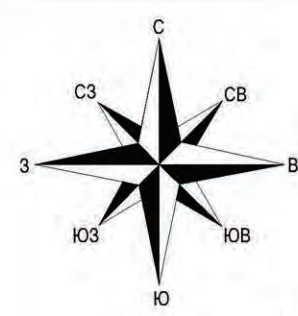
тротуары с возможностью проезда пожарной техники

тротуары и пешеходные дорожки

однополосные велосипедные дорожки и двухполосные велосипедные дорожки

Экспликация и технико-экономические показатели, предлагаемых к размещению объектов жилого назначения

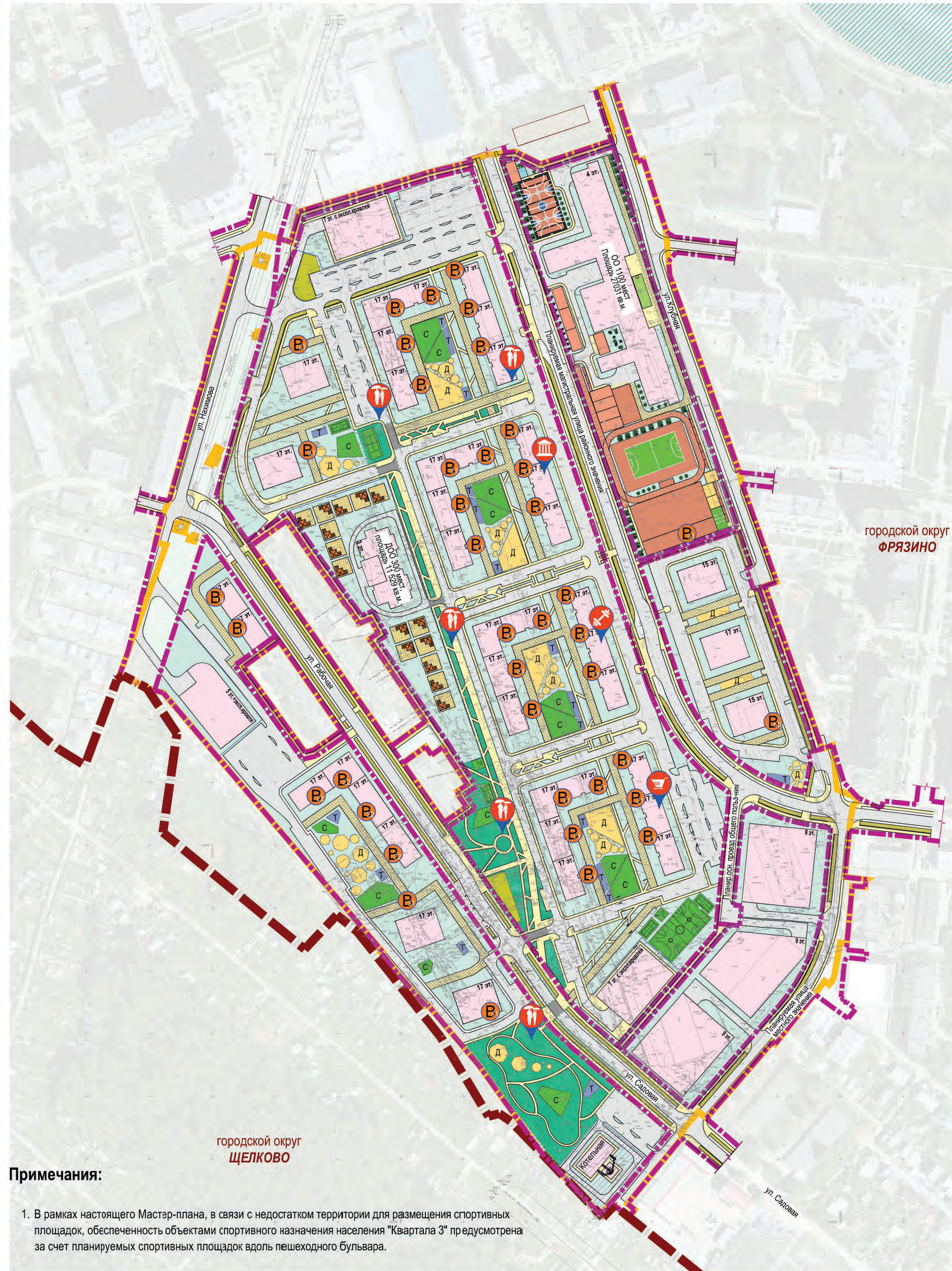
Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м 3	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
Квартал А							
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1264	11376	6600	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9480	1070
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15185	1740
21	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	870	4350	2320	530
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8295	950
ИТОГО по Кварталу А				8332	71508	41880	4994
Квартал Б							
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу Б				3378	30402	18200	2168
Квартал В							
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
26	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу В				3378	30402	18200	2168
Квартал Г							
27	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6(1)	580	2900	1547	353
ИТОГО по Кварталу Г				580	2900	1547	353
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ 2				15668	135212	79827	9683



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема мероприятий комплексного развития территорий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов Московской области с целью формирования комфортной городской среды, М 1:2000

Территория "1"



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

Территории

- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов физкультурно-спортивного назначения (существующего стадиона "Олимп")
- объектов гаражного назначения
- объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры
- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования

Объекты

- существующая застройка (здания, строения, сооружения)
- планируемая застройка

Объекты транспортной инфраструктуры

- существующая, реконструируемая и(или) планируемая улично-дорожная сеть

Планируемые мероприятия комплексного развития территории, направленные на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования с целью формирования комфортной городской среды

- детские площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- площадки отдыха взрослого населения, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- спортивные площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- площадки для выгула собак, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства¹
- контейнерные площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- игровые площадки на территории дошкольных образовательных организаций
- тротуары с возможностью проезда пожарной техники (с ограничением движения автотранспорта, за исключением автомобилей специальных служб, а также автомобилей, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов и иные маломобильные группы населения)
- пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки и аллеи) шириной не менее 2,0 м с твердым покрытием, обеспечивающие непрерывные безопасные пути пешеходного движения, в том числе для маломобильных групп населения
- однопольные велосипедные дорожки общей шириной не менее 1,5 м и двухполосные велосипедные дорожки шириной не менее 3,0 м
- велосипедные парковки (стоянки), с указанием вместимости

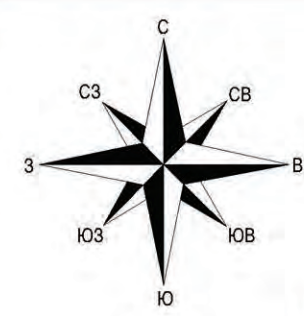
- пешеходная улица/бульвар с возможностью размещения спортивных площадок общего доступа
- торгово-развлекательный центр (встроенно-пристроенное размещение)
- культурно-досуговый центр (встроенно-пристроенное размещение)
- крытый объект спортивного назначения (встроенно-пристроенное размещение)

Планируемые мероприятия по благоустройству территории объектов учебно-образовательного назначения

- площадка для проведения общешкольных мероприятий, экстренной эвакуации из здания
- площадки для подвижных игр (1-е классы)
- площадки для подвижных игр (2-4-е классы)
- площадки для подвижных игр (5-9-е классы)
- площадка для тихого отдыха
- физкультурно-спортивные площадки различного назначения
- игровые площадки для детей в возрасте от 2-х месяцев до 3-х лет
- игровые площадки для детей в возрасте от 3-х до 6-ти лет
- игровые площадки для детей в возрасте от 6-ти до 7-ми лет
- площадка для флажтоков

Примечания:

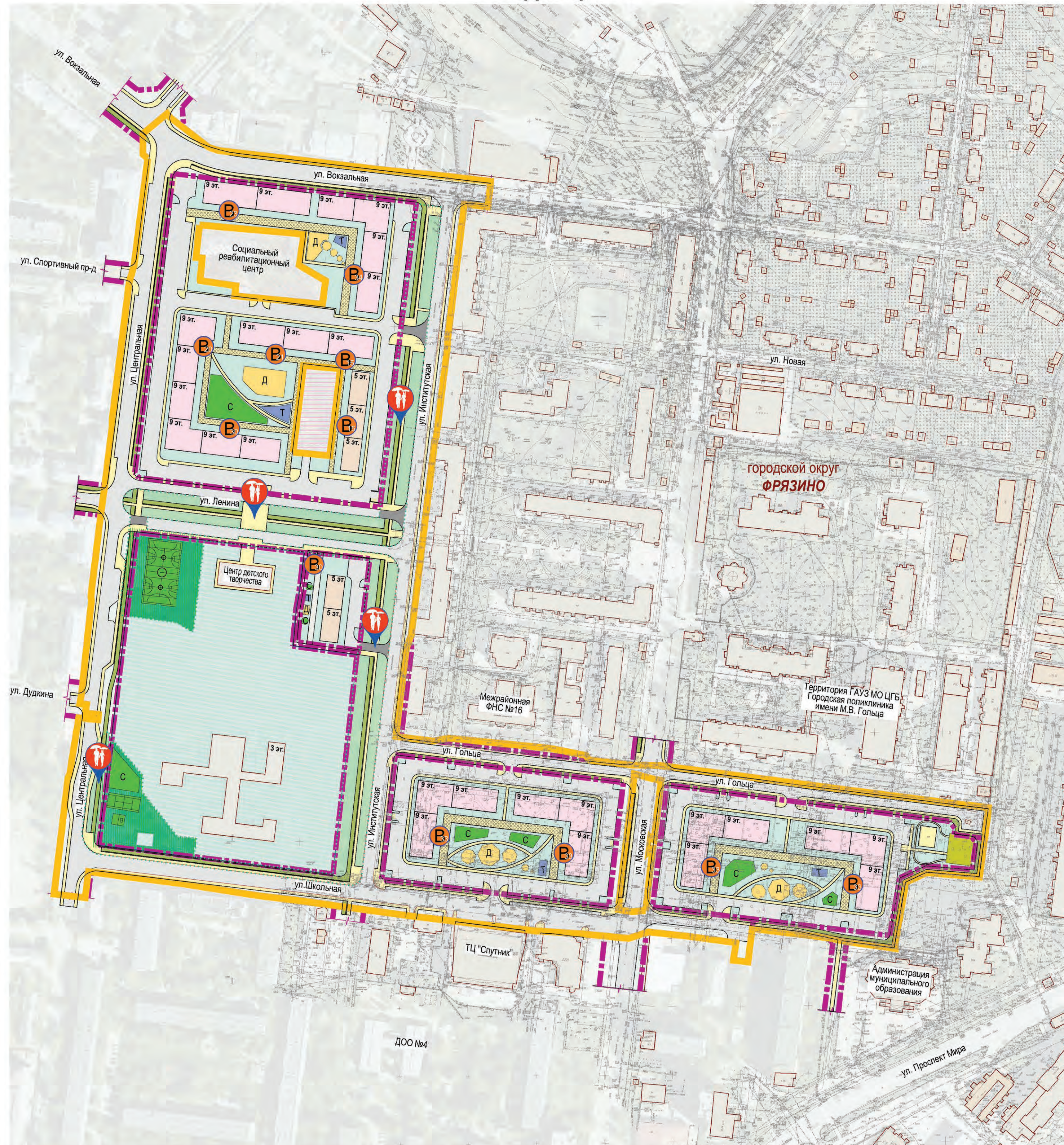
1. В рамках настоящего Мастер-плана, в связи с недостатком территории для размещения спортивных площадок, обеспеченность объектами спортивного назначения населения "Квартала 3" предусмотрена за счет планируемых спортивных площадок вдоль пешеходного бульвара.



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема мероприятий комплексного развития территорий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов Московской области с целью формирования комфортной городской среды, М 1:2000

Территория "2"



Условные обозначения

Границы

- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

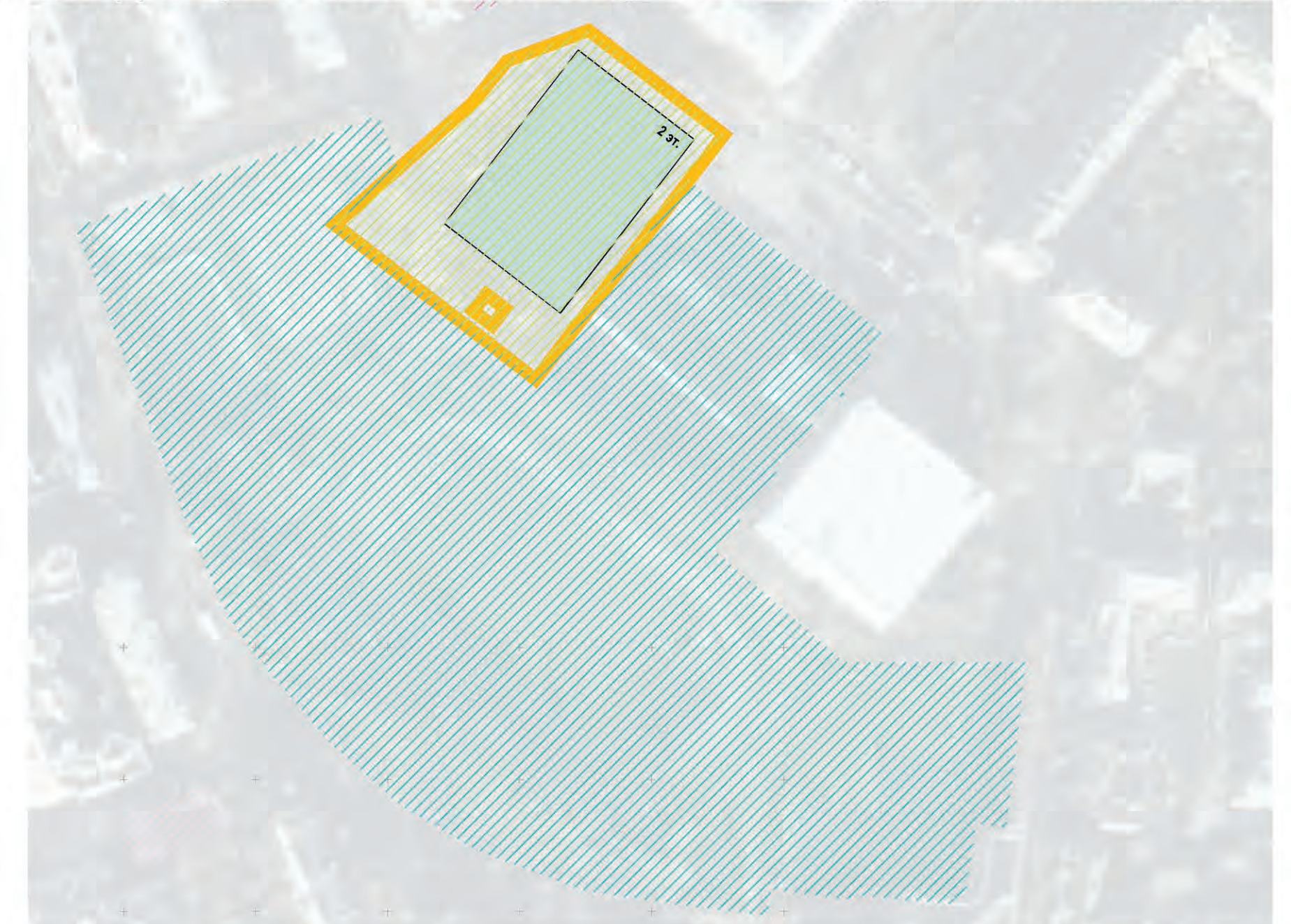
Территории

- объектов социального обслуживания
- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов общественно-делового назначения
- объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры
- объектов благоустройства
- объектов физкультурно-спортивного назначения (существующего стадиона "Олимп")
- объектов физкультурно-спортивного назначения (планируемого ледового дворца)

- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования
- Объекты**
существующая застройка (здания, строения, сооружения)
- планируемая застройка
- спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)
- Объекты транспортной инфраструктуры**
существующая, реконструируемая и(или) планируемая улично-дорожная сеть

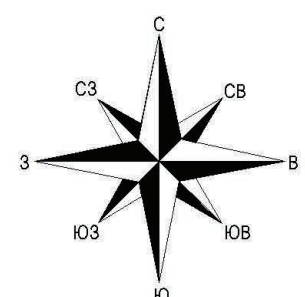
- Д детские площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- Т площадки отдыха взрослого населения, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- С спортивные площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- площадки для выгула собак, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- контейнерные площадки, входящие в нормируемый (обязательный) комплекс объектов благоустройства и элементов благоустройства
- игровые площадки на территории дошкольных образовательных организаций
- тротуары с возможностью проезда пожарной техники (с ограничением движения автотранспорта, за исключением автомобилей специальных служб, а также автомобилей, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов и иные маломобильные группы населения)
- пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки и аллеи) шириной не менее 2,0 м с твердым покрытием, обеспечивающие непрерывные безопасные пути пешеходного движения, в том числе для маломобильных групп населения
- однopoсные велoпешехoдные дорожки oбщей шириной не менее 1,5 м и двупoсные велосипедные дорожки шириной не менее 3,0 м
- велосипедные парковки (стоянки), с указанием вместимости
- пешеходная улица/бульвар с возможностью размещения спортивных площадок общего доступа

Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения существующих и планируемых (строящихся и реконструируемых) объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от планируемых жилых объектов, с графическим отображением путей подхода и подъезда к ним, М 1:5000



Условные обозначения

Границы

--- муниципальный образования - городской округ Фрязино

— территории комплексного развития

— существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Объекты

■ существующая сохраняемая застройка на территории КРТ

■ планируемая застройка на территории КРТ

■ спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)

Объекты социального обслуживания

сущ. план. дошкольные образовательные учреждения (организации)

сущ. план. общеобразовательные учреждения (организации)

сущ. план. объекты дополнительного образования

сущ. план. объекты здравоохранения (амбулаторно-поликлинические учреждения)

сущ. план. стационарные объекты здравоохранения (больницы, диспансеры)

сущ. план. объекты спортивного назначения

сущ. план. отделения полиции

сущ. план. аптеки

сущ. план. отделения почты

сущ. план. объекты торгового назначения

сущ. план. объекты общественного питания

Территория объектов социального обслуживания

/// объекты спортивного назначения

/// объектов спортивного назначения - ледового дворца

/// объектов здравоохранения

/// объектов образовательного назначения

Пути подхода к объектам социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от планируемых жилых объектов

--- пути подхода к планируемым / существующим дошкольным образовательным организациям

--- пути подхода к планируемым / существующим общеобразовательным организациям

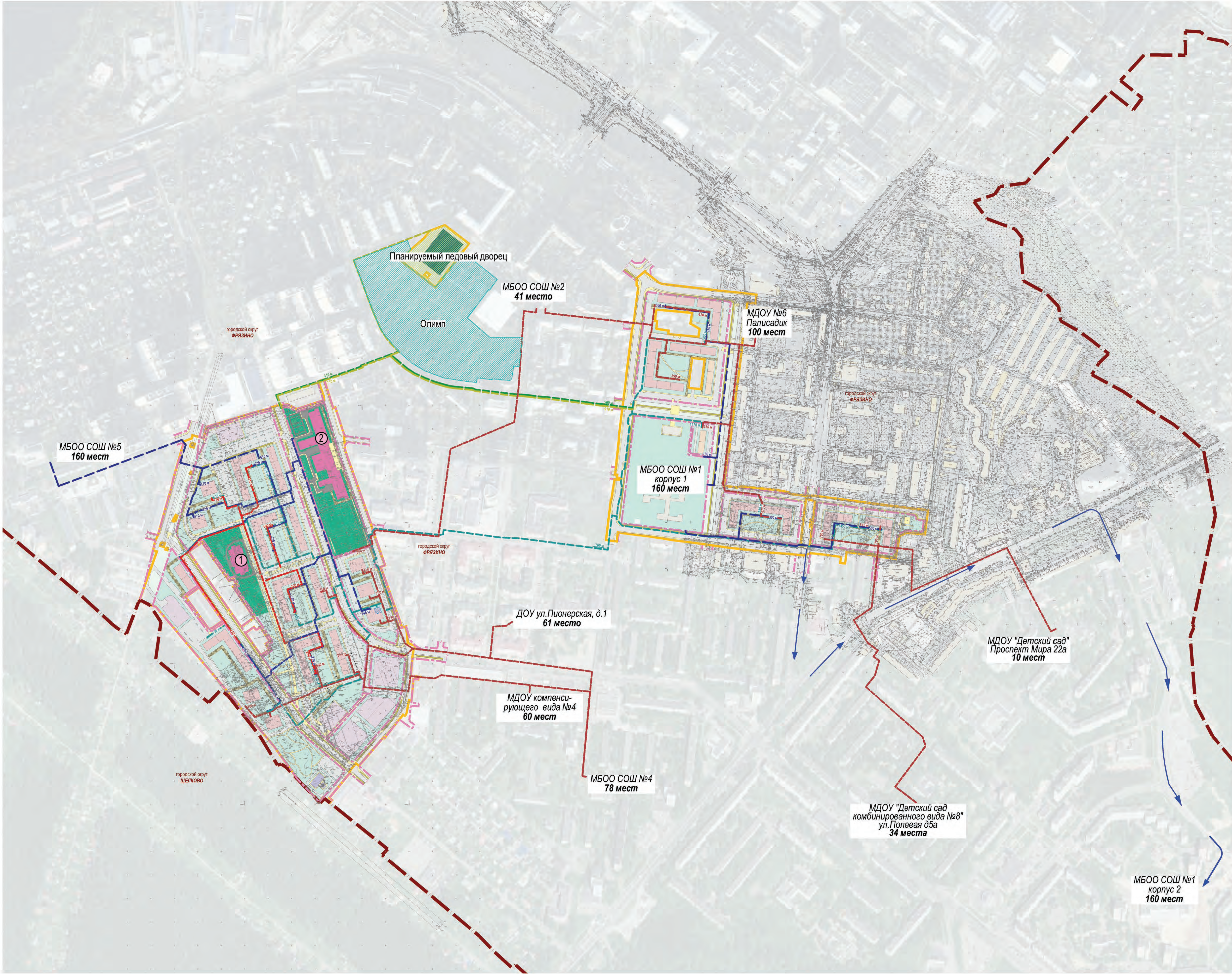
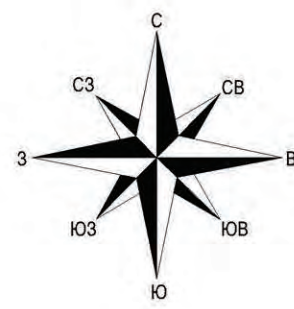
--- пути подхода к планируемым амбулаторно-поликлиническим учреждениям

--- пути подхода к существующему стадиону "Олимп"

--- пути подхода к планируемому ледовому дворцу

Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема расположения существующих и планируемых (строящихся и реконструируемых) объектов социального обслуживания в пределах нормативной
территориальной доступности от планируемых жилых объектов, с графическим отображением путей подхода и подъезда к ним, б/м



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

Территории

- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования
- объектов физкультурно-спортивного назначения (существующего стадиона "Олимп")
- объектов физкультурно-спортивного назначения (планируемого ледового дворца)

Объекты

- существующие объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения)
- планируемая многоэтажная многоквартирная жилая застройка со встроенными помещениями не жилого назначения в 1-х этажах
- планируемая учебно-образовательная застройка (ДОО, ОО)
- встроенный кабинет врача общей практики в помещении не жилого назначения в 1-х этажах
- планируемые многоярусные надземные гаражи-стоянки закрытого типа, в т.ч. с эксплуатируемой кровлей, для постоянного хранения транспорта

Объекты транспортной инфраструктуры

- существующая, реконструируемая и(или) планируемая улично-дорожная сеть
- тротуары с возможностью проезда пожарной техники
- тротуары и пешеходные дорожки
- велопешеходные дорожки и велосипедные дорожки

Пути подхода к объектам социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от планируемых жилых объектов

- пути подхода к планируемым дошкольным образовательным организациям, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к существующим дошкольным образовательным организациям, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к планируемой общеобразовательной организации, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к существующей общеобразовательной организации, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к планируемому встроенному кабинету врача общей практики в помещении не жилого назначения в 1-х этажах, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к планируемому ледовому дворцу, с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- пути подхода к существующему стадиону "Олимп", с указанием протяженности пути подхода от планируемых жилых объектов
- транспортная доступность от планируемой застройки до МБОУ СОШ №1 корпус 2 (2 минуты на индивидуальном транспорте)

Сведения о планируемых объектах социального обслуживания

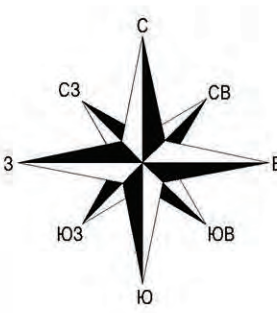
Условный номер на схеме	Наименование объекта
1	Дошкольная образовательная организация на 300 мест
2	Общеобразовательная организация на 1100 мест

[illegible]

радиус нормативной доступности планируемых
многоуровневых надземных гаражей-стоянок
для постоянного хранения транспорта (1500м)

[illegible]

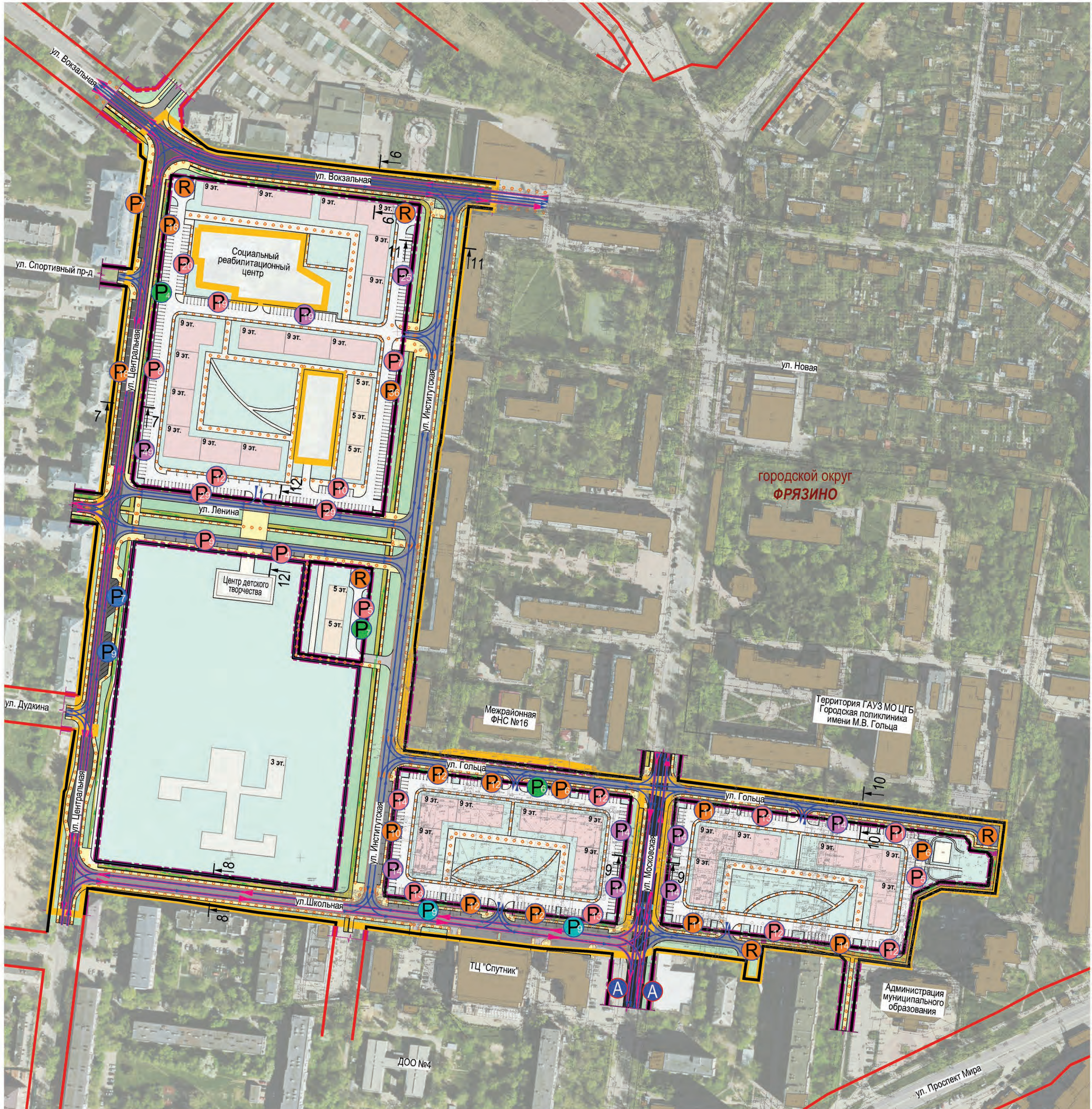
у часткам улічце дорожнюю сетку і яе нумар



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема существующих и планируемых систем транспортного обслуживания территории, М 1:2000

Территория "2"



Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца

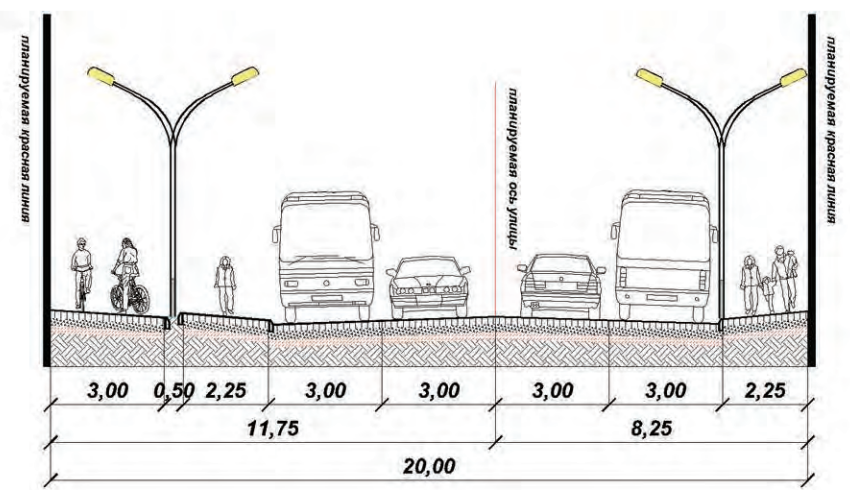


Условные обозначения

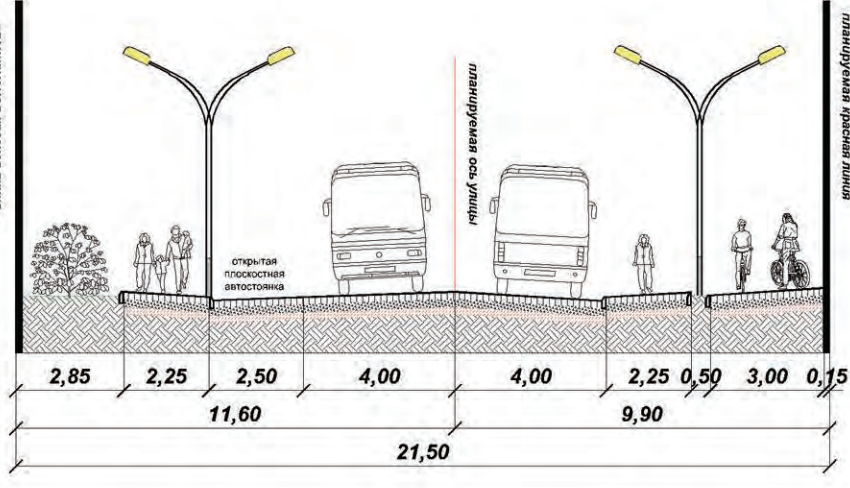
- Границы**
- территории комплексного развития
 - планируемых элементов планировочной структуры
 - существующие (ранее установленные) красные линии
 - планируемые (устанавливаемые) красные линии
- Территории**
- озелененные общего пользования
 - озелененные ограниченного пользования
 - объектов физкультурно-спортивного назначения (существующего стадиона "Олимп")
 - объектов физкультурно-спортивного назначения (планируемого ледового дворца)
- Объекты**
- существующие здания, строения, сооружения, в т.ч. капитальные и некапитальные
 - планируемая застройка
 - спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- а/д общего пользования регионального значения - ул. Московская (в границах населенного пункта - магистральная улица районного значения)
 - а/д общего пользования местного значения - ул. Вокзальная, ул. Центральная (в границах населенного пункта - магистральные улицы районного значения)
 - а/д общего пользования местного значения - ул. Гольца, ул. Ленина, ул. Институтская, ул. Школьная (в границах населенного пункта - улицы местного значения (улицы в зоне жилой застройки))
 - основные проезды, в т.ч. общего пользования, второстепенные проезды и площадки
 - тротуары с возможностью проезда пожарной техники
 - тротуары и пешеходные дорожки
 - однопольные велосипедные дорожки и двухпольные велосипедные дорожки
 - основные направления движения автотранспорта, в т.ч. пути подъезда к объектам социального обслуживания
 - основные направления движения наземного пассажирского транспорта общего пользования
 - основные пути пешеходного движения, в т.ч. пути подхода к объектам социального обслуживания
 - пути велосипедного движения, в т.ч. пути подъезда к объектам социального обслуживания
 - планируемые открытые плоскостные автомобильные стоянки для временного хранения транспорта с указанием вместимости
 - планируемые открытые плоскостные автомобильные стоянки для постоянного хранения транспорта с указанием вместимости
 - планируемые открытые плоскостные автомобильные стоянки для временного и приобъектного хранения транспорта с указанием вместимости
 - планируемые открытые плоскостные автомобильные стоянки для кратковременной остановки автотранспорта родителей (опекунов, иных сопровождающих), привозящих детей в общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, а также работников данных учреждений
 - планируемые открытые плоскостные автомобильные стоянки на улично-дорожной сети для общего пользования
 - существующие остановочные пункты наземного пассажирского транспорта общего пользования
 - существующие наземные пешеходные переходы
 - планируемые наземные пешеходные переходы, в т.ч. регулируемые светофорными объектами
 - планируемые туликовые разворотные площадки
 - сечения поперечных профилей по рассматриваемым участкам улично-дорожной сети и их номера

Поперечные профили
по рассматриваемым участкам
улично-дорожной сети, М 1:200

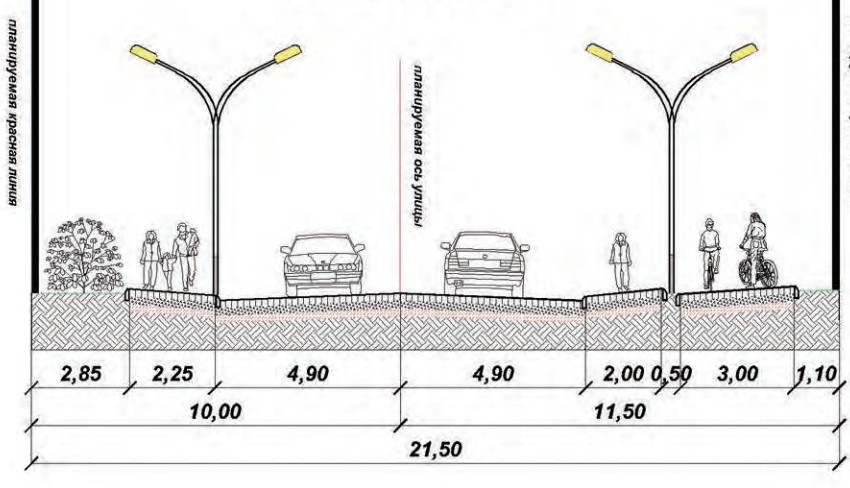
А/д общего пользования местного значения
ул. Вокзальная (в границах населенных пунктов -
магистральная улица районного значения)
планируемый профиль
Сечения 6-6



А/д общего пользования местного значения
ул. Центральная (в границах населенных пунктов -
магистральная улица районного значения)
планируемый профиль
Сечения 7-7



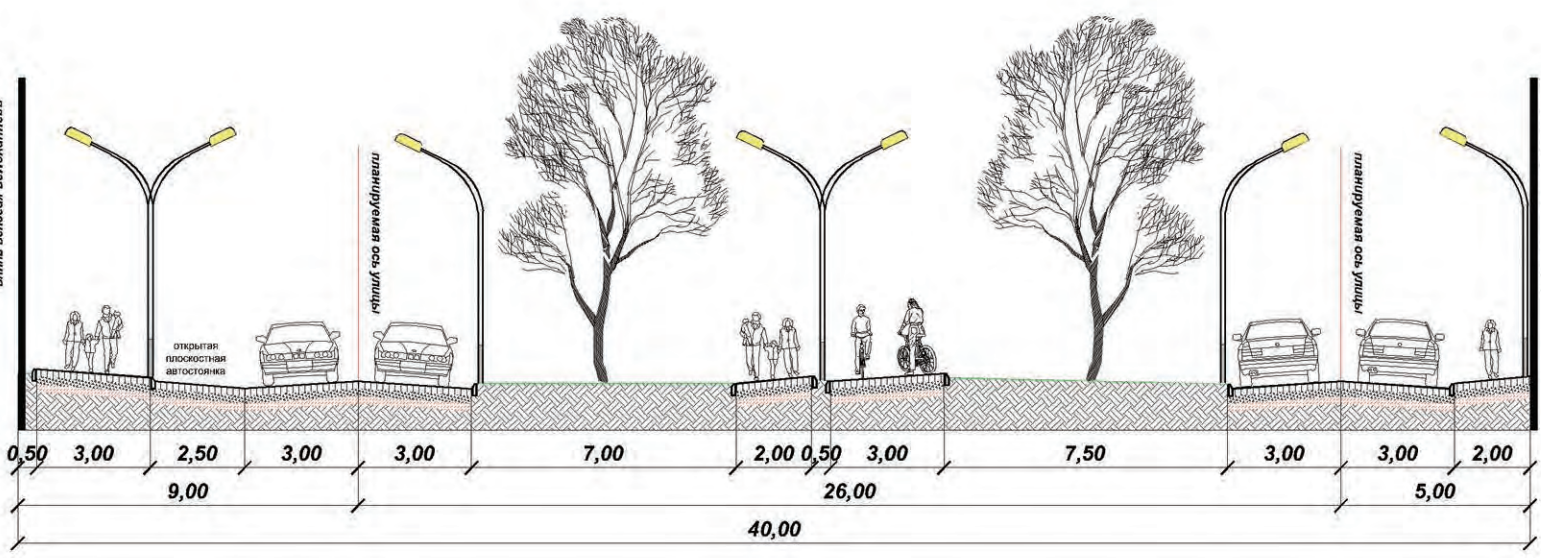
А/д общего пользования местного значения
ул. Школьная (в границах населенных пунктов -
улицы местного значения
(улицы в зоне жилой застройки))
существующий профиль
Сечения 8-8



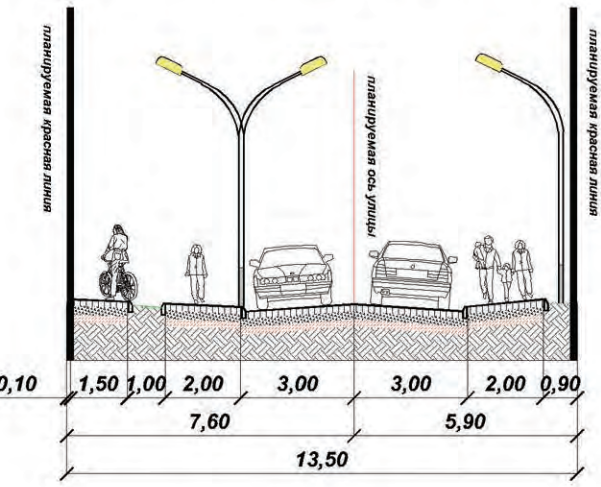
А/д общего пользования регионального значения
ул. Московская (в границах населенных пунктов -
магистральная улица районного значения)
планируемый профиль
Сечения 9-9



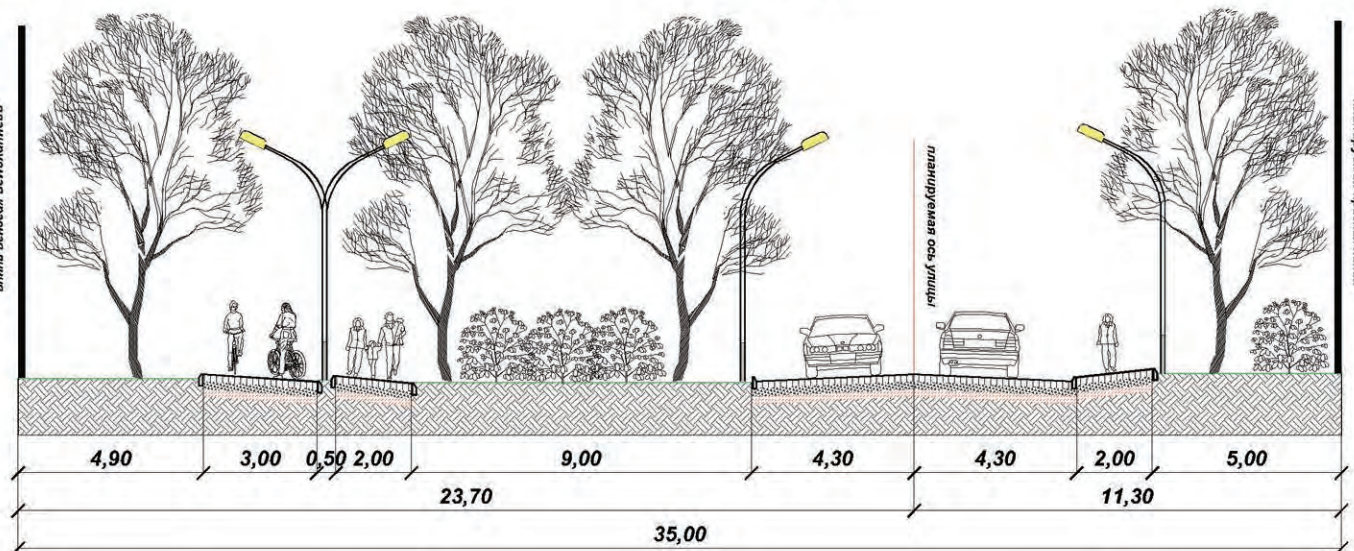
А/д общего пользования местного значения ул. Ленина
(в границах населенных пунктов - улицы местного значения (улицы в зоне жилой застройки))
планируемый профиль
Сечения 12-12

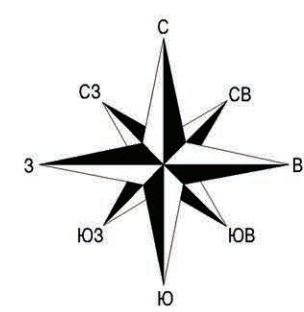


А/д общего пользования местного значения
ул. Гольца (в границах населенных пунктов -
улицы местного значения
(улицы в зоне жилой застройки))
планируемый профиль
Сечения 10-10



А/д общего пользования местного значения ул. Институтская
(в границах населенных пунктов - улицы местного значения
(улицы в зоне жилой застройки))
существующий профиль
Сечения 11-11

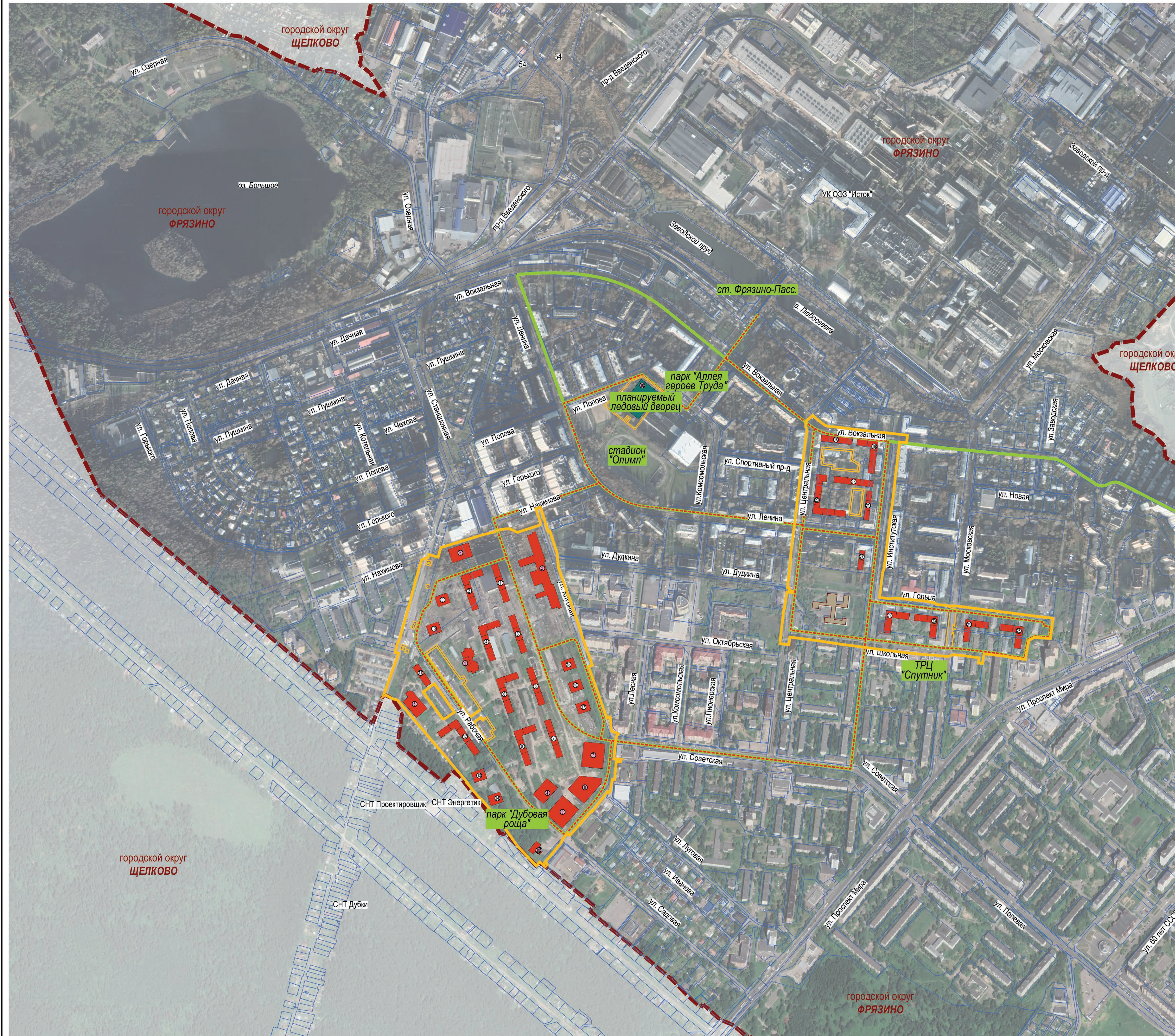




Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская

в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема развития инфраструктуры для велосипедного движения (велосипедные дорожки, велосипедные парковки) для обеспечения безопасного движения велосипедистов по территориям общего пользования в соответствии с Мероприятиями по формированию комфортной городской среды, М 1:5000



Условные обозначения

Границы

- муниципальный образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Объекты

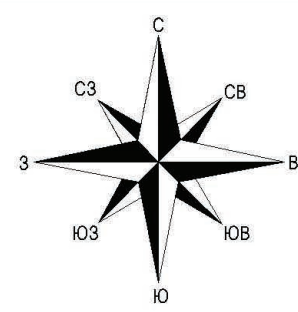
- существующая сохраняемая застройка на территории КРТ
- планируемая застройка на территории КРТ
- спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)

Инфраструктура велосипедного движения ¹

- планируемые велосипедные дорожки ²
- планируемые целевые велосипедные маршруты для населения планируемой жилой застройки
- целевые точки велосипедных маршрутов для населения планируемой жилой застройки

Примечания:

- Велосипедные парковки планируемые на территории комплексного развития отображены на графических материалах "Схема мероприятий комплексного развития территорий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов Московской области с целью формирования комфортной городской среды, М 1:2000";
- Планируемые велосипедные дорожки отображены с учетом материалов Генерального плана городского округа Фрязино Московской области предложений настоящего Мастер-плана.



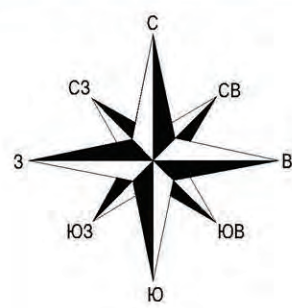
Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки.

Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения, М 1:5000



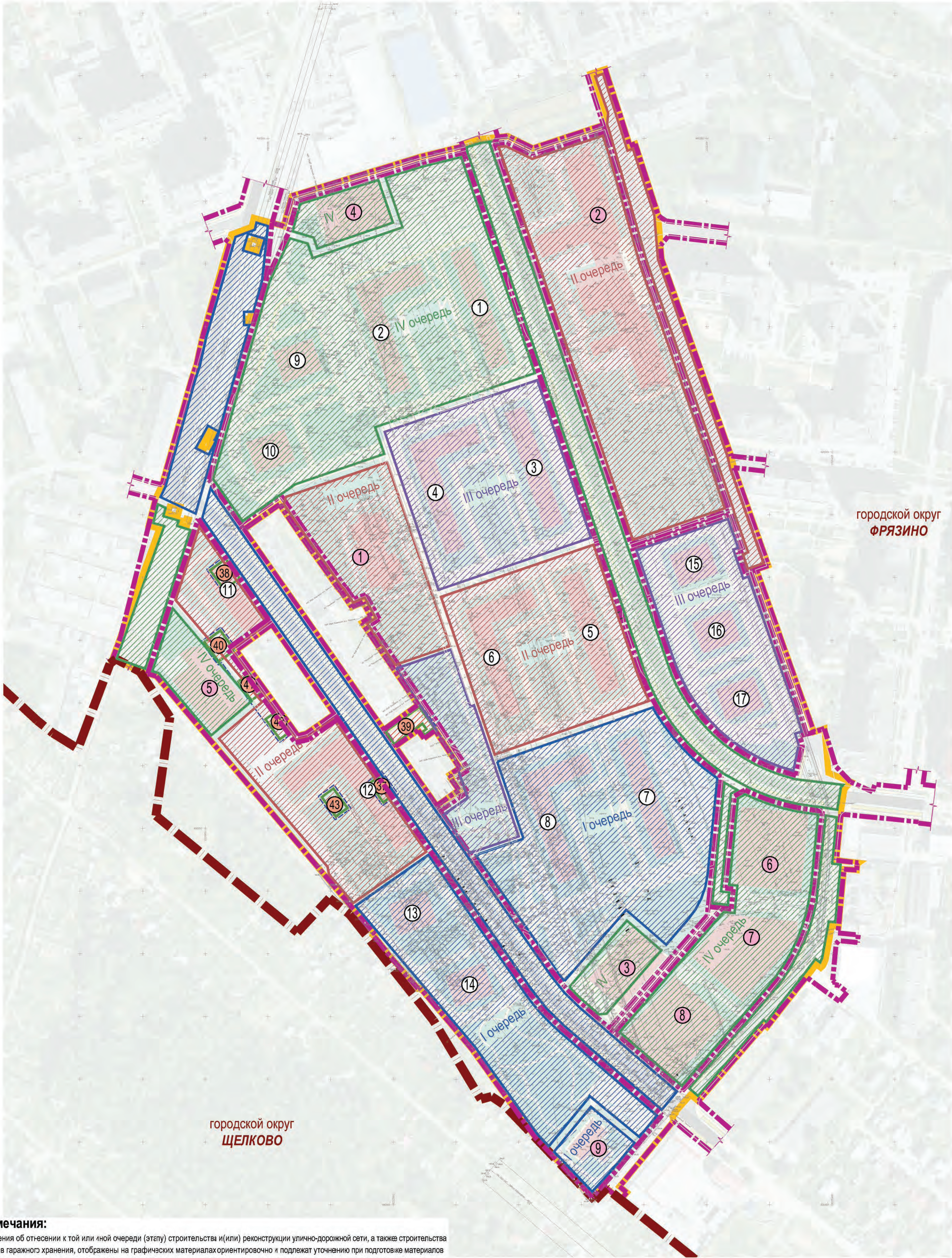
- Условные обозначения**
- Границы**
- муниципальный образования - городской округ Фрязино
 - территории комплексного развития существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- Объекты**
- существующая сохраняемая застройка на территории КРТ
 - планируемая застройка на территории КРТ
 - спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)
- Планируемые объекты коммунальной инфраструктуры, для обеспечения потребности планируемой застройки**
- очистные сооружения поверхностных стоков (ОСД)
 - отопительная котельная
- Существующие объекты коммунальной инфраструктуры, возможные к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки**
- водозаборный узел №1 (ВЗУ №1)
 - канализационные насосные станции (КНС)
 - газорегуляторный пункт (ГРП)
 - газопровод высокого давления (0,6 МПа)
 - электрическая подстанция ПС №206 "Фрязино"



Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области

Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры,
включая возведение новых многоквартирных домов и схема переселения сносимых многоквартирных домов, М 1:2000

Территория "1"



Условные обозначения

Границы

- муниципального образования - городской округ Фрязино
- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

Территории

- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования

Объекты

- существующие здания, строения, сооружения, в т.ч. капитальные и некапитальные
- планируемая застройка
- сносимые жилого назначения

Объекты транспортной инфраструктуры

- а/д общего пользования местного значения - ул. Рабочая, ул. Садовая, планируемая б/н (в границах населенного пункта - магистральные улицы районного значения)
- а/д общего пользования местного значения - ул. Клубная, ул. Ленина, ул. Институтская, ул. Школьная (в границах населенного пункта - улицы местного значения (улицы в зоне жилой застройки))
- внутриквартальные проезды и площадки
- тротуары с возможностью проезда пожарной техники
- тротуары и пешеходные дорожки
- однопольные велосипедные дорожки и двухпольные велосипедные дорожки

Границы территорий, относящихся к разным этапам реализации строительства

- I очередь (этап) строительства на территории компенсации
- II очередь (этап) строительства на территории компенсации
- III очередь (этап) строительства на территории компенсации
- IV очередь (этап) строительства на территории компенсации

Границы территорий, относящихся к разным этапам сноса существующих объектов жилого назначения

- 1 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43)

Пояснительные надписи

- условные номера сносимых жилых домов
- условные номера планируемых объектов жилого назначения
- условные номера планируемых объектов нежилого назначения

Схема переселения сносимых многоквартирных домов

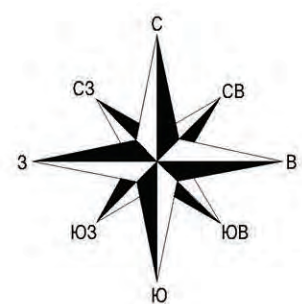
- сносимые жилые дома, относящиеся к 1 очереди сноса, планируются к переселению: - в планируемые жилые дома I очереди (этапа) строительства на территории компенсации

Сведения об этапах реализации строительства и переселения

№ п/п	Очередь по территории компенсации	Условный номер дома территории компенсации (по МП)	Суммарная площадь квартир	Очередь по территории переселения	Условный номер дома территории переселения (по МП)	Суммарная площадь квартир	Суммарная площадь переселяемых квартир	Условные номера сносимых домов	Адреса сносимых домов
1	I	7, 8, 13, 14	58150	-	-	-	4973,16	3, 7, 8, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43	Школьная, д.2; Московская, д.1, д.1а; Рабочая, д.1, д.7, д.11, д.13-16
2	II	5, 6, 11, 12	75550	I	22, 24	17395	7529,5	1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14	Институтская д.4, д.6; Школьная, д.4, д.6, д.8; Новый проезд, д.1-6
3	III	3, 4, 15, 16, 17	64796	II	23, 25	18200	10309,4	15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34	Новый проезд, д.7-11; Центральная, д.26, д.28, д.30; Вокзальная, д.7, д.9; Институтская д.25, д.27, д.29
4	IV	1, 2, 9, 10	58150	III	18, 19, 26	25180	9527,39	20, 21, 22, 23, 29, 30, 31, 35, 36	Центральная, д.14, д.20, д.22, д.24; Ленина, д.4, д.6; Институтская, д.19, д.21, д.23
5	-	-	-	IV	20, 21, 27	19052	-	-	-
6	Итого	-	256646	-	-	79827	-	-	-

Примечания:
1. Сведения об отнесении к той или иной очереди (этапу) строительства и (или) реконструкции улично-дорожной сети, а также строительства объектов гаражного хранения, отображены на графических материалах ориентировочно и подлежат уточнению при подготовке материалов документации по планировке территории, с учетом решений, которые будут предусмотрены схемой транспортного обслуживания.

Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области
Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры,
включая возведение новых многоквартирных домов и схема переселения сносимых многоквартирных домов, М 1:2000



Территория "2"

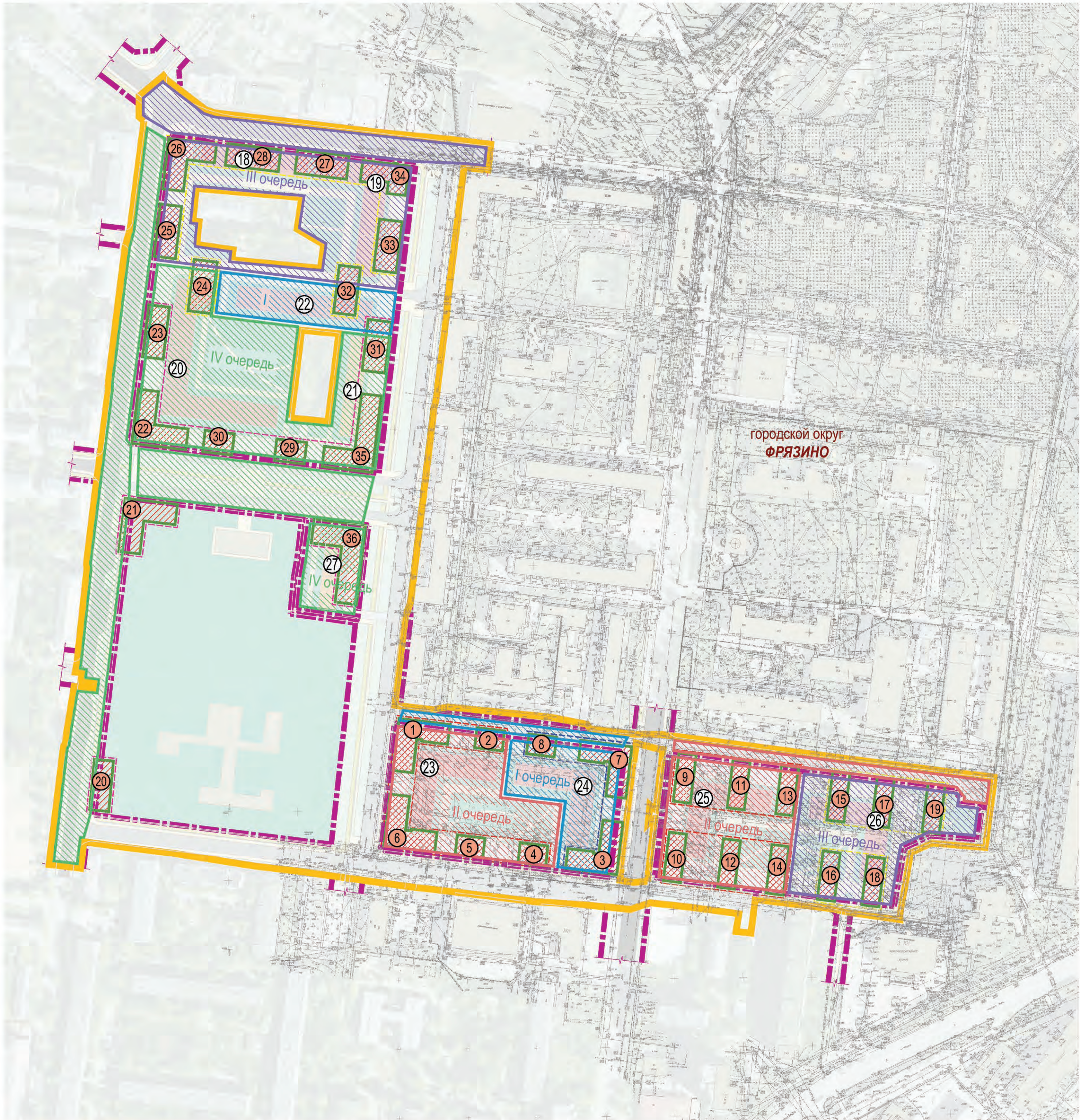
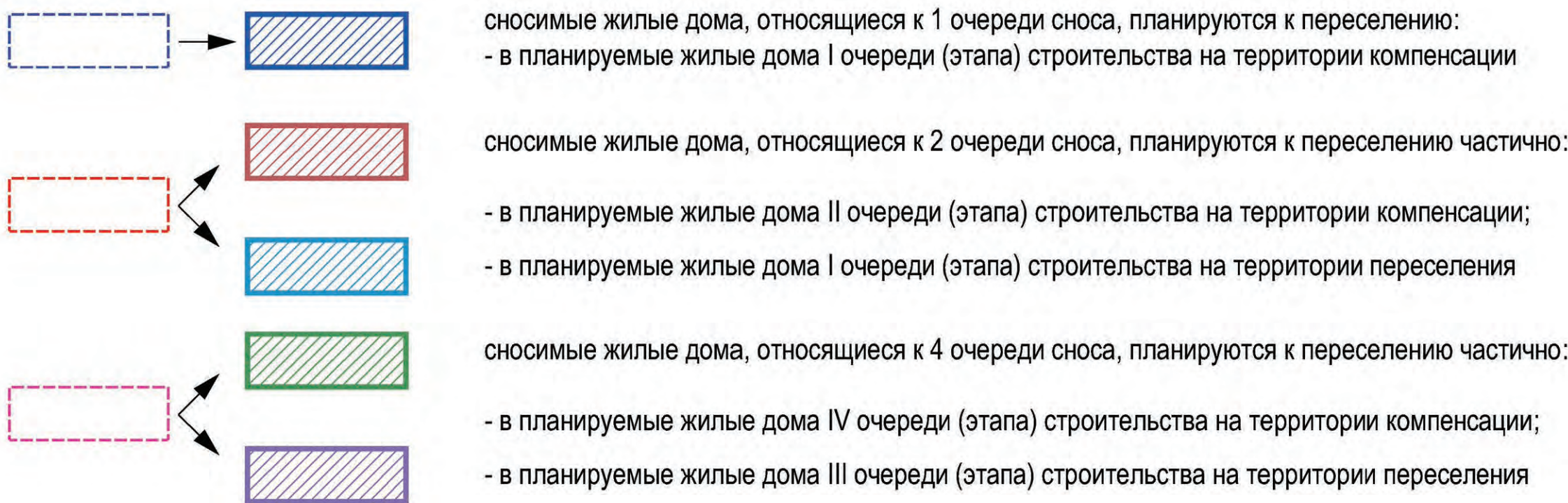


Схема переселения сносимых многоквартирных домов



Условные обозначения

Границы

- территории комплексного развития
- планируемых элементов планировочной структуры

Территории

- озелененные общего пользования
- озелененные ограниченного пользования

Объекты

- существующие здания, строения, сооружения, в т.ч. капитальные и некапитальные
- планируемая застройка
- спортивного назначения (планируемый Ледовый дворец)
- сносимые жилого назначения

Объекты транспортной инфраструктуры

- а/д общего пользования регионального значения - ул. Московская (в границах населенного пункта - магистральная улица районного значения)
- а/д общего пользования местного значения - ул. Вокзальная, ул. Центральная (в границах населенного пункта - магистральные улицы районного значения)
- а/д общего пользования местного значения - ул. Гольца, ул. Ленина, ул. Институтская, ул. Школьная (в границах населенного пункта - улицы местного значения (улицы в зоне жилой застройки))
- внутриквартальные проезды и площадки
- тротуары с возможностью проезда пожарной техники
- тротуары и пешеходные дорожки
- однополосные велосипедные дорожки
- и двухполосные велосипедные дорожки

Границы территорий, относящихся к разным этапам реализации строительства

- I очередь (этап) строительства на территории переселения
- II очередь (этап) строительства на территории переселения
- III очередь (этап) строительства на территории переселения
- IV очередь (этап) строительства на территории переселения

Границы территорий, относящихся к разным этапам сноса существующих объектов жилого назначения

- 1 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 3, 7, 8)
- 2 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14)
- 3 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 15, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34)
- 4 очередь сноса (сносимые жилые дома с условными номерами 20, 21, 22, 23, 29, 30, 31, 35, 36)

Пояснительные надписи

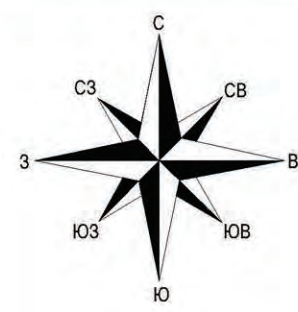
- условные номера сносимых жилых домов
- условные номера планируемых объектов жилого назначения

Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца

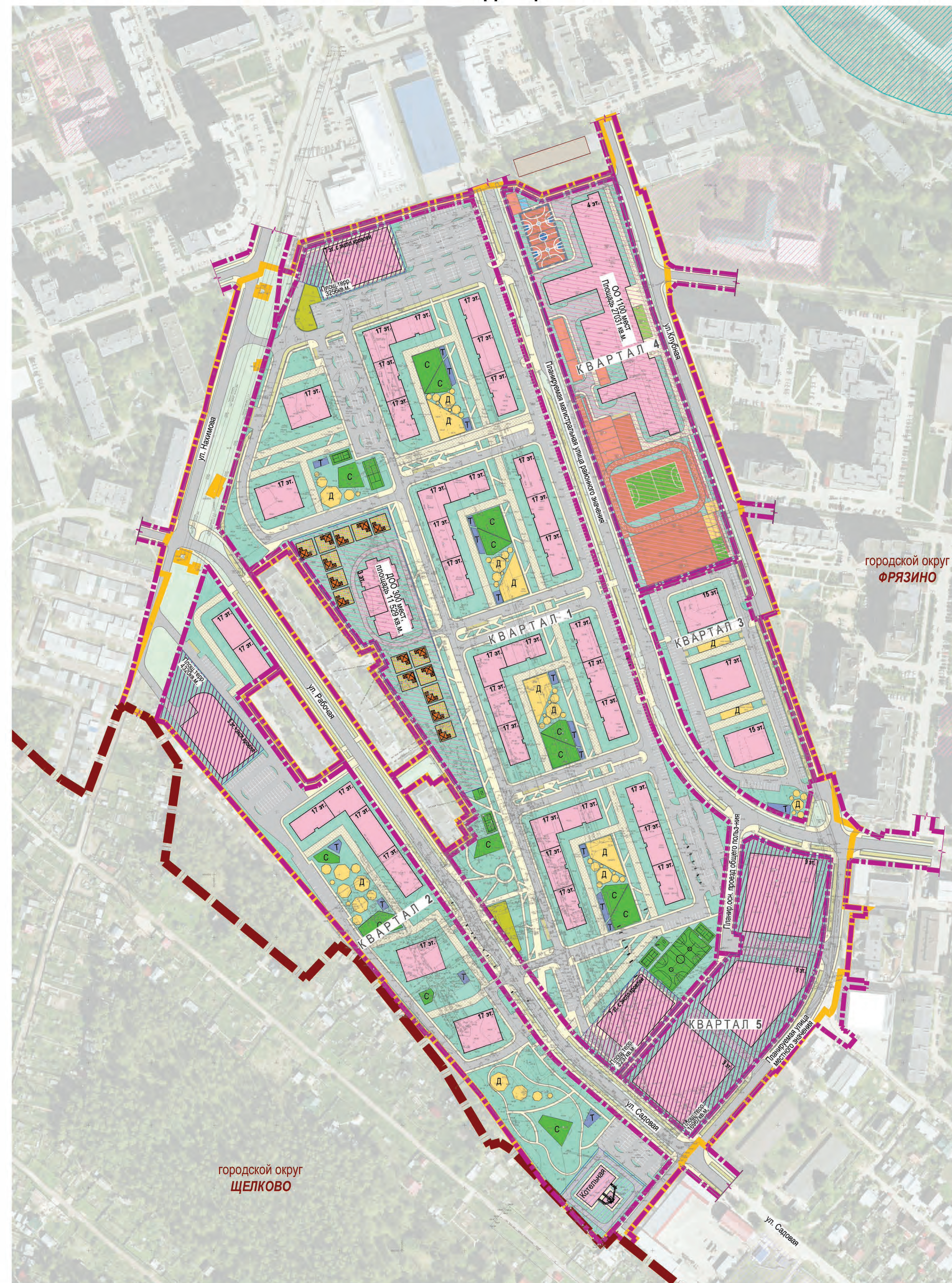


Примечания:

1. Сведения об отнесении к той или иной очереди (этапу) строительства и(или) реконструкции улично-дорожной сети, а также строительства объектов гаражного хранения, отображены на графических материалах ориентировочно и подлежат уточнению при подготовке материалов документации по планировке территории, с учетом решений, которые будут предусмотрены схемой транспортного обслуживания.

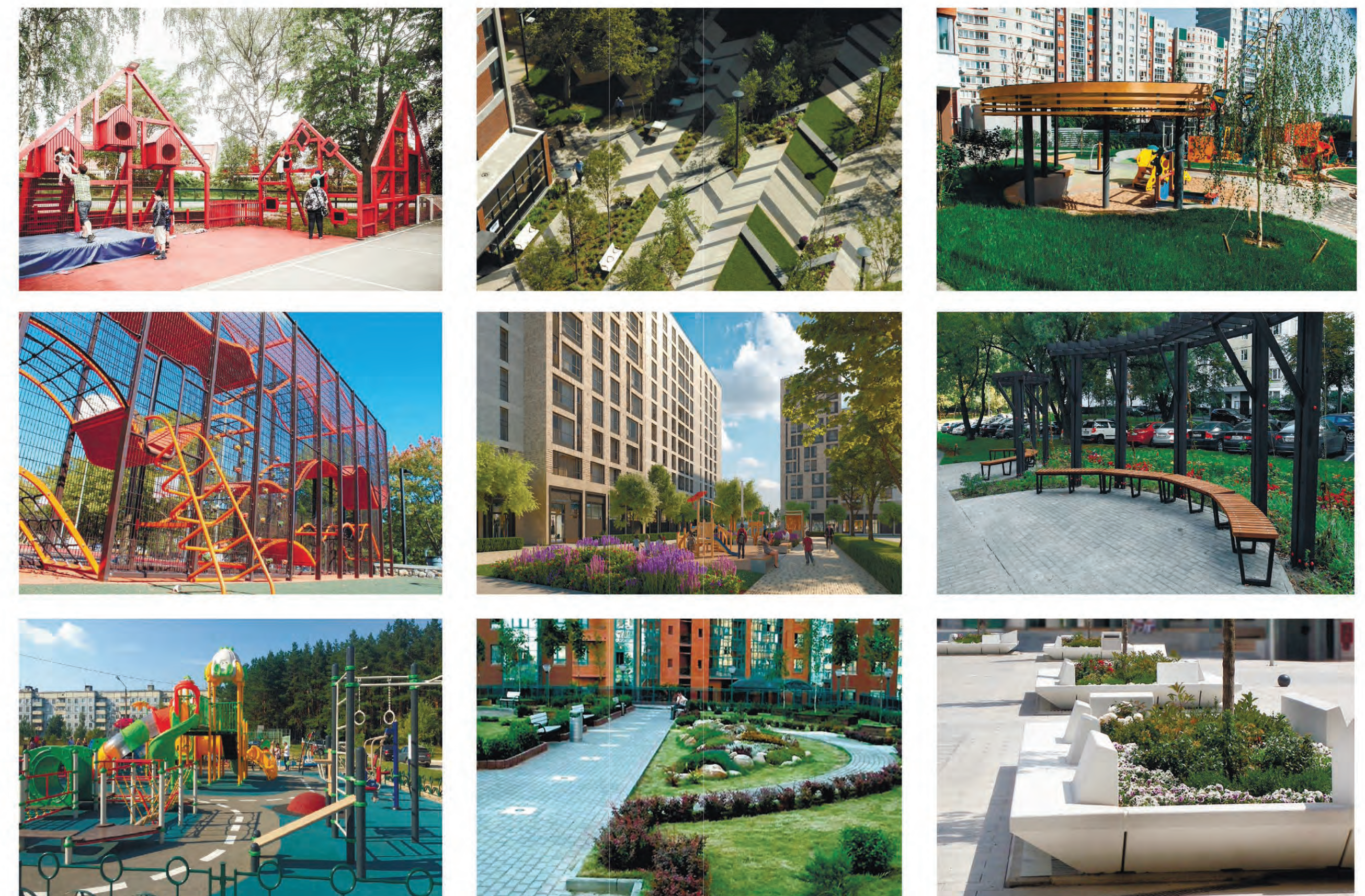


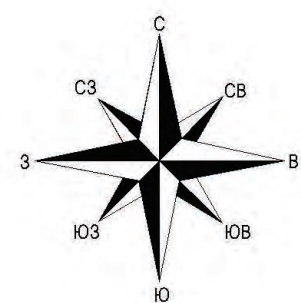
Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области
Комплексная схема благоустройства и озеленения территории, выполняемая с учетом Стандартов жилого помещения и комфортности проживания
на территории Московской области, примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм, М 1:2000
Территория "1"



Условные обозначения		Планируемые объекты и элементы благоустройства и озеленения территории	
	Границы		детские площадки
	муниципального образования - городской округ Фрязино		площадки отдыха взрослого населения
	территории комплексного развития		спортивные площадки
	планируемых элементов планировочной структуры		площадки для выгула собак
	Территории		контейнерные площадки
	объектов учебно-образовательного назначения		игровые площадки на территории дошкольных образовательных организаций
	объектов здравоохранения		тротуары с возможностью проезда пожарной техники
	объектов физкультурно-спортивного назначения		пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки и аллеи)
	объектов гаражного назначения		велопешеходные и велосипедные дорожки
	объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры		открытые плоскостные автомобильные стоянки для постоянного, временного и приобъектного хранения транспорта
	Объекты		озеленение общего пользования
	существующая застройка (здания, строения, сооружения)		озеленение ограниченного пользования
	планируемая застройка		
	Объекты транспортной инфраструктуры		
	существующая, реконструируемая и(или) планируемая улично-дорожная сеть		

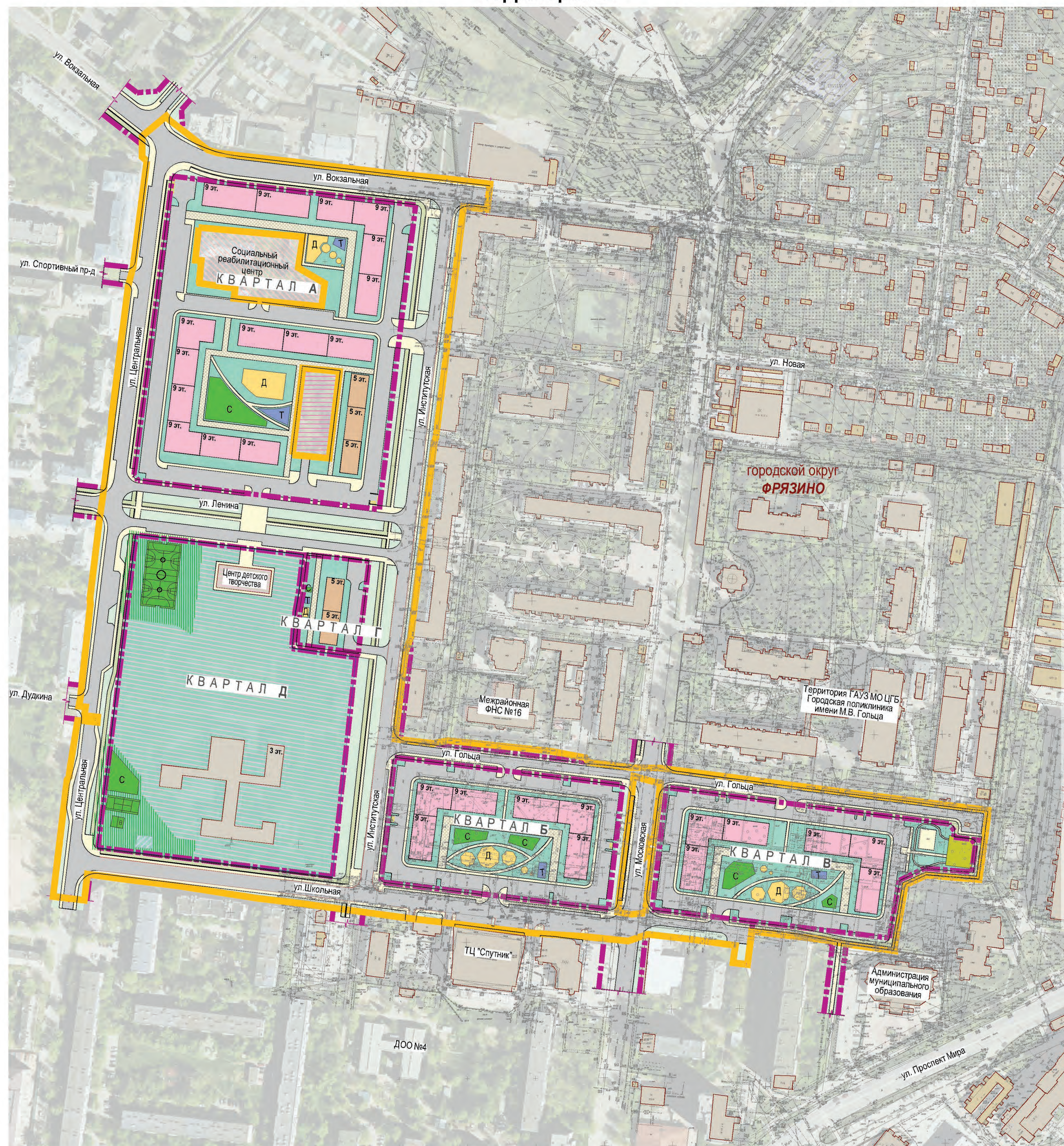
Примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм





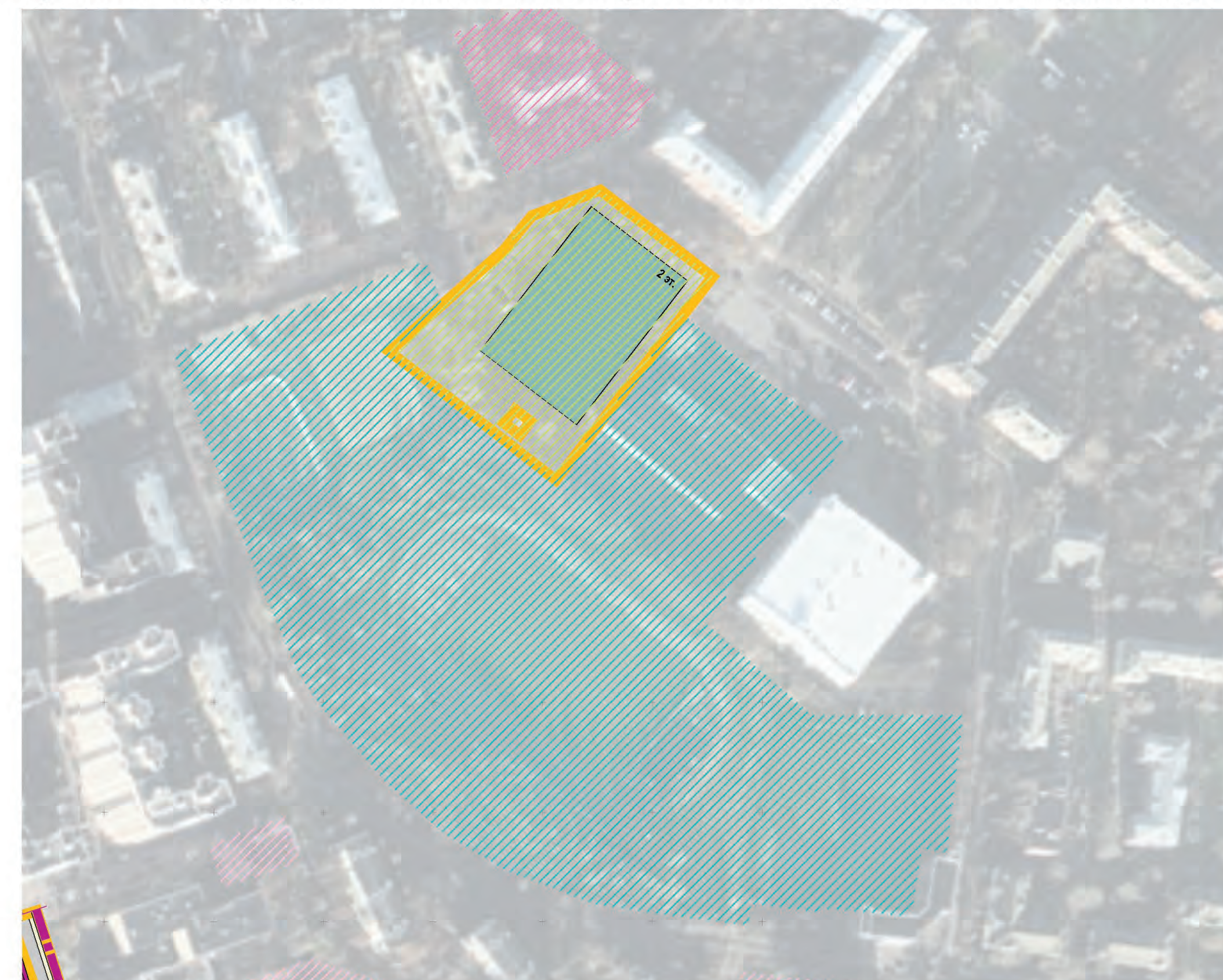
Мастер-план комплексного развития несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская
в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области
Комплексная схема благоустройства и озеленения территории, выполняемая с учетом Стандартов жилого помещения и комфортности проживания
на территории Московской области, примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм, М 1:2000

Территория "2"



Условные обозначения		Планируемые объекты и элементы благоустройства и озеленения территории	
Границы			
	территории комплексного развития		детские площадки
	планируемых элементов планировочной структуры		площадки отдыха взрослого населения
Территории			спортивные площадки
	объектов социального обслуживания		площадки для выгула собак
	объектов учебно-образовательного назначения		контейнерные площадки
	объектов общественно-делового назначения		игровые площадки на территории дошкольных образовательных организаций
	объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры		тротуары с возможностью проезда пожарной техники
	объектов благоустройства		пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки и аллеи)
Объекты			велопешеходные и велосипедные дорожки
	существующая застройка (здания, строения, сооружения)		открытые плоскостные автомобильные стоянки для постоянного, временного и приобъектного хранения транспорта
	планируемая застройка		озеленение общего пользования
Объекты транспортной инфраструктуры			озеленение ограниченного пользования
	существующая, реконструируемая и(или) планируемая улично-дорожная сеть		

Фрагмент территории "3" комплексного развития под размещение ледового дворца



Примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм













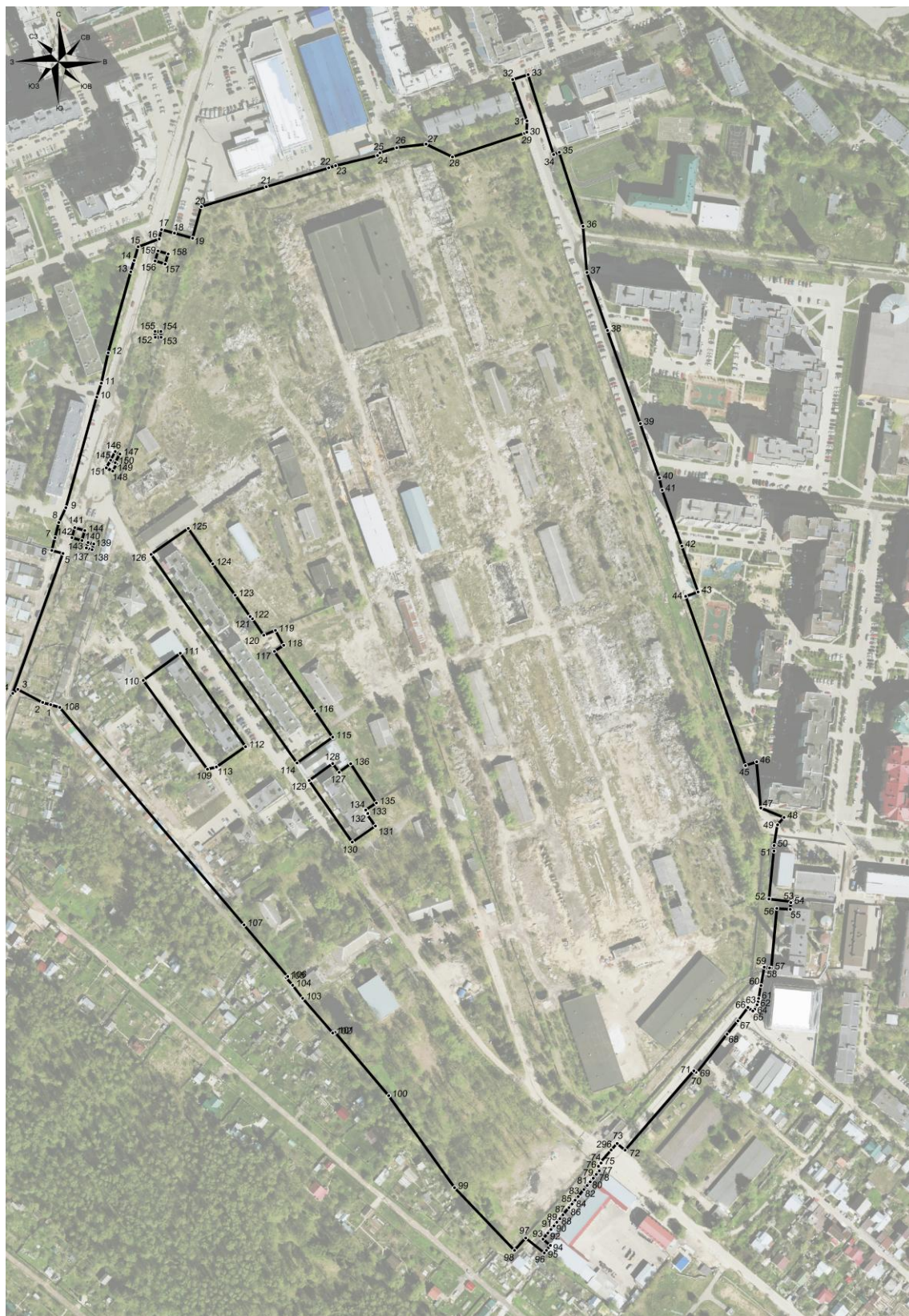




Приложение 2

к Постановлению администрации
городского округа Фрязино

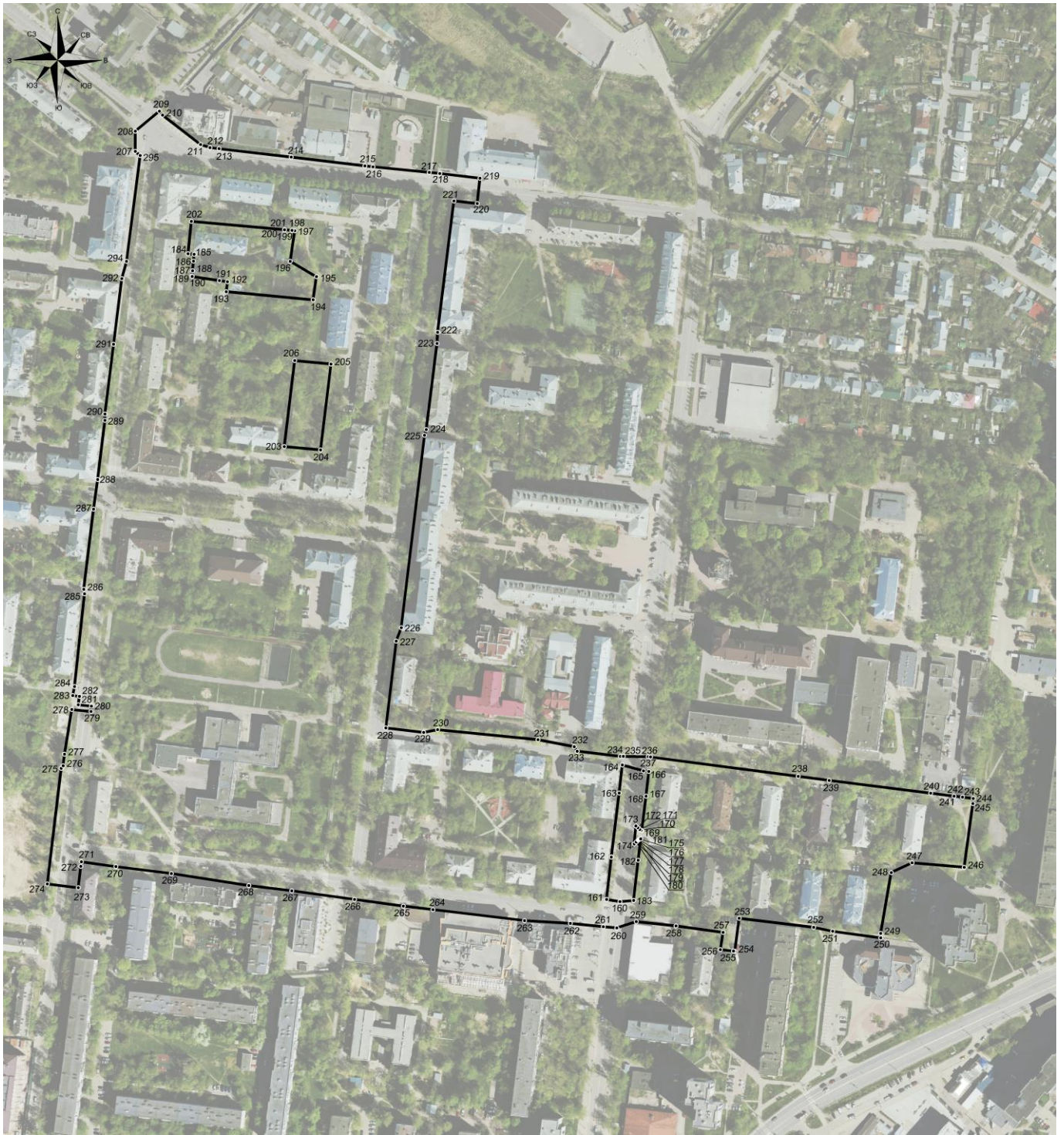
от _____ № _____



№ точки	X	Y
1	490771,91	2221854,63
2	490773,60	2221848,50
3	490783,63	2221829,47
4	490780,67	2221825,64
5	490887,60	2221864,04
6	490889,88	2221855,50
7	490899,61	2221857,96
8	490911,24	2221860,90
9	490922,59	2221866,26
10	491007,16	2221889,86
11	491017,82	2221893,41
12	491041,02	2221898,61
13	491102,98	2221915,88
14	491111,69	2221918,49
15	491122,09	2221921,61
16	491128,16	2221937,73
17	491135,26	2221939,46
18	491132,57	2221949,23
19	491128,72	2221963,20
20	491152,83	2221969,83
21	491167,96	2222019,55
22	491182,50	2222067,31
23	491184,10	2222072,58
24	491191,97	2222104,58
25	491193,97	2222106,50
26	491197,97	2222119,31
27	491200,60	2222141,80
28	491190,84	2222162,01
29	491208,98	2222217,14
30	491209,81	2222218,88
31	491218,33	2222219,00
32	491249,95	2222207,97
33	491253,78	2222219,81
34	491192,73	2222239,34
35	491194,36	2222243,65
36	491137,87	2222261,84
37	491102,59	2222264,80
38	491058,10	2222280,51
39	490986,91	2222305,64
40	490945,42	2222320,30
41	490936,13	2222322,30
42	490893,29	2222337,43
43	490858,14	2222349,85
44	490854,81	2222340,42
45	490725,37	2222386,15
46	490728,16	2222394,58
47	490692,92	2222397,84
48	490685,68	2222415,52
49	490679,97	2222410,61
50	490664,25	2222407,94
51	490659,97	2222407,79
52	490623,25	2222404,10
53	490621,15	2222421,68
54	490620,55	2222420,78
55	490615,38	2222420,36
56	490616,09	2222410,10
57	490570,42	2222405,87
58	490570,54	2222404,45
59	490571,13	2222400,49
60	490557,11	2222397,95
61	490547,15	2222396,15
62	490544,56	2222395,67

№ точки	X	Y
63	490542,47	2222394,88
64	490539,09	2222393,26
65	490537,61	2222391,71
66	490540,38	2222388,03
67	490530,07	2222380,28
68	490519,97	2222372,04
69	490490,27	2222348,75
70	490490,75	2222348,16
71	490491,85	2222346,54
72	490431,20	2222293,99
73	490436,38	2222287,88
296	490431,35	2222283,36
74	490422,02	2222275,20
75	490421,31	2222275,61
76	490418,89	2222273,57
77	490415,37	2222274,26
78	490412,61	2222271,98
79	490409,74	2222269,61
80	490407,00	2222267,35
81	490404,20	2222265,03
82	490401,22	2222262,57
83	490395,67	2222257,99
84	490392,87	2222255,68
85	490390,05	2222253,35
86	490387,24	2222251,03
87	490381,70	2222246,45
88	490378,88	2222244,13
89	490376,06	2222241,81
90	490373,36	2222239,58
91	490370,54	2222237,25
92	490367,81	2222234,99
93	490363,15	2222231,14
94	490358,37	2222236,92
95	490354,57	2222233,76
96	490352,62	2222232,21
97	490364,03	2222218,00
98	490354,56	2222209,42
99	490402,50	2222163,60
100	490472,83	2222113,21
101	490521,34	2222072,12
102	490520,86	2222070,38
103	490547,34	2222047,41
104	490557,36	2222039,71
105	490563,16	2222034,75
106	490564,02	2222035,98
107	490603,50	2222002,55
108	490769,89	2221861,62
1	490771,91	2221854,63
Исключая		
1		
109	490722,57	2221974,51
110	490790,54	2221925,40
111	490811,24	2221953,82
112	490739,86	2222003,70
113	490724,26	2221981,38
109	490722,57	2221974,51
2		
114	490727,28	2222042,99
115	490747,03	2222070,32
116	490767,15	2222056,68
117	490812,67	2222025,76
118	490817,26	2222032,83

№ точки	X	Y
119	490828,78	2222026,56
120	490824,99	2222017,59
121	490837,64	2222008,97
122	490839,35	2222007,19
123	490855,70	2221995,75
124	490879,62	2221978,60
125	490906,79	2221959,92
126	490886,91	2221931,44
114	490727,28	2222042,99
3		
127	490720,29	2222075,23
128	490726,97	2222070,40
129	490713,92	2222052,33
130	490666,76	2222085,29
131	490679,12	2222102,99
132	490688,19	2222096,62
133	490688,75	2222097,24
134	490691,40	2222095,60
135	490696,71	2222103,71
136	490726,72	2222084,12
127	490720,29	2222075,23
4		
137	490891,74	2221881,95
138	490890,49	2221886,28
139	490894,80	2221887,53
140	490896,07	2221883,21
137	490891,74	2221881,95
5		
141	490907,29	2221873,07
142	490899,60	2221870,89
143	490897,42	2221878,59
144	490905,11	2221880,76
141	490907,29	2221873,07
6		
145	490958,90	2221900,49
146	490965,52	2221904,04
147	490963,63	2221907,57
150	490957,02	2221904,02
145	490958,90	2221900,49
7		
145	490958,90	2221900,49
150	490957,02	2221904,02
149	490956,35	2221905,20
148	490950,61	2221902,15
151	490953,00	2221897,21
145	490958,90	2221900,49
8		
152	491052,89	2221934,54
153	491052,93	2221939,05
154	491057,44	2221939,01
155	491057,40	2221934,51
152	491052,89	2221934,54
9		
156	491111,30	2221934,53
157	491109,00	2221942,18
158	491116,66	2221944,49
159	491118,95	2221936,83
156	491111,30	2221934,53



№ точки	X	Y
207	491454,32	2222885,25
208	491469,31	2222885,26
209	491484,18	2222903,04
210	491481,22	2222905,37
211	491459,47	2222933,57
212	491457,19	2222940,53
213	491456,34	2222947,17
214	491450,16	2223000,66
215	491443,67	2223055,28
216	491442,97	2223061,21
217	491438,83	2223102,80
218	491438,04	2223110,72
219	491434,50	2223140,43
220	491415,77	2223138,39
221	491417,66	2223121,06
222	491320,40	2223109,08
223	491312,12	2223108,62
224	491248,40	2223100,66
225	491244,16	2223099,41
226	491101,69	2223082,17
227	491091,82	2223078,51
228	491027,41	2223070,82
229	491024,08	2223098,73
230	491026,17	2223109,13
231	491018,77	2223183,41
232	491013,60	2223210,28
233	491010,23	2223212,48
234	491006,42	2223244,37
235	491006,39	2223246,59
236	491006,15	2223264,92
237	491005,92	2223266,67
238	490991,63	2223375,97
239	490988,61	2223398,91
240	490979,10	2223474,20
241	490976,95	2223491,41
242	490977,00	2223491,47
243	490976,27	2223497,61
244	490975,17	2223505,63
245	490971,36	2223505,30
246	490924,31	2223498,98
247	490927,56	2223460,34
248	490920,37	2223444,91
249	490875,40	2223437,15
250	490872,00	2223437,12
251	490876,88	2223401,53
252	490879,87	2223387,50
253	490886,52	2223332,30
254	490862,08	2223329,13
255	490862,21	2223328,15

№ точки	X	Y
256	490863,31	2223318,45
257	490876,09	2223320,37
258	490880,84	2223285,59
259	490884,10	2223256,06
260	490879,35	2223241,68
261	490880,32	2223231,73
262	490882,71	2223207,33
263	490884,84	2223173,36
264	490892,96	2223105,59
265	490895,51	2223083,73
266	490900,50	2223047,49
267	490906,89	2223001,08
268	490910,72	2222969,31
269	490919,66	2222911,93
270	490924,78	2222870,81
271	490928,30	2222845,37
272	490924,95	2222844,88
273	490909,11	2222843,04
274	490911,86	2222820,13
275	490997,54	2222830,38
276	490999,47	2222831,79
277	491008,06	2222832,82
278	491041,09	2222838,22
279	491039,59	2222852,40
280	491043,57	2222852,78
281	491044,64	2222843,04
282	491050,88	2222843,89
283	491051,43	2222838,99
284	491058,06	2222840,23
285	491126,75	2222847,59
286	491130,08	2222847,08
287	491189,51	2222854,35
288	491211,34	2222857,34
289	491255,16	2222862,76
290	491259,81	2222862,74
291	491311,56	2222869,18
292	491360,14	2222875,23
294	491372,92	2222878,78
295	491451,28	2222888,87
207	491454,32	2222885,25
Исключая		
1		
160	490898,89	2223244,04
161	490900,48	2223234,13
162	490931,88	2223237,67
163	490979,30	2223243,49
164	491000,03	2223245,86
165	490995,74	2223261,46
166	490995,28	2223265,45

№ точки	X	Y
167	490976,99	2223263,35
168	490976,91	2223263,34
169	490951,48	2223260,21
170	490951,69	2223259,72
171	490952,22	2223258,78
172	490953,58	2223257,32
173	490954,94	2223255,87
174	490941,50	2223254,61
175	490942,95	2223256,10
176	490944,39	2223257,59
177	490944,74	2223257,98
178	490945,02	2223258,42
179	490945,21	2223258,90
180	490945,31	2223259,41
181	490945,31	2223259,47
182	490929,50	2223257,53
183	490899,66	2223254,16
160	490898,89	2223244,04
2		
184	491378,61	2222924,28
185	491378,23	2222928,84
186	491373,13	2222928,31
187	491365,96	2222927,58
188	491365,95	2222927,70
189	491361,98	2222927,18
190	491361,69	2222927,27
191	491358,69	2222947,55
192	491357,89	2222953,51
193	491350,51	2222952,62
194	491344,44	2223016,96
195	491361,58	2223019,31
196	491372,97	2222999,92
197	491395,60	2223003,30
198	491395,81	2223001,16
199	491395,86	2223001,17
200	491396,44	2222995,66
201	491396,36	2222995,65
202	491402,52	2222926,80
184	491378,61	2222924,28
3		
203	491235,81	2222995,52
204	491233,31	2223022,43
205	491296,94	2223030,17
206	491299,43	2223003,25
203	491235,81	2222995,52



№ точки	X	Y
296	491450,18	2222456,79
298	491508,79	2222380,78
299	491554,93	2222432,83
300	491570,77	2222445,92
301	491582,33	2222476,96
302	491542,84	2222528,20
303	491494,33	2222490,81
304	491475,55	2222476,35
296	491450,18	2222456,79
Исключая		
1		
305	491476,13	2222433,17
306	491482,45	2222438,07
307	491476,91	2222445,21
308	491470,58	2222440,31
305	491476,13	2222433,17

Таблица 1 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сносимых объектов капитального развития нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
Территория «2»													
1	ул. Ленина, д.4А	50:44:0010205:40	Здание нежилое	2	725,6	1936	нет	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, Администрация г.о. Фрязино (140,2 кв.м), МБУ «Городское хозяйство» (137 кв.м)	оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
2	ул. Центральная, д. 14, строение 1	50:44:0010204:13	Трансформаторная подстанция №4	1	60,7	1988	н/д	крупно- панельные	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	Хозяйственное ведение	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127, Письмо АО «Мособлэнерго» от 01.08.2023 г №2979/23-ФПО
3	ул. Вокзальная, д. 7, строение 1	50:44:0010205:45	Склад (бывшая трансформаторная подстанция №3)	1	20,8	1950	н/д	кирпичные	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
4	ул. Вокзальная, д. 7, строение 2	50:44:0010205:259	Трансформаторная подстанция №3	1	24	2013	н/д	бетон	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	Хозяйственное ведение	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127 Письмо АО «Мособлэнерго» от 01.08.2023 г №2979/23-ФПО
Территория «1»													
5	в/ч 42795	50:44:0010225:23	Контрольно-технический пункт №31	1	175,6	1969	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
6	в/ч 42795	50:44:0010225:33	Крытая рампа №95	1	3646,6	1983	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
7	в/ч 42795	50:44:0010225:10	Кухня-столовая №64	1	385,0	1958	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
8	в/ч 42795	50:44:0010225:5	Пожарное депо	1	195,3	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
9	в/ч 42795	50:44:0010225:30	Склад №19	1	372,3	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
10	в/ч 42795	50:44:0010225:34	Склад №20	1	378,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
11	в/ч 42795	50:44:0000000:910	Склад №22	1	693	1962	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
12	в/ч 42795	50:44:0010225:36	Склад вещевого снабжения №43	1	259,5	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
13	в/ч 42795	50:44:0010225:14	Здание (баня №59)	1	99,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
14	в/ч 42795	50:44:0010225:17	Гараж хранилища №29	1	1692,1	1968	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
15	в/ч 42795	50:44:0010225:35	Гараж хранилища №28	1	1692,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
16	в/ч 42795	50:44:0010225:39	Здание (штаб №32)	1	313,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
17	в/ч 42795	50:44:0010225:6	Контрольно-пропускной пункт №2	1	25,1	1981	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
18	в/ч 42795	50:44:0010225:44	Здание (котельная №51)	1	310,7	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
19	в/ч 42795	50:44:0010225:13	Магазин №45	1	109,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
20	в/ч 42795	50:44:0010225:32	Центральный контрольно-пропускной пункт №14	1	91,1	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ	Оперативное	ч. 3 ст. 65

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
											Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	управление	Градостроительного кодекса Российской Федерации
21	в/ч 42795	50:44:0010225:11	Здание (склад №23)	1	1026,1	1972	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
22	в/ч 42795	50:44:0010225:37	Цех консервации №62	1	657,7	1957	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
23	в/ч 42795	50:44:0010225:24	Клуб №28	1	439,5	1948	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
24	в/ч 42795	50:44:0010225:8	Детский сад №1	1	299,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
25	в/ч 42795	50:44:0010225:26	Учетно-операционный отдел №53	1	174,9	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
26*	в/ч 42795	50:44:0010225:29	Электростанция №58	1	17,9	1955	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
27	в/ч 42795	50:44:0010225:27	Трансформаторная подстанция №103	1	46,6	–	нет	н/д	н/д	Собственность Московской области	аренда АО «Мособлэнерго»	договор аренды	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Письмо ГУП МО «Электросеть» от 07.04.2022 г Исх.№127 Письмо АО «Мособлэнерго» от 01.08.2023 г №2979/23-ФПО
28	в/ч 42795	50:44:0010225:38	Уборная	1	35,3	1956	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
29	в/ч 42795	50:44:0010225:12	Склад №18, по ген.№74	1	402,5	1965	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
30	в/ч 42795	50:44:0010225:47	Склад №25, по ген.№56	1	697,0	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
31	в/ч 42795	50:44:0010225:21	Гараж	1	1596,1	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
													Федерации
32	в/ч 42795	50:44:0010225:42	Зарядное депо №93	1	1027,5	1975	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
33	в/ч 42795	50:44:0010225:16	Здание (автомастерская №27)	1	379,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
34	в/ч 42795	50:44:0010225:28	Здание (склад мат.-технического обеспечения №98)	1	322,6	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
35	в/ч 42795	50:44:0010225:40	Контрольно-технический пункт №102	1	30,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
36	в/ч 42795	50:44:0010225:49	Склад №13, по ген.№30	1	711,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
37	в/ч 42795	50:44:0010225:18	Склад №14, по ген.№24	1	701,7	1949	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
38	в/ч 42795	50:44:0010225:48	Склад №15, по ген.№35	1	906,5	1951	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
39	в/ч 42795	50:44:0010225:41	Склад №17	1	736,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
40	в/ч 42795	50:44:0010225:43	Склад №9	1	704,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
41	в/ч 42795	50:44:0010225:25	Нежилое здание казарма №13	2	848,9	1947	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
42	в/ч 42795	50:44:0010225:15	Деревообрабатывающая мастерская №97	1	625,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
43	в/ч 42795	50:44:0010225:9	Гараж №44	1	78,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Таблица 2 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории сохраняемых объектов капитального развития нежилого назначения

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования	Основание для включения в границы комплексного развития
1	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:25	Здание нежилое – Центр дополнительного образования детей	2	1351,0	1953	нет	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МУ ДО Центр детского творчества города Фрязино	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
2	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:93	Здание нежилое – Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	н/д	ж/б панели	ж/б панели	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МОУ средняя общеобразовательная школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г.Фрязино Московской области	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
3	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:21	Здание нежилое – Сарай	1	9,5	2001	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
4*	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:22	Здание нежилое – Общеобразовательная организация МОУ СОШ №1	3	6132,9	1988	н/д	ж/б панели	ж/б панели	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МОУ средняя общеобразовательная школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г.Фрязино Московской области	Оперативное управление	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
5	ул. Школьная, д. 10	50:44:0010204:24	Здание нежилое – Вент.шахта	н/д	11	1988	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
6	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:26	Здание нежилое – Сарай	н/д	16,5	н/д	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации
7	ул. Ленина, д.3	50:44:0010204:27	Здание нежилое – Сарай	1	16,7	н/д	н/д	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–	ч. 3 ст. 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации

*- задвоение с кадастровым номером 50:44:0010204:93, до реконструкции.

Таблица 3 - Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории линейных объектах **

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
1*	ул. Вокзальная, соор. 12а	50:44:0000000:6487	Газоснабжение – Газопровод среднего давления	2012	366	Частная	Агемян Григор Валерии, 22.06.1970 Собственность 50-50-44/011/2013-440 15.08.2013 00:00:00
2*	ул. Озерная	50:44:0000000:6514	Автомобильная дорога – ул. Озерная	1970	1370	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-559 19.03.2014 00:00:00
3	ул. Дудкина	50:44:0000000:6517	Автомобильная дорога – ул. Дудкина	1970	590	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-581 19.03.2014 00:00:00
4	Проезд пожарная часть - проходная 2 ГНПП Исток	50:44:0000000:6519	Автомобильная дорога - проезд пожарная часть - проходная 2 ГНПП Исток	1970	254	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-594 19.03.2014 00:00:00
5	ул. Вокзальная	50:44:0000000:6521	Автомобильная дорога - ул. Вокзальная	1970	1593	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-584 19.03.2014 00:00:00
6	ул. Октябрьская	50:44:0000000:6522	Автомобильная дорога - ул. Октябрьская	1970	510	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-558 19.03.2014 00:00:00
7	ул. Институтская	50:44:0000000:6528	Автомобильная дорога - ул. Институтская	1970	512	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-532 19.03.2014 00:00:00
8	проезд Новый	50:44:0000000:6529	Автомобильная дорога - пр-д Новый	1970	351	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-554 19.03.2014 00:00:00
9	ул. Школьная	50:44:0000000:6530	Автомобильная дорога - ул. Школьная	1970	616	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-555 19.03.2014 00:00:00
10	ул. Нахимова	50:44:0000000:6535	Автомобильная дорога - ул. Нахимова	1970	695	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-560 19.03.2014 00:00:00
11	ул. Попова	50:44:0000000:6538	Автомобильная дорога - ул. Попова	1970	1402	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-595 19.03.2014 00:00:00
12	ул. Советская	50:44:0000000:6539	Автомобильная дорога - ул. Советская	1970	759	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-604 19.03.2014 00:00:00

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
13	ул. Чкалова	50:44:0000000:6541	Автомобильная дорога - ул. Чкалова	1970	711	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-566 19.03.2014 00:00:00
14	ул. Клубная	50:44:0000000:6543	Автомобильная дорога - ул. Клубная	1970	619	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-579 19.03.2014 00:00:00
15	ул. Рабочая	50:44:0000000:6544	Автомобильная дорога - ул. Рабочая	1970	654	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-564 19.03.2014 00:00:00
16*	проезд по ул. Вокзальная, дом 17	50:44:0000000:6547	Автомобильная дорога - проезд по ул. Вокзальная дом 17	1970	143	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-603 19.03.2014 00:00:00
17	ул. Ленина	50:44:0000000:6549	Автомобильная дорога - ул. Ленина	1970	1506	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-596 19.03.2014 00:00:00
18	ул. Центральная	50:44:0000000:6551	Автомобильная дорога - ул. Центральная	1970	997	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-597 19.03.2014 00:00:00
19*	ул. Горького	50:44:0000000:6552	Автомобильная дорога - ул. Горького	1970	1334	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-602 19.03.2014 00:00:00
20	проезд Спортивный	50:44:0000000:6553	Автомобильная дорога - пр-д Спортивный	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-552 19.03.2014 00:00:00
21	проезд ул. Институтская - гараж больницы (пр-д Гольца)	50:44:0000000:6555	Автомобильная дорога - проезд ул. Институтская - гараж больницы (пр-д Гольца)	1970	408	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-533 19.03.2014 00:00:00
22*	ул. Комсомольская	50:44:0000000:6557	Автомобильная дорога - ул. Комсомольская	1970	848	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-531 19.03.2014 00:00:00
23*	ул. Комсомольская, д.17а, стр. 1	50:44:0000000:6711	Сооружения электроэнергетики - Наружная сеть электроснабжения 10кВ от ТП ЗАГС до ПС-206	2014	1633	н/д	н/д
24*	ул. Вокзальная, район ж/д станции "Фрязино-Пассажирская"	50:44:0000000:6768	Сооружения газохимического комплекса - наружный газопровод среднего давления	2016	259	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСОБЛГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:44:0000000:6768-50/158/2022-5 07.02.2022 11:10:08

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
25	ул. Рабочая	50:44:0000000:6860	Сооружения трубопроводного транспорта - Газопровод низкого давления, подземный	1993	440	Частная	Акционерное Общество "МОСОБЛГАЗ", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:44:0000000:6860-50/158/2021-5 30.03.2021 22:35:48
26	в/ч 42795	50:44:0000000:6864	Сооружения коммунального хозяйства - Сеть холодного водоснабжения	1985	972	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6864-50/014/2020-3 13.02.2020 16:06:00
27	в/ч 42795	50:44:0000000:6867	Сооружения коммунального хозяйства - Наружные теплосети	1985	1884	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6867-50/014/2020-3 13.02.2020 16:21:42
28	в/ч 42795	50:44:0000000:6868	Нежилое - Сооружение	1985	1565	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:6868-50/014/2020-3 14.02.2020 14:26:28
29*	ул. Центральная – ул. Советская – ул. Пионерская – ул. Октябрьская	50:44:0000000:7257	Иное сооружение– Наружные тепловые сети от УТ-179 до границы земельного участка квартала 9	2020	530	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7257-50/158/2022-1 04.04.2022 11:13:00
30	в районе ж/д №1А по ул. Школьная	50:44:0000000:7262	Наружная тепловая сеть от перехода диаметров Ду80хДу70 до перехода диаметров Ду70хДу50 (в районе ж/д №1А по ул. Школьная)	1981	70	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0000000:7262-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
31	ул. Институтская ул. Московская	50:44:0000000:7263	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-138 до УТ-94Д с учетом переключения жилого дома №6А по ул. Институтская в г.о. Фрязино Московской области)	2022	518	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7263-50/158/2022-1 22.09.2022 15:07:17
32	в районе здания котельной №8 по ул. Московская, д.7, стр.8	50:44:0000000:7265	Иное сооружение (Наружные тепловые сети от УТ-106 (в районе жилого дома №10 по Новому проезду) доУТ-107 (в районе здания котельной №8 по ул. Московская, д.7, стр.8))	2022	430	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ ФРЯЗИНО", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0000000:7265-50/158/2023-1 31.01.2023 18:00:02
33*	дом №23 по ул. Ленина	50:44:0010214:578	Сооружения коммунального хозяйства – Ввод тепловых сетей от УТ-15А в жилой дом №23 по ул. Ленина	2011	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010214:578-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
34	ул. Вокзальная, д. 19	50:44:0010215:49	Автомобильная дорога - проезд по ул. Вокзальная дом 19	1970	147	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-553 19.03.2014 00:00:00
35*	ул. Ленина	50:44:0010217:1325	Иное сооружение (Наружная тепловая сеть от УТ-9 до УТ-10 по ул. Ленина)	2020	168	Частная	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТЕПЛОСЕТЬ", ИНН: 5052021890, ОГРН: 1105050008194 Собственность 50:44:0010217:1325-50/158/2020-1 25.12.2020 19:02:45
36*	ул. Вокзальная	50:44:0010218:150	Сооружения коммунального хозяйства– Водопроводная сеть - ул. Вокзальная	1985	174	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010218:150-50/158/2020-2 13.11.2020 16:38:36 Аренда дата государственной регистрации: 06.04.2022 18:18:11 номер государственной регистрации: 50:44:0010218:150-50/158/2022-3 Срок действия с 21.03.2016 по 01.09.2026 Муниципальное унитарное предприятие городского округа Щелково "Межрайонный Щелковский Водоканал", ИНН: 5050025306, ОГРН: 1025006526269
37*	ул. Горького	50:44:0010222:1431	Сеть электроснабжения кабельные линии 10 кВ	2016	147	Государственная (субъекта РФ – собственность Московской области)	Московская область Собственность 50:44:0010222:1431-50/158/2020-2 05.11.2020 13:30:38
38*	проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	50:44:0010227:101	Автомобильная дорога - проезд к ж/д ст. Фрязино-Пассажирская	1970	227	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50-50-14/016/2014-591 19.03.2014 00:00:00
39	проезд Новый	50:44:0010304:628	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102 до УТ-102А по Новому проезду	1981	34	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:628-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
40	проезд Новый, д 5	50:44:0010304:629	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103 до УТ-103А по Новому проезду	1981	16	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:629-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
41	проезд Новый	50:44:0010304:630	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №8 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:630-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
42	проезд Новый	50:44:0010304:631	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №3 по Новому проезду	1981	42	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:631-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Год постройки	Протяженность, м	Форма собственности	Состав собственников, пользователей
43	проезд Новый	50:44:0010304:632	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №5 по Новому проезду	1981	27	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:632-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
44	проезд Новый	50:44:0010304:633	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104А до ж/д №6 по Новому проезду	1981	35	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:633-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
45	проезд Новый	50:44:0010304:634	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104 до ж/д №9 по Новому проезду	1981	40	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:634-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
46	проезд Новый	50:44:0010304:635	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-103А до ж/д №7 по Новому проезду	1981	43	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:635-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
47	проезд Новый	50:44:0010304:636	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-104 до ж/д №11 по Новому проезду	1981	60	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:636-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
48	проезд Новый	50:44:0010304:637	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №2 по Новому проезду	1981	26	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:637-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
49	проезд Новый	50:44:0010304:638	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до ж/д №4 по Новому проезду	1981	46	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:638-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
50	проезд Новый	50:44:0010304:639	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-113 до перехода диаметров Ду80хДу70 (в районе ж/д №№2, 4 по Новому проезду)	1981	15	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:639-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
51	проезд Новый	50:44:0010304:640	Сооружения коммунального хозяйства - Наружная тепловая сеть от УТ-102А до ж/д №1 по Новому проезду	1981	30	Муниципальная	Городской округ Фрязино Собственность 50:44:0010304:640-50/158/2023-3 23.05.2023 16:52:32
52	р-н Щелковский, г. Королёв, г.Ивантеевка, г.Фрязино	50:45:0000000:54745	Нефтяные и газовые сооружения - Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково"	1956	68930	Частная	Акционерное общество "Мособлгаз", ИНН: 5032292612, ОГРН: 1175024034734 Собственность 50:45:0000000:54745-50/012/2018-3 22.05.2018 14:44:41

*- фактическое местоположение объекта за границами КРТ;
**- необходимость сноса/демонтажа или сохранения объектов определяется на последующих стадиях проектирования.

Таблица 4 – Сведения о расположенных на территории комплексного развития территории, многоквартирных домах, подлежащих сносу

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				всего	количество собственников	количество нанимателей	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
1	Институтская, д. 4	Малоэтажное	2	2276	73	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1267,9	4/1	22/2	40	36	4	-	-	-
2	Институтская, д. 6	Малоэтажное	2	747,9	23	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	416,4	0/0	8/0	9	9	0	-	-	-
3	Школьная, д. 2	Малоэтажное	2	2477,35	68	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1263,26	8/1	20/5	36	28	8	1/149	-	-
4	Школьная, д. 4	Малоэтажное	2	741,1	18	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	412,4	2/0	6/0	11	9	2	-	-	-
5	Школьная, д. 6	Малоэтажное	2	739,4	13	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	407,9	2/0	6/0	9	7	2	-	-	-
6	Школьная, д. 8	Малоэтажное	2	2264,4	45	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	16	2	0	24	1262,7	3/1	24/5	33	30	3	-	-	-
7	Московская, д. 1	Малоэтажное	2	2486,1	62	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	15	3	0	24	1253,66	4/3	24/4	43	39	4	1/154,8	-	-
8	Московская, д. 1а	Малоэтажное	2	746,7	19	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	415,0	0/0	8/0	11	11	0	-	-	-
9	Новый проезд, д. 1	Малоэтажное	2	1114	19	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	629,1	2/0	14/0	20	18	2	-	-	-
10	Новый проезд, д. 2	Малоэтажное	2	1115,5	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	2/0	14/0	17	15	2	-	-	-
11	Новый проезд, д. 3	Малоэтажное	2	1113,9	39	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	630,6	6/0	10/0	18	12	6	-	-	-
12	Новый проезд, д. 4	Малоэтажное	2	1116,7	24	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	1/0	15/0	21	20	1	-	-	-
13	Новый проезд, д. 5	Малоэтажное	2	1110,8	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	624,3	8/0	8/0	17	9	8	-	-	-
14	Новый проезд, д. 6	Малоэтажное	2	1107,4	25	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	623,9	1/0	15/0	18	17	1	-	-	-
15	Новый проезд, д. 7	Малоэтажное	2	1208,8	22	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	625,5	1/0	15/0	17	16	1	-	-	-

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однкомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырекомнатные	всего				всего	количество собственников	количество нанимателей	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
16	Новый проезд, д. 8	Малоэтажное	2	1117,4	30	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	633,7	3/0	13/0	17	14	3	-	-	-
17	Новый проезд, д. 9	Малоэтажное	2	1127,3	35	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	636,7	0/0	16/0	20	20	0	-	-	-
18	Новый проезд, д. 10	Малоэтажное	2	1124,9	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	637,7	3/1	14/1	18	15	3	-	-	-
19	Новый проезд, д. 11	Малоэтажное	2	1127,1	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	640,2	4/0	12/0	19	15	4	-	-	-
20	Центральная, д. 14	Малоэтажное	2	1336,4	43	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	731,5	5/0	11/0	19	14	5	-	-	-
21	Центральная, д. 20	Малоэтажное	2	2392,2	49	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1232,9	2/0	27/8	34	32	2	1/174,9	—	—
22	Центральная, д. 22	Малоэтажное	2	2604,4	52	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1266,39	2/1	26/6	33	31	2	1/160,9	—	—
23	Центральная, д. 24	Малоэтажное	2	1359,6	26	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	754,2	2/0	15/0	20	18	2	—	—	—
24	Центральная, д. 26	Малоэтажное	2	1532,7	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,7	1/0	15/0	20	19	1	1/127,3	—	—
25	Центральная, д. 28	Малоэтажное	2	1523,1	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	1	11	4	0	16	738,7	1/0	15/0	20	19	1	1/198,4	—	—
26	Центральная, д. 30	Малоэтажное	3	3224,4	52	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	2	12	12	0	26	1528,2	3/1	27/5	43	40	3	2/242,8	1/66,7	—
27	Вокзальная, д. 7	Малоэтажное	2	1329,7	35	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	736,5	3/0	13/0	21	18	3	—	—	—
28	Вокзальная, д. 9	Малоэтажное	2	1357,1	29	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	746,1	2/0	14/0	21	19	2	—	—	—
29	Ленина, д. 4	Малоэтажное	2	732,8	20	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,8	3/0	5/0	8	5	3	—	—	—
30	Ленина, д. 6	Малоэтажное	2	733,6	27	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,0	1/0	7/0	8	7	1	—	—	—
31	Институтская, д. 23	Малоэтажное	2	1353,1	38	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	750	3/0	13/0	18	15	3	—	—	—

№ п/ п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности/ из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Количество и состав лиц, имеющих право принимать участие в голосовании на внеочередном общем собрании собственников по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территорий (по состоянию на 23.05.2022)			Сведения о нежилых помещения, находящихся в многоквартирных домах		Реквизиты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ПНМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырекомнатные	всего				всего	количество собственников	количество нанимателе й	находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
32	Институтская, д. 25	Малоэтажное	2	1629,9	32	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,8	3/0	13/0	22	19	3	1/134,7	—	—
33	Институтская, д. 27	Малоэтажное	2	1345,4	31	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	749,6	5/0	11/0	24	19	5	—	—	—
34	Институтская, д. 29	Малоэтажное	3	2433,8	58	1952	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	0	6	12	0	18	1153,0	3/1	21/9	30	27	3	—	1/233,5	—
35	Институтская, д. 21	Малоэтажное	3	4739,4	72	1951	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	1	15	14	1	31	2004,0	1/0	33/5	47	46	1	4/140,4	1/363,7	—
36	Институтская, д. 19	Малоэтажное	3	4862	98	1951	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	1	9	14	5	28	2025,1	4/0	27/6	42	38	4	1/142,7	1/418,3	—
37	Рабочая, д. 1	Малоэтажное	2	295,6	20	1959	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,5	8/0	0/0	8	0	8	—	—	—
38	Рабочая, д. 7	Малоэтажное	2	416,7	25	1958	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	0	6	2	0	8	375,6	7/0	1/0	8	1	7	—	—	—
39	Рабочая, д. 11	Малоэтажное	1	222,5	3	1946	нет	кирпичный	кирпичны й	деревянный	2	1	1	0	4	186,6	0/0	4/0	5	5	0	—	—	—
40	Рабочая, д. 13	Малоэтажное	2	417,2	33	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	377,3	7/0	1/0	9	2	7	—	—	—
41	Рабочая, д. 14	Малоэтажное	2	304,9	17	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	272,1	3/0	5/0	8	5	3	—	—	—
42	Рабочая, д. 15	Малоэтажное	2	299.1	19	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	274,4	3/0	5/0	8	5	3	—	—	—
43	Рабочая, д. 16	Малоэтажное	2	297,2	22	1959	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,9	4/0	4/0	10	6	4	—	—	—
	Итого			61306,45	1482						151	401	110	6	667	32393,21			880	750	130	14/1625,9	4/1082,2	

Приложение 4
к Постановлению
администрации
городского округа Фрязино
от _____ № _____

Предельные параметры разрешенного строительства,

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Наименование параметра	Значение параметра
Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, включая:	47,79 га
- кварталы жилой застройки:	26,60 га
- кварталы учебно-образовательной застройки:	6,27 га
- квартал объектов гаражного назначения:	1,70 га
- территории общего пользования, за исключением «улично-дорожной сети»:	0,78 га
- улично-дорожная сеть:	11,43 га
- территория не отнесенная к какому-либо элементу планировочной структуры	1,01 га
Суммарная поэтажная площадь многоквартирной жилой застройки	550 276 кв.м.
Площадь квартир	336 473 кв.м
Предельное количество этажей (за исключением подземных и технических этажей)	17
Плотность застройки	25 тыс.кв.м/га
Коэффициент застройки	не нормируется
Расчетная численность населения (из расчета 28 кв.м. общей площади квартир на 1 человека)	12 017 чел
Прибывающее население	10 513 чел
Обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях	строительство ДОО на 300 мест на территории «1»
Обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях	строительство ОО на 1100 мест на территории «1»
Обеспечение поликлиниками	18 посещ. в смену – кабинет врача общей практики 150 кв.м в помещениях нежилого назначения на территории «1»
Обеспеченность местами хранения личного автотранспорта: - постоянное - временное	не менее 3929 м-мест не менее 784 м-места
ВРИ	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, (2.1.1); Среднеэтажная жилая застройка, (2.5);

	<p> Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), (2.6); Обслуживание жилой застройки, (2.7); Хранение автотранспорта, (2.7.1); Предоставление коммунальных услуг, (3.1.1); Социальное обслуживание, (3.2); Бытовое обслуживание, (3.3.); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование, (3.5.1); Деловое управление, (4.1); Магазины, (4.4); Банковская и страховая деятельность, (4.5); Общественное питание, (4.6); Служебные гаражи, (4.9); Автомобильные мойки, (4.9.1.3); Ремонт автомобилей, (4.9.1.4); Отдых (рекреация), (5.0); Площадки для занятий спортом, (5.1.2); Оборудованные площадки для занятий спортом, (5.1.3); Обеспечение внутреннего правопорядка, (8.3) Земельные участки (территории) общего пользования, (12.0); Улично-дорожная сеть, (12.0.1); Благоустройство территории, (12.0.2) </p>
--	--

Сведения о функциональном назначении планируемых нежилых объектов, их проектная вместимость, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность), количество подземных этажей

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м)	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Территория компенсации							
1	Дошкольная образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-
2	Общеобразовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
3.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321
3.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
4.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321
4.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450
5.1	гараж-стоянка	-	-	5 (0)	-	-	8505
5.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	945
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
6.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
6.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
8.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
8.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
9	Отопительная котельная	подлежит определению на последней стадии проектирования	1	1 (0)	580	580	-



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**Государственное бюджетное учреждение Московской области
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
(ГБУ «БТИ Московской области»)**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 6-363/23

инвестиционной стоимости права на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области.

ТОМ 1. Определение инвестиционной стоимости.

Заказчик: Администрация городского округа Фрязино

Дата оценки: 14.07.2023 г.

Основание проведения оценки: Договор № 167293-23 от 13.07.2023 г.

Дата составления Отчета об оценке: 14.07.2023 г.

**Московская область, г.о. Красногорск
2023 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВУЮЩИХ В РАБОТЕ	10
1.4.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЬ).....	11
1.5.	ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	11
1.6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ.....	18
2.1.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
2.2.	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	18
2.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	20
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
4.2.	ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИМУЩЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	42
4.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	46
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	47
5.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	47
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	49
6.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РАССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	49
6.2.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	56
6.3.	ОБЗОР ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	59
6.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	62
6.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ И СРЕДНЕЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, РЕАЛИЗУЕМЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	62

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	88
7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ.....	88
8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	90
8.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	90
8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	91
8.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	93
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	152
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	154
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	155
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	156
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	173
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	175

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке		6-363/23						
Состав Отчета об оценке		Отчет об оценке выполнен в 2-х томах. Том 1 содержит определение инвестиционной стоимости Объекта оценки. Том 2 содержит приложения к отчету об оценке, используемые при подготовке отчета об оценке (материалы фотофиксации территорий, вовлекаемых в КРТ, задание на оценку, выписки из ЕГРН в отношении земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах территории КРТ)						
Дата составления отчета		14.07.2023 г.						
Основание для проведения оценки объекта оценки		Договор № 167293-23 от 13.07.2023 г Заказчик: Администрация городского округа Фрязино						
Общая информация, идентифицирующая объект оценки								
Объект оценки		право на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области. Перечень земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы комплексного развития территории (далее – КРТ) приведен в приложении № 1,2,3 Задания на оценку.						
Предполагаемое использование результатов оценки		для принятия управленческих решений органом местного самоуправления при подготовке Мастер-плана КРТ для измерения уровня рентабельности (эффективности) инвестиций, а также определения необходимости и размера государственной (муниципальной) поддержки проекта КРТ						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях. Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке								
№ п/п	Наименование	Стоимость, полученная в рамках СП	Стоимость, полученная в рамках ЗП	Стоимость, полученная в рамках ДП	Удельный вес СП	Удельный вес ЗП	Удельный вес ДП	Согласованное значение инвестиционной стоимости, руб.
1	Право на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области.	-	-	3 141 266 917	-	-	1,0	3 141 266 917
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.								

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

По состоянию на дату оценки инвестиционная стоимость права на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области, составляет (округленно):

3 100 000 000 (Три миллиарда сто миллионов) руб.

Уровень текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта составляет 8,2% (проект низкорентабельный).

Средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте от 14 до 16%.

Выводы о необходимости бюджетных инвестиций и их размере в объекты капитального строительства для достижения проектом среднего уровня рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте (от 14% до 16%).

По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

- строительства дошкольного образовательного учреждения (ДООУ) на 300 мест – 812 300 000 (Восемьсот двенадцать миллионов триста тысяч) руб. (округленно, без учета НДС);

- строительства средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест – 1 895 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов) руб. (округленно, без учета НДС).

Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций в строительство объектов социальной инфраструктуры составит (округленно, без учета НДС)

2 707 300 000 (Два миллиарда семьсот семь миллионов триста тысяч) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области. Перечень земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы комплексного развития территории (далее – КРТ) приведен в приложении № 1,2,3 Задания на оценку.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Принимается согласно документам, предоставленным Заказчиком.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права в отношении объектов недвижимости в границах комплексного развития территории (земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности) подлежат прекращению в порядке изъятия для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством. Изъятые земельные участки будут переданы в аренду без проведения аукциона лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории.
Цель оценки	Определение инвестиционной стоимости Объекта оценки с целью вовлечения земельных участков и объектов недвижимости, указанных в приложении № 1-3 задания на оценку в хозяйственный оборот.
Законодательная основа проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Инвестиционная стоимость объекта оценки в предпосылке реализации проекта комплексного развития территории
Сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки	Органы местного самоуправления
Сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки	Предполагается, что будет принято решение о комплексном развитии территории согласно положениям главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации
Сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки конкретным лицом	Объект оценки предполагается использовать в течение срока реализации проекта комплексного развития территории
Сведения об ожидаемой доходности функционирования или использования объекта оценки и (или) о предполагаемом полезном эффекте от использования	При оценке инвестиционной стоимости Объекта оценки обеспечить оценку рентабельности (эффективности) инвестиций при отсутствии государственной (муниципальной) поддержки из бюджета и необходимый размер такой поддержки для обеспечения рентабельности (эффективности) инвестиций на уровне среднего по альтернативным инструментам инвестирования

объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц	
Иные существенные факторы, относящиеся к объекту оценки, к обстоятельствам конкретного лица (группы лиц), обуславливающие предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц	Требования к потенциальным участникам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 «О порядке комплексного развития территорий в Московской области», существенные условия реализации комплексного развития территории изложены в проекте Мастер-плана
Предпосылки стоимости	<p>а) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним: не предполагается совершение сделки с объектом оценки, стоимость должна отражать выгоды от владения объектом.</p> <p>б) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) либо неопределенными лицами (гипотетические участники): конкретные лица или группа лиц при установленных данными лицами инвестиционных целей использования объекта оценки.</p> <p>в) дата оценки: дата осмотра.</p> <p>г) предполагаемым использованием объекта оценки может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация): предполагаемым использованием объекта оценки является его наиболее эффективное использование с учетом параметров застройки, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку.</p>
Дата оценки¹	Дата осмотра
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"> ▪ расчеты по проекту производить в модели денежного потока без учета дисконтирования (линейная модель); В отношении данного допущения Оценщиком дополнительно приведен комментарий о целесообразности данного допущения в разделе 1.6 Отчета об оценке. ▪ уровень рентабельности инвестиций рассчитывается как отношение чистой прибыли от проекта после налогообложения по налогу на прибыль к затратам по проекту. При установлении среднего уровня рентабельности (эффективности) инвестиций по альтернативным инструментам инвестирования или аналогичными проектами расчет рентабельности (эффективности) инвестиций осуществляется, как без участия средств бюджета, так и с участием средств бюджета; ▪ при расчете затрат учесть объем переселения жителей из аварийного и ветхого жилищного фонда, производимого за счет застройщика, обязательств застройщика по безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность объектов (при наличии таких данных), по созданию и реконструкции объектов инфраструктуры; ▪ при проведении оценки учесть технико-экономические параметры будущей застройки в объемах, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку; ▪ расчет затрат на строительство производить по укрупненным нормативам цен строительства, в соответствии со статьей 8.3

¹ Дата определения стоимости (дата оценки) определяется в соответствии с п. 5 статьи 13 Федерального закона Российской Федерации от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

	<p>Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <ul style="list-style-type: none"> при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с выкупом объектов недвижимости, указанных в п. 1 задания на оценку и находящихся в частной собственности, для последующей реализации проекта по комплексному развитию территории (расчет производится с учетом принудительного порядка прекращения прав для государственных или муниципальных нужд); при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с разработкой документации по планировке территории; при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с потенциально возможной корректировкой функционального режима объектов (например, смена вида разрешенного использования земельных участков, с учетом региональных льгот); иные допущения принимаются оценщиком самостоятельно при проведении работ по оценке в соответствии с представленными документами; суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости не требуется.
Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения: Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.</p>
Дополнительная информация, необходимая для определения стоимости	<ul style="list-style-type: none"> сведения о возможности/необходимости финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки – исходить из предположения, что финансирование проекта осуществляется конкретным лицом и (или) группой лиц за счет собственных средств; сведения об объеме планируемых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования - принимаются исполнителем самостоятельно,

	<p>с учетом сроков и этапов реализации проекта, предусмотренных проектом Мастер-плана или Градостроительной концепцией;</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ сведения о рисках функционирования или использования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым функционированием или использованием принимаются оценщиком самостоятельно; ■ сведения о связанных с местоположением Объекта оценки характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя - подобные сведения не установлены; ■ сведения о правовом статусе Объекта оценки, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки, или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя - правовой статус объекта типичен для современных рыночных условий; ■ иные особые условия и обстоятельства – не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Отчет об оценке, а также результаты и выводы, которые он содержит, предназначены для использования исключительно теми лицами, которым он адресован, и для целей, указанных в Задании на оценку. Предоставление Отчета кому бы то ни было, кроме тех лиц, кому он адресован, а также его копирование, полностью или частично, может производиться исключительно с письменного согласия Исполнителя за исключением случаев, когда информация предоставляется по требованию уполномоченного государственного органа в соответствии с обязательными требованиями применимого законодательства
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа либо на основании специального указания Заказчика на бумажном носителе, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

	- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - Стандарты и правила саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.
--	---

Копия задания на оценку приведена в том 2 Отчета об оценке.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВУЮЩИХ В РАБОТЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике

Полное и (или) сокращенное наименование	Администрация городского округа Фрязино
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1025007070890
Место нахождения	141190, Московская область, г. Фрязино, пр. Мира, д. 15А

Таблица 3. Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Попович Максим Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (№644 согласно реестру от 10.07.2018г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370240 от 2003 г. Свидетельство о повышении квалификации рег. №1005 от 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», Полис №7862R/776/500130/22 от 08.12.2022 г., срок действия с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030491-1 от 02.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2001 года
Адрес электронной почты	mobti@mobti.ru
Контактный телефон	+7 (498) 568-88-88
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор, заключенный между ГУП МО «МОБТИ» и оценщиком Поповичем М.В.
Местонахождение оценщика	143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, территория автодорога «Балтия», 26-й километр, дом 5, строение 5/2
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик, Попович Максим Викторович, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик, Попович Максим Викторович, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик, Попович Максим Викторович, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p>

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Таблица 4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах

Не привлекались

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЬ)²

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Полное название Исполнителя	Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»
Краткое название Исполнителя	ГБУ «БТИ Московской области»
Почтовый адрес	143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, территория автодорога «Балтия», 26-й километр, дом 5, строение 5/2
Адрес местонахождения	143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, территория автодорога «Балтия», 26-й километр, дом 5, строение 5/2
ОГРН, дата присвоения	1205000000028 дата присвоения от 9 января 2020 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Исполнитель принял на себя ответственность: Страховой полис №009-073-008548/22 страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховщик: ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) руб. Период страхования: с «31» октября 2022 г. по «30» октября 2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим, Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

² В соответствии с п. 8г ФСО №3

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Рыночная стоимость определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости Объекта оценки:

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме 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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Единицы сравнения - типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.
3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании копий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять

на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения инвестиционной стоимости, указанной в Задании на оценку.

В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

При подготовке Отчета об оценке использовались следующие специальные допущения:

расчеты по проекту производились в модели денежного потока без учета дисконтирования (линейная модель).

Комментарий оценщика: с точки зрения практики оценки аналогичных объектов можно осуществлять расчет исходя из дисконтированного денежного потока и недисконтированного. При выборе денежного потока необходимо учитывать следующие особенности проекта:

- *срок реализации проекта КРТ составляет 10 лет + 2 года срок реализации на рынке квартир, оставшихся не распроданными после завершения проекта. В оценочной практике наиболее распространенным является период прогнозирования – 5 лет в условиях относительно стабильной экономической ситуации. В данном случае при использовании модели дисконтированного денежного потока необходимо будет спрогнозировать риски по рассматриваемому проекту на 12 лет (что более чем в 2 раза больше, чем стандартный типичный срок прогнозирования в условиях стабильной экономики). При этом нужно учитывать нестабильную экономическую ситуацию, что делает затруднительным достоверную оценку рисков и доходности по проекту и прогнозирование ставки дисконтирования, которая должна меняться в зависимости от стадии реализации проекта.*
- *В случае использования дисконтированной модели денежного потока Оценщику необходимо будет строить прогноз изменения стоимости квартир, машиномест и коммерческих помещений за срок реализации проекта – 12 лет. Кроме того, нужно будет прогнозировать изменение стоимости строительно-монтажных работ, стоимости строительства объектов социальной инфраструктуры и прочих затрат, которые растянуты в течение срока реализации проекта. В условиях санкционного давления на экономику страны в целом и Московской области в частности, в условиях ухода многих зарубежных брендов и необходимости проведения импортозамещения, в том числе в строительной отрасли, и иных факторов (см. более подробно анализ социально-экономической ситуации*

РФ и Московской области далее по тексту отчета), становится очень трудно оценить спрос на жилье, цены на жилье и на коммерческую недвижимость на весь срок реализации проекта. Так же очень сложно спрогнозировать изменение стоимости строительной продукции на весь срок реализации проекта. Все эти факторы оказывают очень сильное влияние на итоговый результат оценки и в конечном счете делают сомнительным достоверность полученного результата при применении модели дисконтированного денежного потока.

- *В свою очередь недисконтированная модель денежного потока позволяет избежать указанных выше недостатков модели дисконтированных денежных потоков. Недисконтированная модель денежных потоков позволяет оценить стоимость проекта в конкретную дату – дату оценки, исходя из сложившихся на данную дату цен продаж жилых и коммерческих помещений, стоимости строительно-монтажных работ и иных финансовых составляющих проекта.*

Уровень рентабельности инвестиций рассчитывается как отношение чистой прибыли от проекта после налогообложения по налогу на прибыль к затратам по проекту. При установлении среднего уровня рентабельности (эффективности) инвестиций по альтернативным инструментам инвестирования или аналогичными проектами расчет рентабельности (эффективности) инвестиций осуществляется, как без участия средств бюджета, так и с участием средств бюджета.

При расчете затрат учесть объем переселения жителей из аварийного и ветхого жилищного фонда, производимого за счет застройщика, обязательств застройщика по безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность объектов (при наличии таких данных), по созданию и реконструкции объектов инфраструктуры.

При проведении оценки учесть технико-экономические параметры будущей застройки в объемах, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку.

Расчет затрат на строительство производить по укрупненным нормативам цен строительства, в соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с выкупом объектов недвижимости, указанных в п. 1 задания на оценку и находящихся в частной собственности, для последующей реализации проекта по комплексному развитию территории (расчет производится с учетом принудительного порядка прекращения прав для государственных или муниципальных нужд).

При проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с разработкой документации по планировке территории.

При проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с потенциально возможной корректировкой функционального режима объектов (например, смена вида разрешенного использования земельных участков, с учетом региональных льгот).

Иные допущения принимаются оценщиком самостоятельно при проведении работ по оценке в соответствии с представленными документами.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утв. приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- При составлении Отчета об оценке, также использовались Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» (в действующей редакции) (основание применения: Оценщик является действующим членом СРО, для которого настоящие стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности).

2.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков».

2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 6. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Название раздела	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г; Федеральные стандарты оценки (утверждены Приказами Минэкономразвития России № 14.04.2022 №200, №611 от 25.09.2014 г.).
Социально-экономический анализ	Данные Министерства экономического развития РФ, Госкомстата РФ
Общие сведения об объектах оценки	Информация, предоставленная Заказчиком
Анализ объекта оценки и его окружения	Информация, предоставленная Заказчиком; данные, размещенные на интернет-сайтах.
Оценка доходным подходом	размещенные на сайтах агентств недвижимости и частные объявления

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Для целей настоящей оценки процесс определения инвестиционной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе Государственного контракта на проведение оценки.
2. Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
3. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
4. Анализ Объекта оценки.
5. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
6. Расчет инвестиционной стоимости.
7. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
8. Написание отчета об оценке.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации при подготовке настоящего Отчета стали документы и материалы, перечень которых приведен ниже:

полученные от Заказчика:

- Выписки из ЕГРН в отношении земельных участков и нежилых объектов недвижимости (копия);
- Постановление Администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области».

4.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИМУЩЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным документам в отношении Объекта оценки Оценщиком было установлено, что Объект оценки представляет собой инвестиционный проект комплексного развития территории, реализуемый на несмежных территориях, состоящих из земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, указанных в Приложении №№ 1-3 задания на оценку, общая площадь территории 47,79 га, расположенной в городском округе Фрязино Московской области.

Территория КРТ состоит из двух несмежных частей. Первая часть территории – территория переселения, расположена в центральной части городского округа, вторая часть – территория компенсации, расположена в юго-западной части городского округа.

Территория переселения ограничена:

- с севера – ул. Вокзальная и ул. Гольца,
- с востока – ул. Институтская и территорией существующей жилой застройки,
- с юга – ул. Школьная и территорией существующей жилой застройки,
- с востока – ул. Центральная.

Территория компенсации ограничена:

- с севера – территорией существующей общественно-деловой, коммунально-складской и жилой застройки,
- с востока – ул. Клубная и территорией существующей жилой застройки,
- с юго-востока – территорией коммунально-складской и производственной застройки,

- с юго-запада – территорией садового некоммерческого товарищества (СНТ) «Проектировщик», землями лесного фонда и границей муниципального образования,
- с северо-запада – воздушной линией электропередачи высокого напряжения 110 кВ.

Состав земельных участков, входящих в зону комплексного развития территории

Согласно Постановлению Администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области» в состав комплексного развития территории включены следующие земельные участки:

Таблица 7. Перечень земельных участков, входящих в состав комплексного развития территории

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
1	50:44:0010304:7	2 240	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ). ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 208 кв.м.; 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 208 кв.м.
2	50:44:0010303:30	24	Государственная неразграниченная	сведения отсутствуют	Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "ТП-9" Площадь пересечения: 13 кв.м
3	50:44:0010304:16	1 587	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 98 кв.м 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 98 кв.м
4	50:44:0010304:6	1 697	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп. 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 298 кв.м.; 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 298 кв.м. 3. Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения: 75 кв.м.
5	50:44:0010304:14	1 572	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 336 кв.м 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 336 кв.м 3. Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения: 69 кв.м
6	50:44:0010304:13	1 577	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 218 кв.м 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 218 кв.м
7	50:44:0010304:9	1 651	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 99 кв.м 2. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 99 кв.м
8	50:44:0000000:6799	878	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-10896/1	1. Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения: 58 кв.м 2. Зона с особыми условиями использования территории -

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				31.08.2016 10:37:16	Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:13 кв.м
9	50:44:0010304:12	1 673	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:247 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:247 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:74 кв.м
10	50:44:0010304:11	1 722	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:510 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:511 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:73 кв.м
11	50:44:0010304:10	1 696	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:228 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:229 кв.м
12	50:44:0000000:6753	3 591	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино. Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-1965/122.04.2016 13:46:35	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:589 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:92 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:18 кв.м 4.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "ТП-9" Площадь пересечения:11 кв.м
13	50:44:0010304:15	1 640	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:107 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:136 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:107 кв.м
14	50:44:0010304:8	1 652	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:262 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:263 кв.м
15	50:44:0010201:46	1 600	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:137 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:137 кв.м
16	50:44:0010201:56	1 426	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:9 кв.м
17	50:44:0010201:47	816	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Площадь пересечения:16 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:16 кв.м
18	50:44:0010201:55	731	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:12 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:68 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:31 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:12 кв.м
19	50:44:0010201:48	845	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:18 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:18 кв.м
20	50:44:0010201:58	862	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:109 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:109 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:51 кв.м
21	50:44:0010201:49	1 529	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:47 кв.м
22	50:44:0010201:57	1 489	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:94 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:96 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:79 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:19 кв.м
23	50:44:0010204:2	25 708	Муниципальная	Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная Школа №1 с углубленным изучением отдельных предметов г. Фрязино Московской обл., ИНН: 5052008384, ОГРН: 1025007068020 / Постоянное (бессрочное) пользование 50-50-44/003/2010-05417.03.2010 00:00:00	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1041 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1045 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:828 кв.м
24	50:44:0010204:7	14	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
25	50:44:0010204:1	30	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
26	50:44:0010204:8	20	Государственная неограниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
27	50:44:0010204:11	1 408	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				статья 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Площадь пересечения:17 кв.м 2.Зона с особыми условиями использования территории-Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:126 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:66 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:17 кв.м
28	50:44:0010204:4	100	Собственность Московской области	Собственность 50:44:0010204:4-50/158/2022-3 25.10.2022 08:44:23	Зона с особыми условиями использования территории-Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:100 кв.м
29	50:44:0000000:6774	10 035	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9385/112.08.2016 14:24:01	1.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:237 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:112 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории-Охранная зона объекта "ТП-4" Площадь пересечения:97 кв.м
30	50:44:0000000:6785	8044	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9445/1 12.08.2016 14:05:53	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:134 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:134 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:34 кв.м
31	50:44:0010204:9	40	Государственная неразграниченная	сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
32	50:44:0010204:12	2 040	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:317 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:317 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:47 кв.м
33	50:44:0010204:3	4 997	Муниципальная	Муниципальное учреждение доп. образования центр детского творчества г. Фрязино Московской обл., ИНН:5052009677, ОГРН: 1025007067106 / Постоянное (бессрочное) пользование 50-50-44/016/2008-418 13.01.2009 00:00:00 Собственность городского округа Фрязино 50-50-44/008/2008-207 09.07.2008 00:00:00	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:704 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:704 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:146 кв.м
34	50:44:0010204:10	1 714	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:154 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:154 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБЛ-10 3х120 ож" Площадь пересечения:31 кв.м
35	50:44:0000000:6805	29086	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-15719/1	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:977 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				24.10.2016 13:41:17	Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:825 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:43 кв.м 4.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:3 кв.м
36	50:44:0000000:6717	3 928	Государственная неограниченная	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 27.06.2022 17:30:07	Обременения земельного участка отсутствуют
37	50:44:0010205:12	1 453	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:77 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:77 кв.м
38	50:44:0010205:14	752	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:11 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:11 кв.м
39	50:44:0010205:15	732	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:10 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:10 кв.м
40	50:44:0010205:274	3 703	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-18429/111.11.2016 17:09:38	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:206 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:206 кв.м
41	50:44:0010205:17	1 131	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:75 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:75 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:19 кв.м
42	50:44:0010205:21	812	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:36 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:36 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:1 кв.м
43	50:44:0010205:20	1 202	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:86 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:86 кв.м
44	50:44:0010205:1	56	Муниципальная	Собственность г.о. Фрязино 50-50-44/002/2008-378 14.03.2008 00:00:00	Обременения земельного участка отсутствуют
45	50:44:0010205:258	50	Собственность Московской области	Собственность 50:44:0010205:258-50/158/2022-3 25.10.2022 08:41:45	Обременения земельного участка отсутствуют
46	50:44:0010205:18	1 059	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:76 кв.м 2.Охранная зона объекта

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



26

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				многоэтажной жилой застройки	"Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:76 кв.м
47	50:44:0000000:6807	30 899	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50:44:0000000:6807-50/014/2017-123.03.2017 10:53:47	1.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:2008 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:1317 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:1055 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:282 кв.м 5.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:99 кв.м
48	50:44:0010205:16	884	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:20 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:20 кв.м
49	50:44:0010205:22	1 089	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:63 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:63 кв.м
50	50:44:0010205:8	1 431	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:289 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:290 кв.м
51	50:44:0000000:6775	21 500	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9388/112.08.2016 11:56:14	1.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:4540 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:515 кв.м 3.Зона с особыми условиями использования территории - Охранная зона объекта "Кабель КЛ-10кВ АСБл-10 3х120 ож" Площадь пересечения:44 кв.м
52	50:44:0010205:10	1 121	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:55 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:55 кв.м
53	50:44:0010205:9	1 293	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:51 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:83 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:51 кв.м
54	50:44:0010205:13	1 264	Государственная неразграниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:126 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:126 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
					газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:108 кв.м
55	50:44:0010205:19	1 834	Государственная неограниченная	право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ) ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:204 м; 2.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:204 м
56	50:44:0000000:6742	5 210	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/008/2016-185/129.01.2016 11:20:28	Обременения земельного участка отсутствуют
57	50:44:0000000:6839	21 503	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6839-50/014/2017-103.04.2017 15:14:52	1.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:4207 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:2977 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:1049 кв.м
58	50:44:0000000:6838	218 793	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6838-50/014/2017-103.04.2017 15:11:32	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:1473 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 500 кВ Владимир-Трубино (ВЛ 500 кВ Владимирская Северная) Площадь пересечения:172 кв.м 4.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:6 кв.м 5.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:1 кв.м
59	50:44:0000000:6778	1 636	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/999/001/2016-9400/112.08.2016 10:08:54	1.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:358 кв.м 2.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 1" Площадь пересечения:94 кв.м 3.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Гребнево 2" Площадь пересечения:59 кв.м 4.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:25 кв.м 5.Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Трубино-Щелково" Площадь пересечения:11 кв.м
60	50:44:0000000:6695	6 727	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. г. Фрязино / Собственность 50-50/014-50/014/006/2015-1292/129.06.2015 15:27:25	1.Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:116 кв.м 2.Охранная зона объекта "Газопровод-отвод с газорегуляторными пунктами от газопровода высокого давления "Щелково" Площадь пересечения:316 кв.м 3.Охранная зона объекта "Газораспределительная сеть г. Фрязино", кадастровый номер 50:44:0000000:6596 Площадь пересечения:116 кв.м
61	50:44:001015:45	9 871 ³	Муниципальная	г.о. Фрязино Московской области / Собственность 50-50-44/012/2012-393	Обременения земельного участка отсутствуют

³ — Используется часть земельного участка с кадастровым номером 50:44:001015:45 под строительство объекта спортивного назначения -ледовый дворец (является частью КРТ).

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ Вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				02.08.2012 00:00:00	

В состав территории КРТ входят земельные участки являющиеся муниципальной собственностью, собственностью Московской области, а так же неразграниченной государственной собственности. По результатам анализа предоставленных выписок из ЕГРН в отношении земельных участков, входящих в КРТ, Оценщиком не были выявлены права третьих лиц в отношении данных земельных участков, подлежащие прекращению.

Согласно ст. 56.8 Земельного кодекса РФ «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд» «при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, *право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению*, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством».

Учитывая тот факт, что в составе КРТ отсутствуют земельные участки, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащие прекращению, Оценщик не учитывал затраты на выкуп земельных участков в государственную или муниципальную собственность.

Состав нежилых зданий, входящих в зону комплексного развития территории

Согласно Постановлению Администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области» в состав комплексного развития территории включены следующие нежилые здания:

Таблица 8. Перечень нежилых зданий, входящих в состав комплексного развития территории, подлежащих сносу

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования
Территория «2»												
1	ул. Ленина, д.4А	50:44:001 0205:40	Здание нежилое	2	725,6	1936	нет	из прочих материалов	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, Администрация городского округа Фрязино (140,2 кв.м), МБУ «Городское хозяйство» (137 кв.м)	Хозяйственное ведение, оперативное управление
2*	ул. Центральная, д. 14, строение 1	50:44:001 0204:13	Трансформаторная подстанция №4	1	60,7	1988	н/д	крупнопанельные	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	—
3*	ул. Вокзальная, д. 7, строение 1	50:44:001 0205:45	Склад (бывшая трансформаторная подстанция №3)	1	20,8	1950	н/д	кирпичные	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, муниципальная казна	—
4*	ул. Вокзальная, д. 7, строение 2	50:44:001 0205:259	Трансформаторная подстанция №3	1	24	2013	н/д	бетон	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	Хозяйственное ведение
Территория «1»												

№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования
5	в/ч 42795	50:44:001 0225:23	Контрольно-технический пункт №31	1	175,6	1969	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
6	в/ч 42795	50:44:001 0225:33	Крытая рампа №95	1	3646,6	1983	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
7	в/ч 42795	50:44:001 0225:10	Кухня-столовая №64	1	385,0	1958	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
8	в/ч 42795	50:44:001 0225:5	Пожарное депо	1	195,3	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
9	в/ч 42795	50:44:001 0225:30	Склад №19	1	372,3	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
10	в/ч 42795	50:44:001 0225:34	Склад №20	1	378,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
11	в/ч 42795	50:44:000 0000:910	Склад №22	1	693	1962	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
12	в/ч 42795	50:44:001 0225:36	Склад вещевого снабжения №43	1	259,5	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
13	в/ч 42795	50:44:001 0225:14	Здание (баня №59)	1	99,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
14	в/ч 42795	50:44:001 0225:17	Гараж хранилища №29	1	1692,1	1968	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
15	в/ч 42795	50:44:001 0225:35	Гараж хранилища №28	1	1692,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
16	в/ч 42795	50:44:001 0225:39	Здание (штаб №32)	1	313,8	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
17	в/ч 42795	50:44:001 0225:6	Контрольно-пропускной пункт №2	1	25,1	1981	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
18	в/ч 42795	50:44:001 0225:44	Здание (котельная №51)	1	310,7	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
19	в/ч 42795	50:44:001 0225:13	Магазин №45	1	109,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
20	в/ч 42795	50:44:001 0225:32	Центральный контрольно-пропускной пункт №14	1	91,1	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
21	в/ч 42795	50:44:001 0225:11	Здание (склад №23)	1	1026,1	1972	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
22	в/ч 42795	50:44:001 0225:37	Цех консервации №62	1	657,7	1957	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
23	в/ч 42795	50:44:001 0225:24	Клуб №28	1	439,5	1948	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
24	в/ч 42795	-	Детский сад №1	1	299,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
25	в/ч 42795	50:44:001 0225:26	Учетно-операционный отдел №53	1	174,9	1954	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
26 *	в/ч 42795	50:44:001 0225:29	Электростанция №58	1	17,9	1955	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
27	в/ч 42795	50:44:001 0225:27	Трансформаторная подстанция №103	1	46,6	–	нет	н/д	н/д	Собственность Московской области	АО «Мособлэнерго»	–
28	в/ч 42795	50:44:001 0225:38	Уборная	1	35,3	1956	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
29	в/ч 42795	50:44:001 0225:12	Склад №18, по ген.№74	1	402,5	1965	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
30	в/ч 42795	50:44:001 0225:47	Склад №25, по ген.№56	1	697,0	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
31	в/ч 42795	50:44:001	Гараж	1	1596,1	1953	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино,	Оперативное

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



№ п/п	Адресный ориентир	Кадастровый номер	Тип и функциональное назначение объекта	Этажность	Общая площадь здания, кв.м	Год постройки	Аварийный фонд	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Форма собственности	Состав собственников, пользователей	Правовое основание пользования
		0225:21									МБУ «Городское хозяйство»	управление
32	в/ч 42795	50:44:001 0225:42	Зарядное депо №93	1	1027,5	1975	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
33	в/ч 42795	50:44:001 0225:16	Здание (автомастерская №27)	1	379,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
34	в/ч 42795	50:44:001 0225:28	Здание (склад мат.-технического обеспечения №98)	1	322,6	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
35	в/ч 42795	50:44:001 0225:40	Контрольно-технический пункт №102	1	30,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
36	в/ч 42795	50:44:001 0225:49	Склад №13, по ген.№30	1	711,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
37	в/ч 42795	50:44:001 0225:18	Склад №14, по ген.№24	1	701,7	1949	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
38	в/ч 42795	50:44:001 0225:48	Склад №15, по ген.№35	1	906,5	1951	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
39	в/ч 42795	50:44:001 0225:41	Склад №17	1	736,7	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
40	в/ч 42795	50:44:001 0225:43	Склад №9	1	704,4	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
41	в/ч 42795	50:44:001 0225:25	Нежилое здание казарма №13	2	848,9	1947	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
42	в/ч 42795	50:44:001 0225:15	Деревообрабатывающая мастерская №97	1	625,5	1982	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление
43	в/ч 42795	50:44:001 0225:9	Гараж №44	1	78,9	1952	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино, МБУ «Городское хозяйство»	Оперативное управление

В состав территории КРТ входят нежилые здания являющиеся муниципальной собственностью, собственностью Московской области. По результатам анализа предоставленных выписок из ЕГРН в отношении нежилых зданий, входящих в КРТ, Оценщиком было установлено, что большая часть из них передана в оперативное управление или хозяйственное ведение организациям, учредителями которых являются органы власти. Оценщик при проведении настоящей оценки исходит из допущения, что поскольку собственником объектов недвижимости и учредителем организаций, которым переданы права оперативного управления и хозяйственного ведения по сути является государство, то данные права будут прекращены досрочно без выплаты компенсации.

Состав жилых зданий, входящих в зону комплексного развития территории

Согласно Постановлению Администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области» в состав комплексного развития территории включены следующие жилые дома:

Таблица 9. Перечень жилых зданий, входящих в состав комплексного развития территории, подлежащих сносу

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Зарядное депо	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме	Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах
-------	-------------------	-------------	-----------	--------------------------	---------------	---------------	----------------	---------------------------	-------------------	---------------------	---------------------------	--

											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м
1	Институтская, д. 4	Малозатяжное	2	2276	73	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1267,9	4/1	22/2	-	-
2	Институтская, д. 6	Малозатяжное	2	747,9	23	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	416,4	0/0	8/0	-	-
3	Школьная, д. 2	Малозатяжное	2	2477,35	68	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1263,26	8/1	20/5	1/149	-
4	Школьная, д. 4	Малозатяжное	2	741,1	18	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	412,4	2/0	6/0	-	-
5	Школьная, д. 6	Малозатяжное	2	739,4	13	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	407,9	2/0	6/0	-	-
6	Школьная, д. 8	Малозатяжное	2	2264,4	45	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	16	2	0	24	1262,7	3/1	24/5	-	-
7	Московская, д. 1	Малозатяжное	2	2486,1	62	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	15	3	0	24	1253,66	4/3	24/4	1/154,8	-
8	Московская, д. 1а	Малозатяжное	2	746,7	19	1949	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	415,0	0/0	8/0	-	-
9	Новый проезд, д. 1	Малозатяжное	2	1114	19	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	629,1	2/0	14/0	-	-
10	Новый проезд, д. 2	Малозатяжное	2	1115,5	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	2/0	14/0	-	-
11	Новый проезд, д. 3	Малозатяжное	2	1113,9	39	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	630,6	6/0	10/0	-	-
12	Новый проезд, д. 4	Малозатяжное	2	1116,7	24	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	631,2	1/0	15/0	-	-
13	Новый проезд, д. 5	Малозатяжное	2	1110,8	31	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	624,3	8/0	8/0	-	-
14	Новый проезд, д. 6	Малозатяжное	2	1107,4	25	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	623,9	1/0	15/0	-	-
15	Новый проезд, д. 7	Малозатяжное	2	1208,8	22	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	625,5	1/0	15/0	-	-
16	Новый проезд, д. 8	Малозатяжное	2	1117,4	30	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	633,7	3/0	13/0	-	-
17	Новый проезд, д. 9	Малозатяжное	2	1127,3	35	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	636,7	0/0	16/0	-	-
18	Новый проезд, д. 10	Малозатяжное	2	1124,9	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	637,7	3/1	14/1	-	-
19	Новый проезд, д. 11	Малозатяжное	2	1127,1	27	1958	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	12	0	0	16	640,2	4/0	12/0	-	-
20	Центральная, д. 14	Малозатяжное	2	1336,4	43	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	731,5	5/0	11/0	-	-
21	Центральная, д. 20	Малозатяжное	2	2392,2	49	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1232,9	2/0	27/8	1/174,9	-
22	Центральная, д. 22	Малозатяжное	2	2604,4	52	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	14	4	0	24	1266,39	2/1	26/6	1/160,9	-
23	Центральная, д. 24	Малозатяжное	2	1359,6	26	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	754,2	2/0	15/0	-	-
24	Центральная, д. 26	Малозатяжное	2	1532,7	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,7	1/0	15/0	1/127,3	-
25	Центральная, д. 28	Малозатяжное	2	1523,1	25	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	1	11	4	0	16	738,7	1/0	15/0	1/198,4	-
26	Центральная, д. 30	Малозатяжное	3	3224,4	52	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	2	12	12	0	26	1528,2	3/1	27/5	2/242,8	1/66,7
27	Вокзальная, д. 7	Малозатяжное	2	1329,7	35	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	736,5	3/0	13/0	-	-
28	Вокзальная, д. 9	Малозатяжное	2	1357,1	29	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	746,1	2/0	14/0	-	-
29	Ленина, д. 4	Малозатяжное	2	732,8	20	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,8	3/0	5/0	-	-
30	Ленина, д. 6	Малозатяжное	2	733,6	27	1950	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	406,0	1/0	7/0	-	-
31	Институтская, д. 23	Малозатяжное	2	1353,1	38	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	750	3/0	13/0	-	-
32	Институтская, д. 25	Малозатяжное	2	1629,9	32	1952	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	743,8	3/0	13/0	1/134,7	-
33	Институтская, д. 27	Малозатяжное	2	1345,4	31	1951	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	6	8	2	0	16	749,6	5/0	11/0	-	-
34	Институтская, д. 29	Малозатяжное	3	2433,8	58	1952	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	0	6	12	0	18	1153,0	3/1	21/9	-	1/233,5
35	Институтская, д. 21	Малозатяжное	3	4739,4	72	1951	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	1	15	14	1	31	2004,0	1/0	33/5	4/140,4	1/363,7
36	Институтская, д. 19	Малозатяжное	3	4862	98	1951	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	1	9	14	5	28	2025,1	4/0	27/6	1/142,7	1/418,3
37	Рабочая, д. 1	Малозатяжное	2	295,6	20	1959	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,5	8/0	0/0	-	-
38	Рабочая, д. 7	Малозатяжное	2	416,7	25	1958	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	0	6	2	0	8	375,6	7/0	1/0	-	-
39	Рабочая, д. 11	Малозатяжное	1	222,5	3	1946	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	2	1	1	0	4	186,6	0/0	4/0	-	-
40	Рабочая, д. 13	Малозатяжное	2	417,2	33	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	377,3	7/0	1/0	-	-
41	Рабочая, д. 14	Малозатяжное	2	304,9	17	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	272,1	3/0	5/0	-	-

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м	Актуальное число зарегистрированных граждан на 23.05.2023	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий	Количество квартир в доме					Сведения о размерах квартир (общая площадь жилых помещений в доме, подлежащих расселению), кв.м	Количество жилых помещений в муниципальной собственности из них коммунальных	Количество жилых помещений в частной собственности, из них коммунальных	Сведения о нежилых помещениях, находящихся в многоквартирных домах	
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м
																			-	-
42	Рабочая, д. 15	Малозэтажное	2	299,1	19	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	274,4	3/0	5/0	-	-
43	Рабочая, д. 16	Малозэтажное	2	297,2	22	1959	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,9	4/0	4/0	-	-
Итого				61306,45	1482						151	401	110	6	667	32393,21			14/1625,9	4/1082,2

В границах территории КРТ расположено 43 жилых дома с суммарной общей площадью квартир 32393,21 кв. м., подлежащих расселению. Кроме того, в состав указанных выше многоквартирных жилых домов входят нежилые помещения, принадлежащие частным лицам, общей площадью 1082,2 кв.м., подлежащих выкупу в государственную или муниципальную собственность в рамках реализации проекта КРТ.

Согласно предоставленным в распоряжение Оценщика документам в рамках реализации проекта КРТ застройщик должен будет предоставить Администрации г.о. Фрязино площадь квартир в размере 12,5% (42 111,173 кв.м.) от введенного в эксплуатацию жилья для переселения жителей.

Таким образом, в рамках реализации проекта КРТ застройщик должен будет безвозмездно передать в собственность Администрации г.о. Фрязино указанную выше площадь квартир.

Сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Согласно Градостроительному кодексу РФ комплексное развитие территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (далее – ЭПС) и (или) их частей.

На рассматриваемой территории присутствуют существующие, сложившиеся в результате осуществления градостроительной деятельности, элементы планировочной структуры, в т.ч.: кварталы, территории, занятые линейными объектами, за исключением ЭПС «улично-дорожная сеть», улично-дорожная сеть.

Мастер-планом, являющимся приложением к Постановлению Администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области», в целях комплексного развития территории предусмотрены следующие элементы планировочной структуры и(или) их части:

на территории 1:

- квартал 1 – предусмотрен для размещения планируемых объектов: многоэтажной жилой застройки, дошкольной образовательной организации, объектов гаражного назначения;

- квартал 2 – предусмотрен для размещения планируемых объектов: многоэтажной жилой застройки, объектов гаражного назначения и отопительной котельной.
В границах ЭПС расположена существующая дубовая роща, которая в рамках настоящего Мастер-плана сохраняется;
- квартал 3 – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал 4 – предусмотрен для размещения планируемой общеобразовательной организации;
- квартал 5 – предусмотрен для размещения планируемых объектов гаражного назначения для постоянного хранения транспорта;
- улично-дорожная сеть – предусмотрен для размещения планируемой и реконструируемой улично-дорожной сети;

на территории 2:

- квартал А – предусмотрен для размещения существующих объектов социального и общественно-делового назначения, планируемой многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки;
- квартал Б – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал В – предусмотрен для размещения планируемой многоэтажной жилой застройки;
- квартал Г – предусмотрен для размещения планируемой среднеэтажной жилой застройки;
- квартал Д – предусмотрен для размещения существующей общеобразовательной организации и существующего сохраняемого объекта дополнительного детского образования;
- улично-дорожная сеть – предусмотрен для размещения существующей, планируемой и реконструируемой улично-дорожной сети;

Границами планируемых элементов планировочной структуры являются существующие и(или) планируемые красные линии.

Границы КРТ и проектные предложения настоящего мастер-плана учитывают существующую сложившуюся придомовую территорию сохраняемых жилых домов по адресам: г. Фрязино, ул. Рабочая, дом 2, дом 4, дом 6 и дом 8, существующие территории благоустройства, детские, спортивные и иные площадки, проезды, используемые жителями сохраняемых жилых домов не ликвидируются, необходимость выполнения компенсационных мероприятий по вышеуказанным позициям при реализации проекта отсутствует.

Далее Оценщиком представлено описание объектов жилого и нежилого назначения, строительство которых планируется осуществить в рамках комплексного развития территории.

Таблица 10. Сведения о планируемых объектах жилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, пристроенно-пристроенные), кв.м
Квартал 1							
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
	нежилого назначения в 1-м этаже						
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
8	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
9	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
10	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 1				16382	278494	180460	11252
Квартал 2							
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	948	16116	9950	528
12	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2321	39457	24830	1436
13	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 2				4883	83011	52160	2968
Квартал 3							
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
16	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
ИТОГО по Кварталу 3				2421	37929	24026	1506
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ КОМПЕНСАЦИИ				23686	399434	256646	15726
Квартал А							
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1264	11376	6600	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9480	1070
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15185	1740
21	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	870	4350	2320	530

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8295	950
ИТОГО по Кварталу А				8332	71508	41880	4994
Квартал Б							
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу Б				3378	30402	18200	2168
Квартал В							
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
26	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу В				3378	30402	18200	2168
Квартал Г							
27	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	580	2900	1547	353
ИТОГО по Кварталу Г				580	2900	1547	353
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ				15668	135212	79827	9683
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНУ				39354	534646	336473	25409

Таблица 11. Сведения о планируемых объектах нежилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м)	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Территория компенсации							
1	Дошкольная образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-
2	Общеобразовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
3.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321
3.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
4.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321
4.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450
5.1	гараж-стоянка	-	-	5 (0)	-	-	8505
5.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	945
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
6.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
6.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего,	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



	в том числе:						
8.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
8.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
9	Отопительная котельная	определ. на послед. стадиях проектирования	1	1 (0)	580	580	-

Таблица 12. Перечень и информация о параметрах развития систем социального обслуживания на территории комплексного развития

№ п/п	Наименование объекта	Ед.изм.	Емкость, мощность, площадь, ед.изм.	Описание проектных предложений
1	Дошкольные образовательные организации (ДОО)	место	300	На территории комплексного развития «1» предусмотрено строительство ДОО на 300 мест.
2	Общеобразовательные организации (ОО)	место	1100	На территории комплексного развития «1» предусмотрено строительство ОО на 1100 мест.
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения (АПУ)	посещ. в смену	18	На территории комплексного развития предусмотрен встроенный кабинет врача общей практики площадью 150 кв.м в помещениях нежилого назначения (на территории «1») в 1-м этаже, в доме с условным номером 17.
4	Торговые объекты	кв.м. торг. площ.	18386	На территории комплексного развития торговые объекты предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
5	Объекты общественного питания	посадоч. место	481	На территории комплексного развития объекты общественного питания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
6	Объекты бытовых услуг	раб. место	131	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
7	Учреждения клубного типа	кв.м. общ.пл.	120	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
8	Аптека	объект (кв.м. общ.пл.)	12 (750)	На территории комплексного развития объекты бытового обслуживания предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения и общественных помещениях в 1-х этажах планируемых гаражей-стоянок
9	Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг населению (МФЦ)	кв.м. общ.пл.	240	На территории комплексного развития МФЦ предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения
10	Помещение участкового уполномоченной полиции	участковый (кв.м. общ.пл.)	5 (125)	На территории комплексного развития помещения участковых уполномоченных полиции предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения
11	Отделения связи (почтовые отделения)	объект (кв.м. общ.пл.)	2 (200)	На территории комплексного развития два отделения связи (почтовые отделения) предусмотрены во встроенных в 1-е этажи помещениях нежилого назначения, площадь каждого помещения не менее 100 кв.м. (итого не менее 200 кв.м.)

При расчете инвестиционной стоимости проекта КРТ необходимо учесть размещение на некоммерческой основе встроенного кабинета врача общей практики на площади 150 кв.м. и помещение участкового уполномоченного полиции площадью 125 кв.м., а так же дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций (указанные помещения предполагаются к передаче в собственность Администрации г.о. Фрязино безвозмездно). Все остальные помещения могут быть размещены на коммерческой основе путем продажи помещений застройщиком.

Сведения о инженерной обеспеченности территории комплексного развития

В составе Мастер-плана произведена предварительная оценка нагрузок на системы инженерно-технического обеспечения территории:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- газоснабжения.

В разделе содержится укрупненный расчет инженерных нагрузок и требований по развитию системы инженерно-технического обеспечения территории. Описанные в настоящем разделе мероприятия по инженерному обеспечению территории подлежат обязательному уточнению на последующих стадиях проектирования с учетом технических условий эксплуатирующих организаций, конструктивных и технических решений планируемых объектов капитального строительства, а также характеристик используемого оборудования.

Водоснабжение

Вода в планируемых объектах будет использоваться для хозяйственно-бытовых, питьевых и противопожарных нужд.

Потребности в питьевой воде рассчитываются в соответствии с СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды планируемых объектов на территории комплексного развития составит: 2761 куб.м./сут.

Источником водоснабжения планируемых объектов предусмотрены существующие централизованные сети водоснабжения, подключенные к существующему водозаборному узлу №1 (ВЗУ №1), а также проектируемый в рамках государственной программы Московской области «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» на 2018-2024 годы водовод, от Каблуковского створа на реке Воря.

Согласно письму «Межрайонный Щелковский водоканал – «Водоканал городского округа Фрязино» (филиал МУП «МЩВ» - «Водоканал городского округа Фрязино») от 13.08.2021 г. № 1740/3 определение стоимости технологического присоединения возможно только после проведения работ по проектированию новых объектов капитального строительства и требует детальной проработки мероприятий, исходя из запрашиваемой величины нагрузки.

Водоотведение хозяйственно-бытового стока

Водоотведение бытовых стоков с территории планируемой застройки планируется осуществлять посредством прокладки новых сетей хозяйственно-бытовой канализации.

Расчет удельного среднего за год суточного объема бытовых стоков произведен согласно СП 30.13330.2020 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой, с Изменением № 1 от 25.07.2019 г.). Удельный объем бытовых стоков принят равным объему водопотребления и составляет: 2849 куб.м./сут.

Отвод хозяйственно-бытовых стоков от планируемых объектов на территории «1» планируется осуществлять на КНС «Микрорайон» (КНС №3, по адресу: ул. Луговая, ул. Проспект Мира), с проведением работ по ее реконструкции с увеличением мощности исходя из планируемой нагрузки.

Отвод хозяйственно-бытового стока от планируемых объектов на территории 2 планируется осуществлять на КНС «Московская» (КНС №2, по адресу: ул. Московская, д. 11, стр. 1), после завершения работ по реконструкции.

Согласно письму «Межрайонный Щелковский водоканал – «Водоканал городского округа Фрязино» (филиал МУП «МЩВ» - «Водоканал городского округа Фрязино») от 13.08.2021 г. № 1740/3 определение стоимости технологического присоединения возможно только после проведения работ по проектированию новых объектов капитального строительства и требует детальной проработки мероприятий, исходя из запрашиваемой величины нагрузки.

Теплоснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено теплоснабжение планируемой многоквартирной жилой застройки и объектов социально-культурного, коммунально-бытового и общественно-делового назначения.

Согласно ориентировочным расчетам затраты тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение планируемой застройки составят: 34 МВт или 39,5 Гкал/час.

Теплоснабжение планируемой застройки предусмотрено от планируемой отопительной котельной на территории «1». Мощность котельной подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования, с учетом ориентировочного расчета, представленного в настоящем Мастер-плане.

Согласно письму АО «Теплосеть» г.о. Фрязино от 11.08.2021 г. № 586/03 отсутствуют резервы мощности котельных № 13,14, в связи с чем рекомендуется строительство новых источников теплоснабжения с учетом ликвидации существующего дефицита и размера подключаемых мощностей. Ориентировочная стоимость технологического присоединения составит 460 млн. руб.

Газоснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено газоснабжение планируемой отопительной котельной, остальные планируемые объекты газоснабжением не обеспечиваются.

Ориентировочный расход газа на работу котельной составит: 5392 нормальных куб.м./час.

Источником газоснабжения предусмотрен существующий стальной газопровод высокого давления 0,6 МПа диаметром Д=365 мм, проложенный по ул. Центральной, который технологически связан с сетями ГРС «Литвиново-2».

Согласно письму АО «Мособлгаз» от 10.08.2021 г. № 9835/01 на сегодняшний день техническая возможность подключения (технологического присоединения) Объекта к сети газораспределения АО «Мособлгаз» имеется.

Для определения стоимости подключения (технологического присоединения) Объекта Заявителю необходимо подать заявку на технологическое присоединение в адрес АО «Мособлгаз».

Электроснабжение

Настоящим Мастер-планом предусмотрено электроснабжение планируемых объектов капитального строительства, а также наружное освещение территории.

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с СП 256.1325800.2016 «СП 31-110-2003 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа». Электроприемниками планируемых объектов являются: электрическое освещение, розеточные сети, помещения арендаторов, инженерное оборудование, вентиляция, кондиционирования, дымоудаление, слаботочные системы и проч. Ориентировочная электрическая нагрузка планируемых объектов и на наружное освещение согласно расчетам не превысит 13 МВт.

Электроснабжение планируемой застройки предусмотрено от ПС №206 «Фрязино». Конкретные решения с точным количеством распределительных и трансформаторных подстанций, мощностью силовых трансформаторов, протяженность и сечением кабельных линий должны быть определены в рамках отдельной специальной документации.

На территории комплексного развития расположены трансформаторные подстанции, предусмотренные к сносу (деонтажу). Существующую сохраняемую жилую и нежилую застройку необходимо предусмотреть к подключению к планируемым трансформаторным

подстанциям согласно техническим условиям, получение которых будет осуществляться на этапе подготовки документации по планировке территории, при этом, при определении мощности планируемых трансформаторных подстанций, необходимо учесть нагрузку от существующих сохраняемых объектов.

Согласно письму филиала ПАО «Россети Московский регион» от 12.08.2021 г. № РМР/06/773 ориентировочная стоимость технологического присоединения составляет 129 000 000 руб.

Сведения о сроках реализации проекта комплексного развития территорий

Общий срок осуществления деятельности по комплексному развитию территории с момента заключения договора КРТ составит 10 лет. Ниже представлены ориентировочные сроки осуществления деятельности по комплексному развитию территории:

- I очередь (этап) – 4 квартал 2023 года по 4 квартал 2028 года;
- II очередь (этап) – 3 квартал 2026 года по 2 квартал 2030 года;
- III очередь (этап) – 1 квартал 2028 года по 4 квартал 2031 года;
- IV очередь (этап) – 3 квартал 2029 года по 4 квартал 2033 года.

Ориентировочные сроки планируемого строительства объектов социального назначения, увязанные со сроками реализации осуществления деятельности по комплексному развитию территории представлены в таблице ниже. Таблица подготовлена с учетом с учетом базовых принципов формирования положения об очередности в части ввода объектов социальной и инженерной инфраструктуры, указанных в приложении 8.1 постановления Правительства Московской области от 17.08.2018 г №542/29.

Таблица 13. Ориентировочные сроки планируемого строительства объектов социального назначения

№ п/п	Наименование	Условный номер на схеме	Этап строительства	Год начала проектирования (ориентир.)
1	Дошкольная образовательная организация на 300 мест	1	II	2026
2	Общеобразовательная организация на 1100 мест	2	II	2026

Визуализация проекта комплексного развития территорий

Ниже Оценщиком представлены картинки визуализации проекта комплексного развития территории.

Рисунок 1 Схематичное расположение территорий КРТ (планируемая застройка на схеме выделена оранжевым цветом)



Рисунок 2. Визуализация планируемой застройки

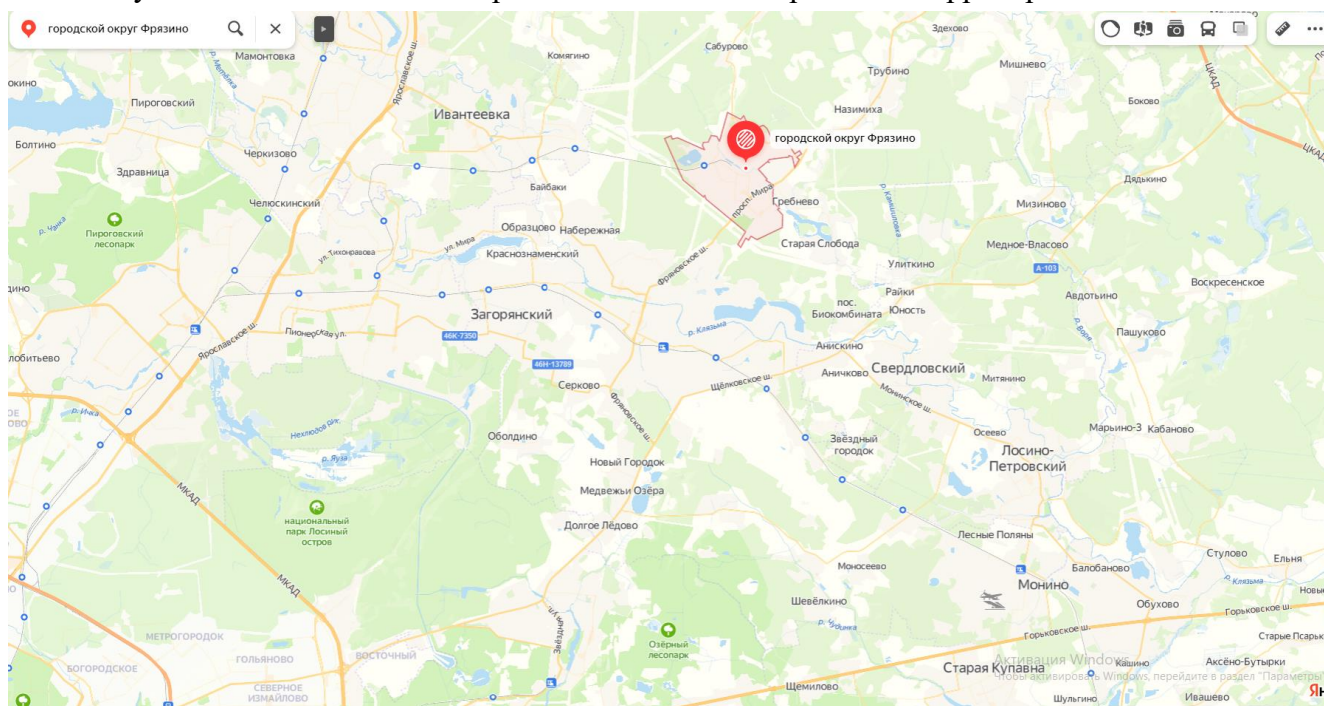




4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

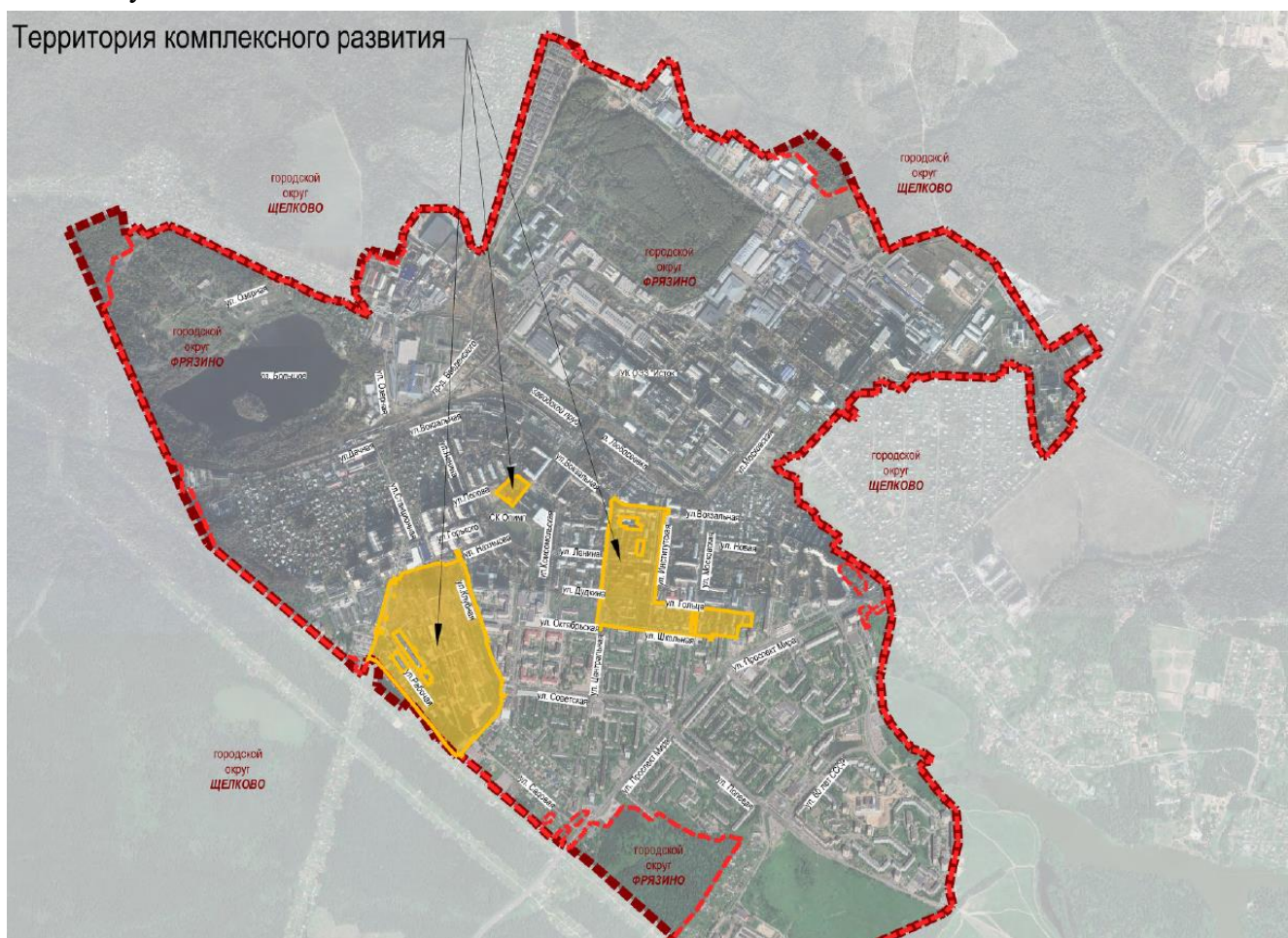
Рассматриваемая территория комплексного развития расположена на территории г.о. Фрязино Московской области. Более подробное картографическое изображение местонахождения Объекта оценки приведено на нижеследующих рисунках.

Рисунок 3 Местоположение проекта комплексного развития территории



Источник: Яндекс карты <https://maps.yandex.ru/>

Рисунок 4 Местоположение объекта оценки



Источник: Яндекс карты <https://maps.yandex.ru/>

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 34 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов).

Географическое положение.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с $-8,5$ ‰ в 2005 году до $-2,4$ ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы.

Характеристика г.о. Фрязино

Фрязино — наукоград на северо-востоке Московской области (20 км от Москвы). Крупнейший в России центр СВЧ-электроники. Население — 59 606 чел. (2023).

Город расположен в пределах Мещёрской низменности, на реке Любосеевке, впадающей в реку Ворю (бассейн Клязьмы). Вместе с деревней Чижово образует административно-территориальную единицу (город областного подчинения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Фрязино.

Связан с Москвой Фряновским шоссе Р110 (расстояние от МКАД 23 км) и линией железной дороги (расстояние от Ярославского вокзала столицы до станции Фрязино-Пассажирская 41 км).

Экономика

В 1901 году основана шёлкоткацкая фабрика Анны Михайловны Капцовой — первое каменное здание в деревне (национализирована в 1918 году, ликвидирована решением Шёлкотреста в 1929).

В 1933 году на месте бывшей шёлкоткацкой фабрики создан завод «Радиолампа»; завод был создан на основе оборудования американской компании RCA в ходе индустриализации начала 1930-х годов (эвакуирован в 1941 году в Ташкент, где на его основе был создан завод «Фотон»). С этого момента Фрязино становится центром радиоэлектронной промышленности.

В 1943 году открывается первый научно-исследовательский институт с опытным заводом (НИИ-160, ныне — Научно-производственное предприятие «Исток»); впоследствии их число увеличивается до пяти.

В 1955 году начато строительство филиала Института радиоэлектроники АН СССР.

В советские времена градообразующими предприятиями были работавшие на военный заказ НИИ. С распадом СССР эти институты были вынуждены сократить большинство сотрудников. В настоящее время значительная часть жителей работает в Москве.

В порядке конверсии оборонных НИИ были созданы предприятия:

- в 1993 году — «Исток-Система», производитель медицинского оборудования под торговой маркой «Гастроскан»,
- в 1994 году — «Исток-Аудио», производитель слуховых аппаратов,
- в 2004 году — «Фокус», производитель светодиодных осветительных приборов.

В городе Фрязино расположено Научно-техническое объединение «ИРЭ-Полюс», являющееся одной из трёх основных производственных площадок международной корпорации «IPG Photonics» — мирового лидера в индустрии волоконных лазеров большой мощности.

Транспорт

Город расположен на 7-м километре Фряновского шоссе. Город имеет автовокзал, расположенный на Полевой улице.

Также в городе имеется железнодорожная станция и пассажирские платформы (Фрязино-Товарная и Фрязино-Пассажирская, являющаяся конечной).

От Москвы до Фрязина можно добраться на двух видах общественного транспорта:

- на электричке с Ярославского вокзала (Ярославское направление)
- на маршрутке или автобусе (№ 361, № 335) с автовокзала у ст. м. «Щёлковская».

Примечание: маршрут № 361 имеет несколько ответвлений в пределах города. 361 (со льготами) проходит по Полевой улице до новой автостанции; 361-МТ туда же, но через «Чижово»; 361пэ (полуэкспресс) через центр на ул. Нахимова; маршрутные такси «Гамма-Плюс» направляются по маршрутам трёх цветов: жёлтый (до старой автостанции — центр), зелёный (до улицы 60 лет СССР и ул. Полевая, 27), синий (до ул. Нахимова).

Пригородные маршруты:

- 23 (платф. Воронок — а/с «Фрязино» — Новая Слобода),
- 29 (ст. Щёлково — а/с «Фрязино» — д/о «Щёлково»),
- 35 (ст. Щёлково — а/с «Фрязино» — Фряново),

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

- 37 (ст. Щёлково — а/с «Фрязино» — Петровское),
- 43 (Новая Слобода — а/с Фрязино — ул. Нахимова),
- 50 (Питомник — Фрязино — ст. Щёлково — Звёздный городок),
- 54 (а/с «Фрязино» — Богослово),
- 335 (Фряново — Чижово — Москва (ст. м. «Щёлковская»),
- 361 (а/с «Фрязино» — ст. Щёлково — Москва (ст. м. «Щёлковская»)),

Также имеются городские маршруты автобусов:

- 13 (ул. Полевая — ст. Фрязино — ул. Нахимова),
- 14 (ул. Полевая — торговый центр — ул. Нахимова).

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

4.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Социальная инфраструктура

В городском округе Фрязино расположены объекты социального обслуживания, в т.ч. дошкольные образовательные организации (учреждения), общеобразовательные организации (учреждения), объекты спортивного назначения и проч.

На территории комплексного развития, на территории 1, расположено здание детского сада «Огонек», которое в период подготовки настоящего Мастер-плана не эксплуатируется и предусмотрено к сносу.

Наиболее приближенными к территории комплексного развития объектами являются:

- общеобразовательная организация МОУ СОШ № 1, расположенная смежно с юго-западной стороны от территории 2;
- общеобразовательная организация МОУ СОШ №3 с УИОП, расположенная с северо-восточной стороны от границ территории 1, на удалении около 50 м;
- дошкольная образовательная организация МДОУ №2, расположенная с запада стороны от границ территории 2, на удалении около 100 м;
- дошкольная образовательная организация МДОУ №6, расположенная с южной стороны от границ территории 2, на удалении около 100 м;
- комплекс спортивных сооружений: ДС «Фрязино», СК «Олимп» и проч, расположенные с северо-востока относительно территории 1, и запада относительно территории 2.

Транспортная доступность Объекта

Оцениваемый земельный участок расположен в 25 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Плотность улично-дорожной сети в районе локального местоположения Объекта можно охарактеризовать как среднюю. Учитывая вышеизложенное, доступность Объекта оценки автомобильным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

Подъезд к территории Объекта осуществляется со стороны дорог местного значения.

Выводы по разделу:

Рассматриваемая территория, в отношении которой планируется принятие решения о комплексном развитии территории, застроена преимущественно жилыми домами. Доступность Объекта оценки легковым автомобильным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Доступность Объекта оценки общественным транспортом также можно охарактеризовать как среднюю. Движение большегрузного транспорта в районе локального местоположения осуществляется без ограничений.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Физическая осуществимость

Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования земельных участков, допустимый на рассматриваемой территории.

Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

Юридическая допустимость

Согласно описанию Объекта оценки в отношении рассматриваемой территории планируется принятие решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи ул. Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области.

Согласно предоставленному в распоряжение Оценщика Мастер-плану комплексного развития территории планируется снос основной части жилой и нежилой застройки (за исключением нескольких объектов социальной и/или инженерной инфраструктуры, которые впоследствии будут интегрированы в будущую комплексную застройку) и последующая застройка рассматриваемой территории объектами среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, а так же объектами социальной, инженерной и иной инфраструктуры.

Учитывая наличие юридических ограничений в отношении перспектив развития территории, Оценщик пришел к выводу, что критерию юридической допустимости будет соответствовать единственный вариант использования территории – ее использование для комплексного развития, которое включает в себя снос основной части жилой и нежилой застройки (за исключением нескольких объектов социальной и/или инженерной инфраструктуры, которые впоследствии будут интегрированы в будущую комплексную застройку) и последующую застройку рассматриваемой территории объектами

среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, а так же объектами социальной, инженерной и иной инфраструктуры.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

В рамках анализа рынка Объекта оценки Оценщиком было установлено, что на территории Московской области активно развивается жилищное строительство в том числе с использованием механизма комплексного развития территории.

В рамках расчета инвестиционной стоимости проекта комплексного развития территории Оценщиком было установлено, что проект имеет положительный денежный поток (с учетом допущений и предпосылок, установленных в Задании на оценку), что свидетельствует о финансовой целесообразности проекта комплексного развития территории.

Принимая во внимание то, что на стадии юридической допустимости был выявлен один вид использования рассматриваемой территории - ее использование для комплексного развития, которое включает в себя снос основной части жилой и нежилой застройки (за исключением нескольких объектов социальной и/или инженерной инфраструктуры, которые впоследствии будут интегрированы в будущую комплексную застройку) и последующую застройку рассматриваемой территории объектами среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, а так же объектами социальной, инженерной и иной инфраструктуры, учитывая то, что данный вариант использования территории отвечает критерию финансовой оправданности, Оценщик пришел к выводу, что данный вид использования является максимально эффективным.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, является их использование для комплексного развития территории, которое включает в себя снос основной части жилой и нежилой застройки (за исключением нескольких объектов социальной и/или инженерной инфраструктуры, которые впоследствии будут интегрированы в будущую комплексную застройку) и последующую застройку рассматриваемой территории объектами среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, а так же объектами социальной, инженерной и иной инфраструктуры, учитывая то, что данный вариант использования территории отвечает критерию финансовой оправданности, Оценщик пришел к выводу, что данный вид использования является максимально эффективным.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно оценке Департамента исследований и прогнозирования Банка России, в большинстве отраслей российской экономики в I квартале 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными. Объявленное снижение нефтедобычи на 0,5 млн б/с до конца 2023 года вычитет из роста совокупного выпуска в марте – апреле, однако не изменит восходящий тренд. Более заметные для экономического роста риски связаны с продолжающимся процессом снижения прибыльности во многих отраслях на фоне увеличения издержек и снизившихся экспортных цен. В условиях усложнившегося доступа к передовым технологиям и времени, необходимого для их полного или частичного замещения внутренним производством, рост производительности труда может быть затруднен. Это будет сдерживать рост экономики РФ, снижая тренд ее потенциального выпуска.⁴

Согласно второй оценке Росстата объем ВВП России за 2022 г. составил в текущих ценах 153435,2 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2021 г. составил 97,9%.

По данным Минэкономразвития России, в I квартале 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% по сравнению с I кварталом 2022 г. Поддержку восстановлению экономики РФ в марте 2023 г. оказал рост промышленного производства – +1,2% по сравнению с мартом 2022 г., в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале.⁵

Реальный сектор

Индекс промышленного производства⁶ в январе-марте 2023 г. по сравнению с январем-мартом 2022 г. составил 99,1%, в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года – 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-марте 2023 г. составил 96,7% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" – 101,1%, по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование

⁴ О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России, апрель 2023. / Банк России: офиц. сайт. - URL: https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_23-01/

⁵ О текущей ситуации в российской экономике. Март – апрель 2023. Экономический обзор Министерства экономического развития РФ / Министерство экономического развития РФ: офиц. сайт. – URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_mart_2023_goda.html. – Дата публикации: 3 мая 2023.

⁶ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства, на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

воздуха" - 99,8%, по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 89,8%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 421,2 млрд рублей, в I квартале 2023 г. - 930,9 млрд рублей.

В I квартале 2023 г. по сравнению с I кварталом 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,8 млн тонн, молока - 7,3 млн тонн, яиц - 11,0 млрд штук. В I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 15,4 млн тонн зерна, 2,3 млн тонн семян подсолнечника, 3,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 4,8 млн тонн молока, 8,6 млрд штук яиц.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2023 г. составил 921,6 млрд. рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в I квартале 2023 г. - 2255,0 млрд рублей, или 108,8%.

Из числа введенных в действие в I квартале 2023 г. зданий 97,0% составляют здания жилого назначения. В I квартале 2023 г. возведено 2,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 117,6 тыс. жилых домов. Всего построено 356,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,8 млн кв. метров, или 58,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2023 года. Общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию в январе-марте 2023 года, сократилась на 1,2% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и составила 28,9 млн кв. м.

В I квартале 2023 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 155 мест, мотели на 112 мест, кемпинги на 35 мест, 11 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 3 спортивных сооружения с искусственным льдом, 39 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 52,4 тыс. кв. метров, стадионы на 1,4 тыс. мест.

Транспорт

В январе-марте 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным Росстата, составил 1395,6 млрд. тонно-километров (97,9% к уровню января-марта 2022 г.), в том числе железнодорожного - 677,7 млрд. (102,6%), автомобильного - 70,9 млрд (108,8%), морского - 9,9 млрд (100,0%), внутреннего водного - 4,4 млрд. (69,1%), воздушного - 0,4 млрд. (26,1%)⁷, трубопроводного - 632,4 млрд тонно-километров (92,7%).

Инвестиции в основной капитал⁸

По данным Росстата за январь-декабрь 2022 год⁹ объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами, составил 27865,2 млрд. рублей или 104,6% к уровню января-декабря 2021 года.

⁷ ссылка «По данным Росавиации» из Доклада Росстата "Социально-экономическое положение России", январь-март 2023 – 2023. - URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

⁸ Инвестиции в основной капитал в Российской Федерации в 2022 г. Оперативная информация. / Росстат: офиц. сайт. – URL: https://www.gks.ru/investment_nonfinancial

⁹ На дату составления Отчета данные за январь-март 2023 г. на официальном Интернет-сайте Росстата отсутствуют

В структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на долю инвестиций в здания (кроме жилых) и сооружения приходится 47,0%, машины, оборудование, транспортные средства – 34,2%. В отраслевой структуре наибольшая доля инвестиций в основной капитал приходится на добычу полезных ископаемых – 18%, транспортировку и хранение – 21,1% и обрабатывающие производства – 15,4%. В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования преобладали собственные средства – 54,2%, кредиты банков – 9,7% и бюджетные средства – 20,2%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3665,9 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2022 года, в I квартале 2023 г. - 10372,4 млрд рублей, или 92,7%.

В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в марте 2022 г. - 95,9% и 4,1% соответственно). В марте 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,5%, непродовольственных товаров - 50,5% (в марте 2022 г. - 47,5% и 52,5% соответственно).

Оборот общественного питания в марте 2023 г. составил 221,0 млрд рублей, или 114,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в I квартале 2023 г. - 634,8 млрд рублей, или 110,7%.

В марте 2023 г. населению было оказано платных услуг на 1191,5 млрд рублей, или 104,2% (в сопоставимых ценах) к марту 2022 года, в I квартале 2023 г. - на 3475,4 млрд рублей или 103,9%.

Финансы населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-феврале 2023 г. составила 64475 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2022 года выросла на 13,3%, реальная заработная плата увеличилась на 1,7%.

Согласно оценке Минэкономразвития, реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в I квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Инфляция и цены

По данным Департамента исследований и прогнозирования Банка России, ценовая динамика в марте 2023 года оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы.

Инфляция в марте 2023 г. составила 101,7% (к декабрю 2022 г.), индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 102,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 102,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2023 г. относительно декабря 2022 г., по предварительным данным, составил 102,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 100,0%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 109,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 104,2%.

Совет директоров Банка России 28 апреля 2023 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых. Текущие темпы прироста цен увеличились с конца 2022 года, но остаются умеренными, в том числе в части устойчивых компонентов. Инфляционные ожидания населения снизились. При этом они сохраняются на повышенном уровне, как и ценовые ожидания предприятий. Экономическая активность растет быстрее, чем предполагалось в февральском прогнозе Банка России. Это отражает как увеличение внутреннего спроса, так и продолжающиеся процессы адаптации российской экономики. Ускорение исполнения бюджетных расходов, ухудшение условий внешней торговли и состояние рынка труда по-прежнему формируют проинфляционные риски.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При усилении проинфляционных рисков Банк России будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 4,5–6,5% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.¹⁰

Финансовый рынок

В марте 2023 г. рубль несколько ослаб по отношению к основным иностранным валютам (к доллару США – на 3,5% за месяц), однако темпы замедлились (в феврале ослабление составило 7,4%). При этом на валютном рынке не наблюдалось значительной волатильности.

В марте 2023 года на российском рынке ОФЗ наблюдалась разнонаправленная динамика доходностей. Доходности ОФЗ со сроками погашения до 1 года выросли в среднем на 28 б. п., тогда как на ОФЗ со сроками погашения свыше 1 года доходности снижались. Незначительный рост краткосрочных ОФЗ был обусловлен конъюнктурой рынка.

В марте 2023 года объем рынка корпоративных облигаций вырос на 2,2% (426 млрд руб. по непогашенному номиналу) и достиг 19,8 трлн руб. Индикативные доходности корпоративных облигаций (RUCBITR) за март не изменились и остались на уровне 9,66%, при этом доходности государственных облигаций с сопоставимой срочностью снизились на 6 б. п., до 8,25%.

В марте 2023 г. на российском рынке акций наблюдалась преимущественно положительная динамика. Отсутствие дополнительного внешнеполитического негатива и позитивные результаты деятельности российских компаний в 2022 г. привели к росту большинства отраслевых индексов в марте 2023 года. Исключение составили индексы информационных технологий и телекоммуникаций. Индекс Московской Биржи IMOEX ускорил рост и в целом за месяц вырос на 8,8% до 2451 п., вернувшись к уровню до сентябрьского падения 2022 года.¹¹

Прогноз социально-экономического развития

К началу 2 квартала 2023 года Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов. Базовый вариант описывает наиболее вероятный

¹⁰ Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых / Пресс-релиз Банка России: офиц. сайт. – URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=10022023_133000Key.htm. – Дата публикации: 28 апреля 2023.

¹¹ Информационно-аналитический материал Банка России «Обзор рисков финансовых рынков, март 2023» / Банк России: офиц. сайт. – URL: <https://cbr.ru/finstab/analytics/>

сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.¹²

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством РФ и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Согласно обновленному прогнозу российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2%. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

В 2023 году нефтегазовый экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, ненефтегазовый экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны. Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год). Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса. Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабря к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение номинальных заработных плат на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост реальных располагаемых доходов населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов. До конца 2023 года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень безработицы составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост оборота розничной торговли на 5,3%, объема платных услуг населению - на 3,5%.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков

¹² Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов / Министерство экономического развития РФ: офиц. сайт. - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/news.html. - Дата публикации: 14 апреля 2023.

предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год). Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России. Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Согласно прогнозу экспертов Департамента исследований и прогнозирования Банка России¹³ «при отсутствии новых значимых вызовов для крупнейших отраслей и населения динамика российского ВВП в 2023 г. может оказаться лучше, чем предполагается в базовом сценарии Банка России. При этом качество роста (понимаемое как увеличение долгосрочного потенциала экономики, набор качественных характеристик производимых и доступных на рынке товаров и услуг) на данном этапе структурной трансформации, вероятно, изменится незначительно. Во многом это обусловливается необходимостью осуществления замещающих инвестиций и поставок, направленных на поддержку достигнутого технологического и качественного уровня. Улучшение качества роста возможно на следующем этапе, если замещенные технологии смогут стать базой для дальнейшего технологического развития на национальной основе».

Анализ СЭС подготовлен по материалам: Росстата <http://www.gks.ru/>,

Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/>, Банка России www.cbr.ru

Выводы по разделу:

1. Социально-экономические показатели РФ в январе-марте 2023 года продемонстрировали положительную динамику по сравнению с январем-мартом 2022 г., за исключением промышленного производства, оборота розничной торговли, грузооборота транспорта и ввода жилья.
2. Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года составил 99,1% к уровню января-марта 2022 года.
3. Объем строительных работ в январе-марте 2023 года вырос на 8,8% к уровню января-марта 2022 года, ввод жилья в РФ сократился на 1,2%.

¹³ Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки, март 2023» / Банк России: офиц. сайт. - URL: https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_23-01/

Отчет № 6-363/23

4. По итогам января-марта 2023 г. в России наблюдалось снижение потребительской активности, оборот розничной торговли сократился на 7,3% по сравнению с январем-мартом 2022 г.
5. Динамика объемов инвестиций в основной капитал по итогам 2022 года оказалась положительной, прирост составил 4,6% к уровню 2021 года.
6. Реальные располагаемые денежные доходы населения РФ в январе-марте 2023 г. остались практически на уровне января-марта 2022 года.
7. Ценовая динамика в марте 2023 года оставалась умеренной, индекс инфляции (к декабрю 2022 года) составил 101,7%.
8. Негативное влияние санкций на динамику ВВП РФ в 2022 году оказалось меньше ожидаемого, снижение составило 2,1%.
9. В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в стране ведет к ослаблению спроса на рынке недвижимости, увеличению предложения и доли вакантных коммерческих площадей, возможному снижению ставок аренды.
10. В 2023 г. сохраняющаяся геополитическая напряженность, замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения во внешней торговле несут риски для текущей позитивной экономической динамики в РФ.

6.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹⁴

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске. По состоянию на 01.01.2023 г. население Московской области составляет 8 591,7 тыс. человек, доля городского населения - 78,3%.

Московская область обладает мощным экономическим, финансовым и социальным потенциалом, который сформировался благодаря выгодному экономико-географическому положению вблизи Москвы, хорошо развитой транспортной сети и наличию высококвалифицированных трудовых ресурсов.

Структура экономики Московской области характеризуется высокой степенью диверсификации. Наибольший вклад в экономическое развитие Московской области вносят промышленное производство (23,1%), оптовая и розничная торговля (20,3%), операции с недвижимым имуществом (16,7%), государственное управление и социальное обеспечение (8,2%), транспортировка и хранение (5,3%), строительство (5,3%), профессиональная, научная и техническая деятельность (5,0%).

Реальный сектор

По данным Мосстата в Московской области в январе-марте 2023 году индекс промышленного производства по отношению к аналогичному периоду 2022 года составил 103,7%, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 79,5%, обрабатывающие производства – 104,3%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,3%.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции в январе-марте 2023 года в хозяйствах всех категорий Московской области характеризуется следующими данными: мясо скота и птицы (в живом весе) – 75,9 тыс. тонн (91,3% к уровню января-марта 2022 г.), молоко – 178,8 тыс. т (96,6%), яйца куриные, пищевые – 45,4 млн штук (122,5%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 5,5%, молока – 10,5%, яиц – 25,7%.

Поголовье крупного рогатого скота на конец марта 2023 г. в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 194,1 тыс. голов (из него коров – 93,6 тыс. голов), свиней – 327,0 тыс. голов, овец и коз – 78,8 тыс. голов, птицы – 10827,0 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 1,7%, поголовье свиней – на 6,9%, поголовье овец и коз – на 0,2%, поголовье птицы – на 11,2%.

Инвестиции в основной капитал

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом замедлили темпы инвестирования. По итогам января-декабря 2022 года¹⁵ объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2021 года сократился на 3,8% и составил

¹⁴ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/10886569>

¹⁵ На дату составления Отчета данные за январь-март 2023 г. в официальных открытых источниках Мосстата отсутствуют

1329378,5 млн рублей. Доля инвестиций в недвижимость составила 59,1%, в машины и оборудование – 36,2% в январе-декабре 2021 года.

В 2022 году главным источником инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) были собственные средства, доля которых составила 48,1% общего объема инвестиций, значительная доля приходилась на кредиты банков (19,9%) и бюджетные средства (17,0%). В отраслевой структуре наибольшая доля приходилась на отрасль транспортировки и хранения – 18,9%, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 16,6%, деятельность профессиональную, научную и техническую – 13,7%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2023 г. составил 123522,2 млн рублей или 84,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года.

В январе-марте 2023 г. возведено 116 многоквартирных домов. Населением построено 14033 жилых дома, из них 4216 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 32308 новых квартир общей площадью жилых помещений 2998,5 тыс. кв. м.

В январе-марте 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2165,7 тыс. кв. м (из них 569,0 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 72,2% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2023 г.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-марте 2023 года составил 806,8 млрд рублей (в сопоставимых ценах) или 86,3% к соответствующему периоду 2022 года. В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2% (в марте 2022 г. – 99,1% и 0,9% соответственно).

В январе-марте 2023 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 73,5%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,3%, непродовольственных товаров – 50,7%.

Оборот общественного питания в марте 2023 г. составил 13,8 млрд рублей или 115,6% (в сопоставимых ценах) к марту 2022 г. В январе-марте 2023 г. – 39,4 млрд рублей или 102,4% соответственно.

В январе-марте 2023 г., по оперативным данным, населению Московской области было оказано платных услуг на 195,4 млрд рублей или 98,6% (в сопоставимых ценах) к январю-марту предыдущего года. В структуре объема платных услуг населению наибольший объем приходился на жилищно-коммунальные услуги (44,6% от общего объема).

Финансы населения

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2023 г., по оперативным данным составила 72558,7 рублей и увеличилась по сравнению с январем-февралем 2022 г. на 13,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2023 г. составила 100,4% к уровню января-февраля 2022 г.

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

Инфляция и цены

В марте 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 102,5%, в том числе на продовольственные товары – 102,3%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 104,3%.

В марте 2023 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно декабря 2022 года составил 108,7%, в том числе в обрабатывающих производствах – 108,5%.

Прогноз социально-экономического развития

Постановлением Правительства Московской области от 26.12.2022 N 1444/47 утвержден Прогноз социально-экономического развития Московской области на долгосрочный период до 2036 года. Прогноз разработан на базе статистических, ведомственных и данных муниципальных образований Московской области за ряд предыдущих лет, итогов социально-экономического развития Московской области за январь - октябрь 2022 года.

В условиях геополитического и санкционного давления главной задачей Московской области является сохранение устойчивости экономики, обеспечение занятости и сохранение доходов жителей, создание оптимальных условий для бизнеса. Существенное влияние на замедление экономики Московской области в 2022 году оказывают разрывы логистических цепочек, необходимость перенастройки производства, а также существенное снижение импорта. По итогам 2022 года объем ВРП Московской области оценивается в 6682,8 млрд рублей (94,7% по отношению к 2021 году). К 2036 году прогнозируется увеличение ВРП до 21525,2 млрд рублей с возможными ежегодными темпами экономического роста более 4,0%.

Основными сдерживающими факторами, оказывающими значительное влияние на развитие промышленного производства в 2022 году, являются приостановление деятельности иностранных предприятий, уменьшение рынков сбыта, невозможность поставки ряда оборудования и комплектующих, разрыв логистических путей, однако комплекс мер, применяемый для стабилизации ситуации, позволит сохранить положительную динамику развития промышленности. К 2036 году прогнозируется увеличение промышленного производства до 20040,5 млрд рублей с возможными ежегодными темпами роста около 9,0%.

В долгосрочной перспективе сохранится динамика поступательного развития отрасли сельского хозяйства Московской области. К 2036 году прогнозируется увеличение производства продукции сельского хозяйства до 370,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составит 119,7% к уровню 2022 года.

В прогнозируемом периоде привлечение новых инвесторов, в том числе из крупных стран Азии и Ближнего Востока, развитие инновационной инфраструктуры, строительство логистических комплексов, промышленных и технопарков, внедрение проектов по модернизации предприятий окажет положительное влияние на увеличение объема инвестиций в основной капитал, который составит в 2036 году 5634,6 млрд рублей с возможными ежегодными темпами роста около 6,0%.

До 2036 года прирост численности населения Московской области (в среднем 73 тыс. человек в год) будет обеспечиваться исключительно за счет миграционного прироста (порядка 96 тыс. человек в год) в результате улучшения экономической ситуации. По прогнозу в 2026-2036 годах численность иностранных трудовых мигрантов продолжит увеличиваться и достигнет к 2036 году 646,6 тыс. человек. В долгосрочной перспективе

уровень регистрируемой безработицы по прогнозу может составить: в 2030 году - 0,41%; в 2036 году - 0,38%.

В долгосрочной перспективе среднегодовой темп роста среднедушевых денежных доходов составит 107,9%. К 2036 году их объем может превысить 172,3 тыс. рублей.

В 2023-2025 годах ожидается плавное увеличение оборота розничной торговли в сопоставимой оценке на уровне 102,8-107,4%. В последующих прогнозных периодах прогнозируется стабильный рост оборота розничной торговли на уровне 105,5-104,4%.

В целом прогнозируемые значения показателей социально-экономического развития Московской области до 2036 года свидетельствуют о положительной динамике и дальнейшем развитии экономики и социальной сферы.

*Анализ СЭО подготовлен по материалам: Мосстата
<https://mosstat.gks.ru/folder/66241>, Министерства экономики и финансов Московской области <http://mef.mosreg.ru/>*

Выводы по разделу:

1. Основные социально-экономические показатели Московской области в январе-марте 2023 года продемонстрировали положительную динамику, кроме объемов строительных работ и ввода жилья, оборотов розничной торговли и объема платных услуг.
2. В условиях геополитического и санкционного давления существенное влияние на замедление экономики Московской области в 2022 году и 1 квартале 2023 г. оказывают разрывы логистических цепочек, необходимость перенастройки производства, а также существенное снижение импорта.
3. Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года составил 103,7%.
4. Оборот розничной торговли в январе-марте 2023 г. сократился на 13,7% к уровню января-марта 2022 года.
5. В январе-марте 2023 года объем строительных работ сократился на 15,6%, при этом объем ввода жилья уменьшился на 36,1% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.
6. Объем инвестиций в основной капитал по итогам 2022 года сократился на 3,8% по сравнению с 2021 годом. Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями существенно замедлили темпы инвестирования.
7. Инфляция в январе-марте 2023 г. замедлилась по сравнению с аналогичным периодом 2022 г., индекс инфляции в марте составил 102,5% по отношению к декабрю 2022 года.
8. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2023 г., составила 72558,7 рублей и увеличилась по сравнению с январем-февралем 2022 г. на 13,7%, реальная заработная плата увеличилась на 0,4%.

6.3. ОБЗОР ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Обзор экологической ситуации в Московской области необходим для оценки рисков, которые впоследствии могут привести к финансовым и инвестиционным потерям.

Электросталь – самый грязный город Подмосковья. Здесь на улицах Поселковая и Мичурина самое большое содержание оксида углерода, диоксида азота и хлора- предельно допустимые концентрации этих веществ часто больше единицы.

Подольск – одна из самых загрязненных атмосфера, постоянно фиксируются предельные концентрации диоксида азота и взвешенных веществ. Самая грязная улица- Ленинградская.

Воскресенск – очень загрязнен воздух на улицах Зелинского и Калинина. Постоянно повышенное содержание взвешенных веществ и оксида углерода.

Троицк – здесь расположена Российская фукусима- центр термоядерных исследований, ведутся исследования в области термоядерного синтеза.

Дубна – ядерные предприятия. Можно даже сказать, что Дубна– центр ядерных исследований Московского региона.

Химки – два ядерных реактора, рядом с городом крупнейшая ТЭЦ Москвы. Особенно грязные районы, примыкающие к улице Заводской.

Люберцы – самый крупный в России мусоросжигательный завод в промзоне Руднево. Более того, он здесь не один- есть еще и мусоросжигательный завод «Эколог», где сжигают трупы больных животных и биологические остатки с многочисленных медучреждений Москвы. Кроме того, здесь крупнейшие поля аэрации- сюда десятилетиями сливалась канализация Москвы. Земля заражена опасными химическими отходами и тяжелыми металлами.

Внуково – запредельные уровни шумового загрязнения, превышение пределов загрязнения по оксиду азота.

Домодедово – шумовое загрязнение несколько смягчается лесополосой, однако крупнейший аэропорт, принимающий десятки рейсов в день дает целую гамму негативных факторов.

Сергиев Посад – Самое большое захоронение радиоактивных отходов. Сюда свозят все отходы, которые нарабатывали сотни ядерных предприятий Москвы и Подмосковья. Конечно, как нас уверяют, здесь все надежно хранится. Однако мы знаем цену этим словам- ноль.

Железнодорожный – чрезмерно загрязнен воздух диоксидом азота.

Клин – нередко залповые выхлопы соединений хлора.

Самые грязные производства в Подмосковье

(содержащие выбросы соединений углеводорода, аммиака, хлора и его соединений, диоксида азота, фтористого водорода, ртути и мышьяка)

- Химудобрений–Воскресенск
- Пластмассовых изделий- Орехово-Зуево
- Химволокна- Серпухов
- Искусственных волокон-Мытищи
- Завод конденсаторов- Серпухов
- Скоропусковское предприятие- Сергиев-Посад. В этом же городе крупнейшее захоронение ядерных отходов московских предприятий атомной промышленности.
- Химзавод «Акрихин» - Щелковский район
- Завод Глухово-ТЭКС- Ногинск
- Мусоросжигательные заводы. Самый крупный в московском регионе № 4 и завод «Эколог» расположены в Люберецком районе. Новостройки Люберец строятся в зоне поражения этих заводов.
- ОАО «Электросталь» - Электросталь
- ОАО «Балашихинский литейно-механический завод» - Балашиха

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

- ГП «Коломенский завод тяжелого станкостроения» - Коломна
- Крестовский пушно-меховой комплекс- Подольский района, деревня Кресты
- ОАО «Нефто-Сервис» - Ногинск
- ЗАО «Домодедовагрострой» - Домодедово
- ОАО «Егорьевский завод асбестовых технических изделий» - Егорьевск
- ОАО «Буньковский завод керамических изделий» -Ногинский район, деревня Буньково

Самые грязные районы Подмосковья

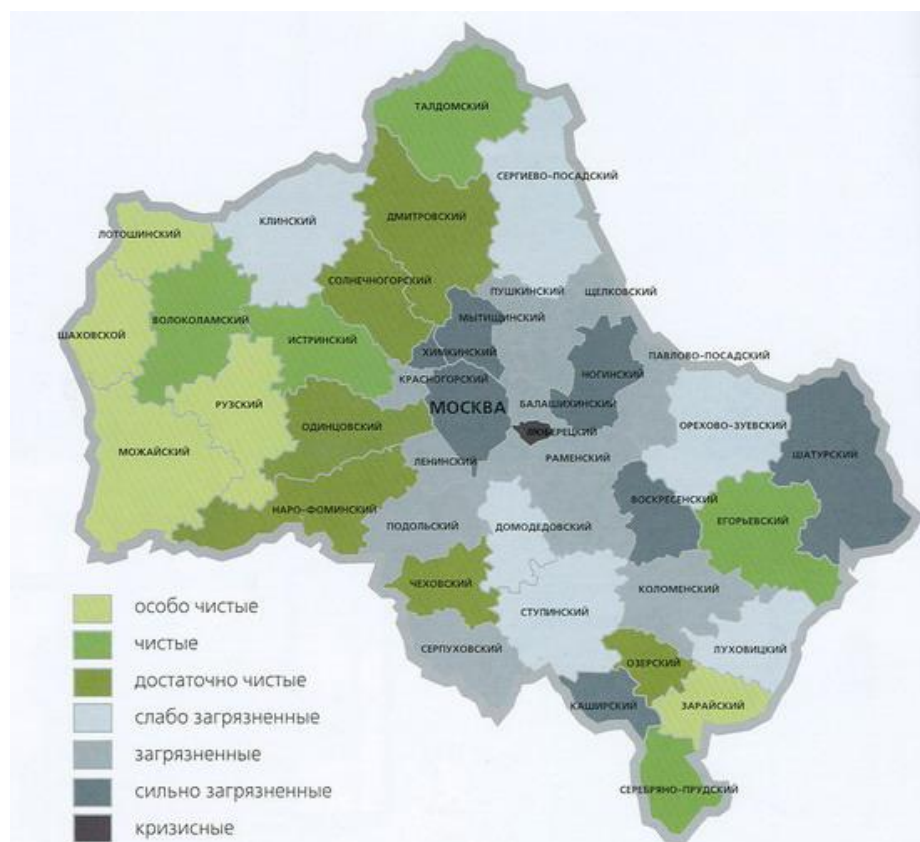
- Люберецкий. Кроме всего прочего, здесь расположены «поля аэрации», куда десятилетиями сливалась канализация Москвы. Не удивительно, что новостройки Люберец строятся в этом месте.
- Каширский
- Химкинский
- Балашихинский
- Воскресенский
- Мытищинский

Самые грязные реки Подмосковья

- река Москва ниже впадения реки Яузы вплоть до устья (Раменский, Люберецкий, Коломенский и Воскресенский районы)
- река Клязьма (Ногинский, Щелковский, Орехово- Зуевский и Павлово-Посадский районы)
- река Шаловка (Ногинский район)

Источник информации: http://www.ecorodinki.ru/moskovskaya_oblast/ekologiya

Экологическая обстановка районов Московской области представлена на рисунке ниже.



Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

Источник информации: <http://www.ecofactor.ru/maps/ecopmosk/>

Вывод: объект оценки расположен в чистом районе Московской области, можно сделать вывод, что экологическая обстановка в месте расположения объекта оценки не оказывает негативного влияния на рынок земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки представляет собой инвестиционный проект комплексного развития территории, реализуемый на площади 47,79 га на территории г.о. Фрязино. В рамках реализации данного проекта планируется снос существующих жилых и нежилых зданий, попадающих в границы комплексного развития территории и последующая застройка территории жилыми среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с объектами социальной и инженерной инфраструктуры.

6.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ И СРЕДНЕЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, РЕАЛИЗУЕМЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с последними изменениями от 05.12.2022 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

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

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.¹⁶ По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1 600 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571,2 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 288 тыс. га – 6,5%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той

¹⁶ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в 2021 году, - 2022. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. приказа Росреестра от 23.06.2022 N П/0246) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения;
- земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 27.03.2023 г.¹⁷) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.

К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- местечко.

К началу 2 квартала 2023 г. перечень административно-территориальных единиц Московской области включает: 49 городов областного подчинения, в том числе – с административными территориями, 3 поселка городского типа областного подчинения, 5 закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО).

Согласно данным Главного управления территориальной политики Московской области, в Московской области соответственно сформировано 60 муниципальных городских округов.¹⁸ Однако, названия этих округов не всегда совпадают с названиями городов и поселков областного подчинения, являющихся центрами этих городских округов. В частности, г. Видное и г. Ногинск являются центрами городских округов Ленинский и Богородский соответственно. Город Воскресенск является центром городского округа Воскресенск, а город Волоколамск – Волоколамского городского округа.

По всей видимости, в официальную информацию, представленную на сайте Главного управления территориальной политики Московской области, по состоянию на

¹⁷ Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс», - 2022. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

¹⁸ Министерство территориальной политики Московской области, - 2022. – URL: https://gutp.mosreg.ru/dokumenty/municipalnye-obrazovaniya-moskovskoi-oblasti?utm_referrer=https%3A%2F%2Fgutp.mosreg.ru%2Fdokumenty%3Futm_referrer%3Dhttps%253A%252F%252Fgutp.mosreg.ru%252F

начало 2 кв. 2023 г. ещё не внесены поправки, поскольку городских округов должно быть 57.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

Аналитики компании Vesco Consulting (<http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemelnogo-rynka-podmoskovya>) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

- Престижности местоположения (направления от МКАД):
 - наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
 - престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
 - второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
 - наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
- Расстояния от МКАД:
 - до 10 км;
 - 10-20 км;
 - 20-40 км;
 - 40-60 км;
 - 60-80 км;
 - свыше 80 км.
- Местоположения и окружения:
 - в непосредственной близости от водного объекта;
 - в непосредственной близости лесного массива;
 - в непосредственной близости от промышленного предприятия

- другое окружение.
- Размера земельного участка:
 - до 1 га;
 - от 1 – до 2,5 га;
 - 2,5 – 5 га;
 - свыше 5 га.
- Наличие подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.
 - газоснабжение;
 - электроснабжение;
 - теплоснабжение;
 - водоснабжение;
 - канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, – это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

Рынок предложения купли-продажи земельных участков Московской области

Во 2 квартале 2023 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, www.roszem.ru объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов. По сравнению с 1 кварталом 2022 г. объем рынка увеличился на 21,6%.

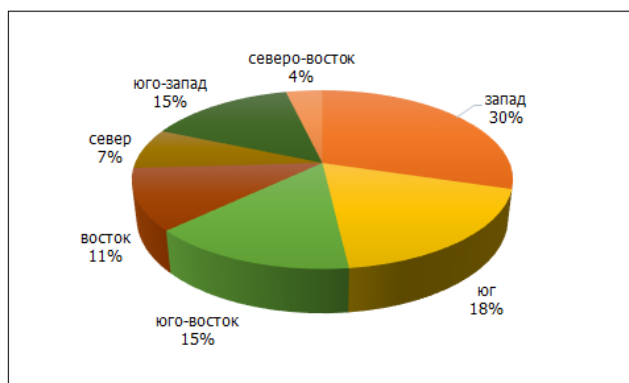
Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном, для ИЖС – 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %



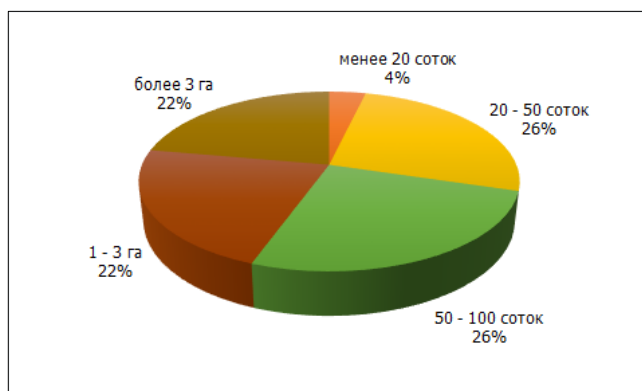
Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства в Московской области составляет порядка 30 объектов. Около 45% участков расположено в западных направлениях от МКАД. Доля предложений земельных участков, расположенных в южном и юго-восточном направлениях от МКАД, составляет 33%.

Рисунок 6 Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства Московской области по местоположению, %



В целом по Московской области площади земельных участков, предлагаемых для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, варьируются от 12 соток до 42 га. Максимальная доля в структуре рынка предложения купли-продажи участков приходится на объекты площадью от 20 до 100 соток – 62%. Предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства площадью менее 20 соток в Московской области единичны.

Рисунок 7 Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства Московской области по площади объектов, %



Рынок сделок купли-продажи земельных участков

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость – цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Рынок спроса на земельные участки Подмосковья

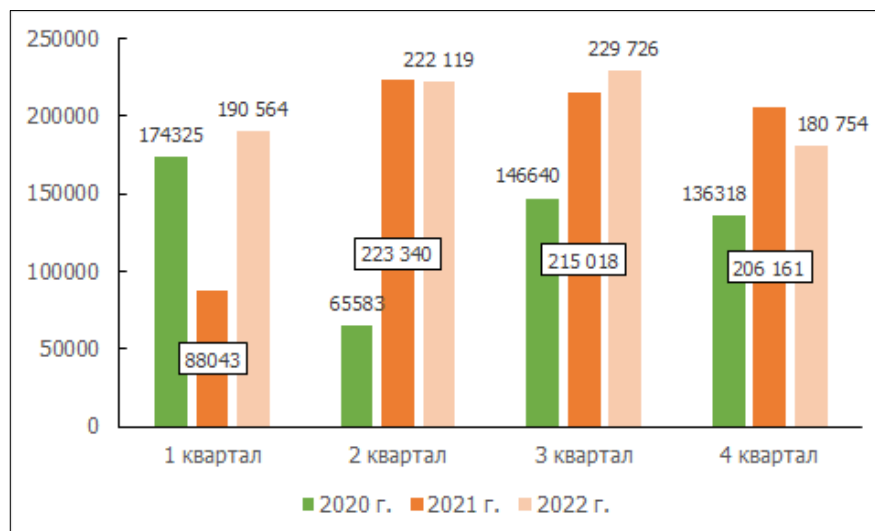
Девелоперы, рассматривая новые земельные участки, обращают пристальное внимание на юридическую «чистоту» и на отсутствие различных обременений. Участков земли, которые соответствуют всем критериям, в Подмосковье немного, и снижение числа сделок на рынке купли-продажи земельных участков связано, в первую очередь, с этим. Покупателей преимущественно интересуют участки, которые позволяют быстро выйти на строительство и реализацию, то есть участки с готовыми ГПЗУ и ППТ.

По данным Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области в январе-декабре 2022 года выдано порядка 40 тысяч градостроительных планов земельных участков для целей проектирования. Из них более 13 тысяч (33%) относятся к объектам нежилого назначения. Большая часть нежилых градпланов 2022 года приходится на производственные и складские объекты – 20%, на втором месте сельскохозяйственная деятельность, третьем – торговые объекты. В 2021 году было выдано 12 тысяч ГПЗУ на нежилые объекты. Это свидетельствует о том, что в регионе сохраняется инвестиционная активность. Наибольшим спросом по количеству выданных ГПЗУ за 2022 год стали городские округа: Раменский – 2600, Одинцовский – 2400, Истра – 2350, Дмитровский – 2250 и Домодедово – 2200.¹⁹

По данным Росреестра количество зарегистрированных прав на земельные участки в Московской области по итогам 2022 г. выросло на 12,4% по сравнению с 2021 г., по сравнению с 2020 г. – в 1,6 раз.

¹⁹ Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, - 30.12.2022. – URL: <https://mosoblarh.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/30-12-2022-11-58-29-v-2022-godu-v-podmoskove-vydano-13-tysyach-gradpla>

Рисунок 8 Динамика количества зарегистрированных прав на земельные участки в Московской области по данным Росреестра, 2020 – 2022 гг.²⁰



По данным генерального директора Агентства инвестиций в недвижимость Москвы Валерия Летенкова, спрос на покупку земельных участков в Московской области по итогам октября 2022 г. снизился почти на 16% по сравнению с сентябрем. Скидки сегменте в купле-продажи земель достигают 50%, в отдельных случаях торг может быть еще более существенным.²¹

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

В ноябре 2022 года ЦБ выпустил прогноз макроэкономической ситуации в России до 2025 года. Сценарии «Базовый» и «Глобальный кризис» предполагают: замедление мировой экономики; сохранение или усиление геополитической напряженности; сохранение или усиление санкций. Степень влияния каждого из рисков будет определять траекторию развития экономики РФ в 2023-2025 гг. Регулятор оценивает инфляционное давление как умеренное. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция в 2023 году замедлится до 5–7% и вернется к целевому значению 4% в 2024 году.

В январе 2023 года Всемирный Банк понизил свой летний прогноз роста мирового ВВП на 1,3 п. п. до 1,7% в 2022 году, отмечая, что мировая экономика замедляется сильнее, чем ожидалось ранее, а показатели развитых стран близки к рецессии. При этом оценка международной финансовой организацией динамики ВВП в России ближе к базовому сценарию ЦБ – снижение на 3,5% по итогам 2022 г. и ещё минус 3,3% - в 2023 г.

Согласно прогнозу Департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (CMWP) затяжная рецессия экономики РФ приведёт к более длительному периоду спада сегмента недвижимости – как минимум, два года (2022-2023) отрицательных значений по ВВП могут привести к двухлетнему спаду и последующей стагнации рынка недвижимости. Политическая составляющая экономики нивелирует рыночные процессы – переход от рыночных механизмов к ручному управлению и росту гос. регулирования делает прогнозирование менее предсказуемым. Бизнес будет переходить от модели стратегического развития к оптимизации и ситуативным действиям.

²⁰ Росреестр. Открытая служба. Статистика и аналитика, - 2022. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/analiticheskaya-i-statisticheskaya-informatsiya/2022-god/>

²¹ Российская газета, специальный проект «Квадратный метр», - 2022. - URL: <https://rg.ru/2022/12/12/reg-cfo/v-podmoskove-iz-zapravshego-sprosa-rasprodaiut-zemelnye-uchastki-so-skidkoj.html>

По мнению сотрудников Nikoliers (экс- Colliers Int.) одной из заметных тенденций 2022 года стал выход иностранных инвесторов из локальных активов коммерческой недвижимости, чему, в свою очередь, способствуют: возврат ключевой ставки к уровням начала февраля, укрепление национальной валюты, стабилизация основных индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Укрепление рубля также подталкивает иностранцев к совершению сделок по продаже российских активов вследствие повышения долларовой стоимости объектов недвижимости. Несмотря на последние изменения в области ужесточения политики в отношении резидентов недружественных стран, а также введение особого порядка продажи иностранцами долей российских юридических лиц (прохождение правительственной комиссии не только при продаже активов целиком, но и при продаже долей в юридических лице, на которое оформлен актив), иностранные игроки рынка также готовы входить в сложные сделки. Основной движущей силой рынка в новых условиях становятся непрофильные инвесторы, ранее не ассоциировавшиеся с рынком недвижимости. Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций — на него пришлось 66% от общего объема инвестиций РФ по итогам 2022 г., или 1 895 млн долл. США.

По данным экспертов NF Group (экс- Knight Frank Russia) доля площадок под девелопмент в общем объеме инвестиций по итогам 2022 г. составила 45% против 64% годом ранее. Помимо московских застройщиков, которые продолжают генерировать обширный земельный фонд, значительный вклад в общий достигнутый объем привнесли региональные девелоперы, которые активно приобретали площадки в Московском регионе. В структуре инвестиционного спроса на объекты недвижимости РФ по итогам 2022 года доля Московского региона увеличилась до 69%.

В марте 2022 г. Правительством Российской Федерации принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления, который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей. В частности, принят закон 58-ФЗ от 14 марта 2022 г. (в ред. от 19.12.2022) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе – и в земельное законодательство. Основные положения:

- оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся едиными;
- значительно сократится срок предоставления участков под строительство (в критически важных ситуациях возможно предоставление их без торгов);
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию исключается повторная проверка государственным регистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли — в соответствии с принципом исключения дублирующих друг друга процедур с целью оптимизацию инвестиционно-строительного цикла;
- договоры аренды государственного и муниципального имущества могут продляться без торгов, при необходимости в 2023 году по таким договорам арендная плата будет снижена до 1 рубля.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (в ред. от 29.12.2022) "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных

участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию", которое было подготовлено в рамках федеральных антикризисных мер по поддержке строительной отрасли РФ, на один год продлеваются все градостроительные планы земельных участков, срок действия которых заканчивается в период с 13 апреля 2022 года до 1 января 2024 года.

Новые законодательные инициативы призваны стимулировать спрос и развитие рынка девелопмента земельных участков, в том числе – и на территории Московской области, в кризисной ситуации.

Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2021 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг»²², Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов. По сравнению с 2020 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата Агентства стратегических инициатив (АСИ) оценивает усилия региональных властей по созданию благоприятных условий ведения бизнеса. В 2022 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно прошла на площадке Петербургского международного экономического форума. Московская область входит в Топ-50 регионов РФ и находится на 3 месте из 15.²³

Проведенная в ноябре 2022 г. оценка инвестиционной привлекательности регионов России РА Эксперт основывалась на расчете 64 показателей. По итогам интегральной оценки регионы были отнесены к трем группам инвестиционной привлекательности – А, В, С, характеризующим инвестпривлекательность регионов на высоком, среднем и низком уровнях соответственно. Группы А и В поделены на три подгруппы. Оценка инвестиционного потенциала показала, что привлекательность регионов во многом определяется их высоким внутренним спросом, развитой сырьевой базой или близостью к столице. Московская область отнесена к группе А-2 – «Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности».²⁴

По результатам X ежегодной оценки инвестиционной привлекательности регионов России, проведенной Национальным рейтинговым агентством (НРА) Московская область отнесена к группе IC2, означающей высокую инвестиционную привлекательность второго уровня. В десятое ежегодное исследование инвестиционной привлекательности регионов России НРА 2022 года были включены все 85 субъектов Российской Федерации, которые в соответствии с методикой были разделены на три укрупненных категории («высокая», «средняя» и «умеренная» инвестиционная привлекательность), внутри каждой из которых выделяется три уровня (первый, второй и третий). В исследовании 2022 года Московская

²² РИА Новости агентство РИА Рейтинг «Рейтинг социально-экономического положения регионов по итогам 2021 г.», - 2022. – URL: <https://riarating.ru/infografika/20220516/630222174.html>

²³ Агентство стратегических инициатив (АСИ) «Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата», - 2022. – URL: https://asi.ru/government_officials/rating/

²⁴ АО «Эксперт РА» Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво, - 2022. – URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/

область входит в число 27 регионов, формирующих категорию «высокая инвестиционная привлекательность» (группы IC1, IC2, IC3).²⁵

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА)²⁶. В феврале 2023 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

В 2023 году возросшие риски, связанные с неопределённостью, снижением эффективности бизнес-процессов в условиях санкционных мер и сворачивания деловых связей с Россией многими зарубежными компаниями, будут оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости и земельных участков Московской области.

В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, сокращение объемов кредитования физических и юридических лиц, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в России в целом и в Московской области, в частности, может вести к ослаблению спроса на рынке недвижимости, возможному снижению ставок аренды и цен купли-продажи.

Анализ рынка подготовлен с использованием информации Правительства Московской области, по данным Росреестра, Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, Интернет-порталов: Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости» www.irn.ru, Группы ЗЕМЕР www.zemer.ru, Компании «Инвест-недвижимость» <http://www.invest.ru>, ООО «ЕЗЕМ» www.ezem.ru, «МосПромЗемля» (МПЗ) www.mospromzemlya.ru, Сайт объявлений Авито www.avito.ru, ЦИАН — база данных о недвижимости www.cian.ru, данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника.

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда — 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения — 1600 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов — 571,2 тыс. га (12,9%).
2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. Во 2 квартале 2023 года объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов. Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов — 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) — 38%. Доля земельных участков промышленного и коммерческого назначения составляет менее 3%.

²⁵ Национальное Рейтинговое Агентство «X ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России», - 2022. — URL: <https://www.ra-national.ru/analitika/x-ezhegodnaja-ocenka-investicionnoj-privlekatelnosti-regionov-rossii/>

²⁶ Пресс-релиз Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), - 2023. — URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3829/>

4. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства в Московской области составляет порядка 30 объектов. Около 45% участков расположено в западных направлениях от МКАД. Доля предложений земельных участков, расположенных в южном и юго-восточном направлениях от МКАД, составляет 33%.
5. Во 2 квартале 2023 г. цены предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства Московской области находятся в диапазоне от 162 руб./кв. м до 28700 руб./кв. м.
6. Площади земельных участков, предлагаемых для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства, варьируются от 12 соток до 42 га. Предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства площадью менее 20 соток в Московской области единичны.
7. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.
8. К началу 2023 г. по результатам выдачи ГПЗУ в Московской области наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные в городских округах: Домодедово, Истра, Дмитровский, Раменский и Одинцовский.
9. Инвестиционная активность на рынке земельных участков Московской области сохраняется, количество зарегистрированных прав на земельные участки по итогам 2022 г. выросло на 12,4% по сравнению с 2021 г.
10. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.
11. Информация о динамике рынка, объеме продаж, емкости рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидности, колебаниях цен, ставках доходности и периодах окупаемости инвестиций на данном сегменте рынка недвижимости в открытых и доступных для изучения источниках информации отсутствует.
12. В 2023 году возросшие риски, связанные с геополитической напряженностью, снижением эффективности бизнес-процессов в условиях санкционных мер и сворачивания деловых связей с Россией многими зарубежными компаниями, будут оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости и земельных участков в Московской области.

6.6 АНАЛИЗ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Г. О. ФРЯЗИНО)

По данным Мосстата²⁷, в январе-сентябре 2022 года на территории Московской области введено в эксплуатацию 11588,4 тыс. кв. м жилья, что в 1,6 раз больше, чем в

²⁷ Информация Мосстата «Строительство жилых домов» - 27.10.2022, URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/64519>

январе-сентябре 2021 года. Наиболее высокие показатели по вводу жилья наблюдались за 9 месяцев 2022 года в городских округах Одинцово – 956,0 тыс. кв. м, Истра – 935,0 тыс. кв. м, Раменское – 718,7 тыс. кв. м. По объему ввода жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в РФ.

Доля жилья в многоквартирных домах составила 27,4% общей площади жилья. Организациями-застройщиками Московской области за 9 месяцев 2022 года было возведено 515 многоквартирных жилых зданий. Введено в эксплуатацию 66,8 тыс. новых квартир общей площадью 3178,2 тыс. кв. м.²⁸

Классификация многоквартирного жилья

В апреле 2020 г. решением Национального совета Российской гильдии риэлторов (РГР) была утверждена новая редакция «Единой методики классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)»²⁹. Классификация жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на строгом единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья, а также приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

В соответствии с нормативными ограничениями разработанная Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав зданий другого функционального назначения.

В разработанной Российской гильдией риэлторов рыночной классификации жилых зданий соблюдается нормативная преемственность двум действующим сводам правил:

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89" утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр (ред. от 31.05.2022);
- "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003" (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 N 361/пр).

Согласно СП 42.13330.2016 структура жилищного фонда дифференцируется по уровню комфорта на следующие типы жилых домов и квартир:

- бизнес–класс;
- стандартное жилье;
- муниципальный
- специализированный.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 апреля 2020 г. № 237/пр "Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью" обновлены условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью в РФ. В частности, уточнены требования к жилью в части площади помещений. Максимально допустимая площадь квартиры в многоквартирном доме не должна превышать 100 кв. м, минимальная площадь не оговорена.

²⁸ Пресс-выпуск «Ввод жилья в Московской области за 9 месяцев 2022 года» - 27.10.2022, URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/70759/document/185349>

²⁹ Российская гильдия риэлторов. Единая методика классифицирования жилых новостроек (2020 год). – 2022. – URL: <https://rgr.ru/content/1b74a594b22611eba047b4b52f561288/>

«Единой методики классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)» РГР принята многоуровневая структура классов.

Вся совокупность новостроек по потребительскому качеству расчленяется на 4 класса: класс стандартного жилья, класс комфорт, бизнес-класс и элитный класс. Для частных целей возможно укрупнение: стандартное жильё и комфорт объединяются в группу массового жилья, бизнес- и элита – в группу жилья повышенного качества.

При необходимости более детального анализа новостроек массового жилья с учетом появившегося в регионах РФ разнообразия проектов в данном сегменте целесообразно расчленять стандарт - класс на три подкласса (малогабаритный, стандартный и стандарт «плюс») и комфорт – класс - на два подкласса (комфорт и комфорт «плюс»).

В ряде случаев важно подчеркнуть эксклюзивное качество домов повышенной комфортности (бизнес- и элитного классов), характерных для Москвы и Санкт-Петербурга. В других регионах РФ элитный класс пока не получил своего развития. Даже на высокоразвитых рынках недвижимости Казани, Екатеринбурга, Краснодара доля таких проектов составляет меньше 1-2%.

По мнению специалистов Аналитического центра ДОМ.РФ класс жилья представляет собой важный маркетинговый элемент позиционирования объекта жилищного строительства и определяется девелопером самостоятельно. Классификация при этом зависит от многих факторов, среди которых расположение объекта, обеспеченность прилегающих территорий необходимой инфраструктурой, концепция проекта, архитектурно-планировочные и фасадные решения, качество внутренней отделки квартир, мест общего пользования дома и прочее. Класс жилья указывается девелопером в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф) при публикации проектной декларации.

На основании сведений, размещенных застройщиками в личных кабинетах на сайте наш.дом.рф, Аналитический центр ДОМ.РФ выделяет четыре класса строящегося жилья: типовые объекты, объекты класса «комфорт», объекты класса «бизнес» и элитные объекты.³⁰

Рынок предложения строящегося жилья Московской области

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ к началу 4 кв. 2022 г. объем жилищного строительства в Московской области оценивается на уровне 9 186 тыс. кв. м в составе 742 домов. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов-эскроу по состоянию на 01.10.2022 – 82,8%, количество строящихся жилых домов – 532 ед.

По данным Единого реестра застройщиков РФ к началу 4 кв. 2022 г. объем рынка строящегося жилья Московской области составляет 9 739 тыс. кв. м. По результатам анализа Интернет-сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Московской области выявлено 810 строящихся домов, в отношении которых:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);

³⁰ Единый институт развития в жилищной сфере — АО «ДОМ.РФ». Обзоры рынка многоквартирного жилищного строительства РФ – 2022. – URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/>

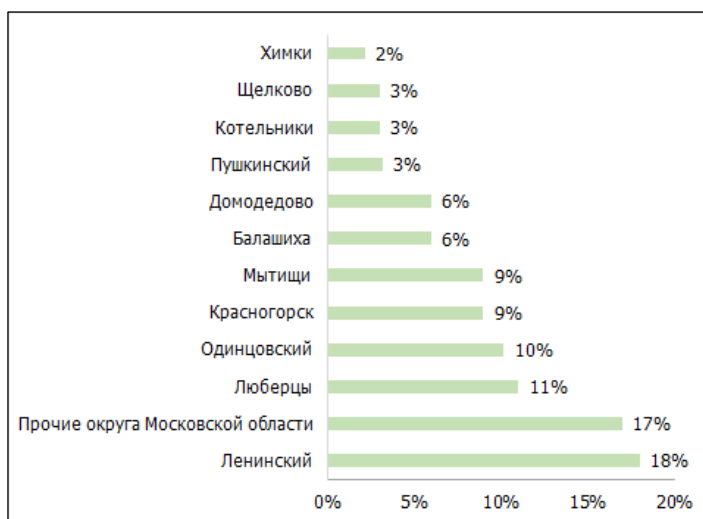
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится 209 870 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов).³¹ Основной объем текущего жилищного строительства в Московской области приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,2% строящихся жилых единиц. На блокированные дома приходится 0,4% строящихся жилых единиц. Доля домов с апартаментами составляет 3,4% строящихся жилых единиц.

К началу 4 кв. 2022 г. в Московской области возводится 232 жилых комплексов. Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Пригород Лесное» (деревня Мисайлово). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Самолет» возводит 24 дома, включающих 8 717 жилых единиц, совокупной площадью 371 076 кв. м.

Застройщики жилья в Московской области осуществляют строительство в 63 территориальных образованиях Московской области. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. о. Ленинский (18% совокупной площади жилых единиц) и г. о. Люберцы (11%). Доля г. о. Королев составляет порядка 1,1% в общем объеме строящегося жилья в Московской области или 105,7 тыс. кв. м.

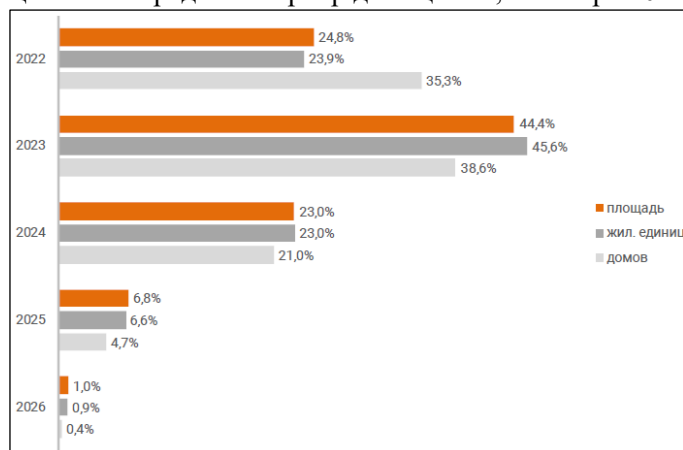
Рисунок 9. Структура рынка строящегося жилья Московской области по местоположению, сентябрь 2022 г. (по площади объектов)



Наибольший объем жилищного строительства в Московской области приходится на жилые объекты со сроком сдачи до конца 2022 г. и в 2023 г. — около 70% общей площади строящегося жилья.

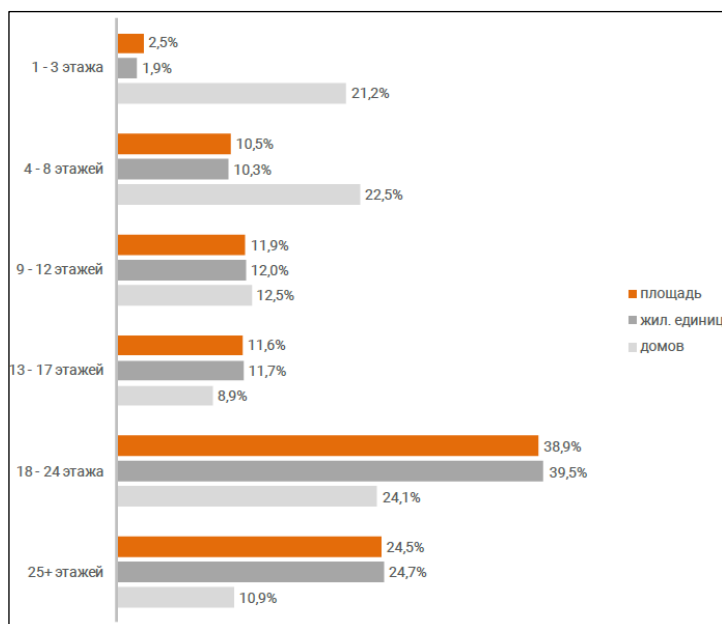
³¹ Аналитический обзор ООО «Институт развития строительной отрасли» Строительство жилья профессиональными застройщиками, Московская область, сентябрь 2022 – 2022. – URL: <http://www.erzrf.ru/>

Рисунок 10. Структура рынка строящегося жилья Московской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам, сентябрь 2022 г.



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 38,9% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Московской области составляет 24,5%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,2%. Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Московской области является 34-этажный дом с апартаментами в ЖК «Спутник», застройщик «ГК Самолет».

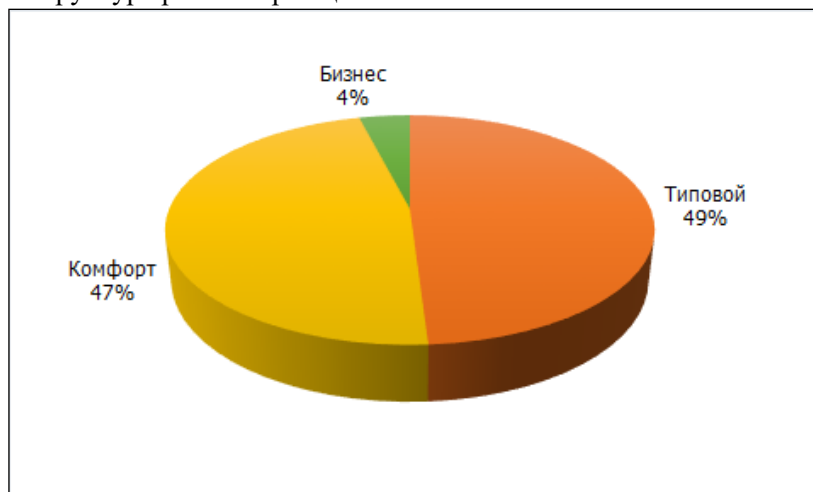
Рисунок 11. Структура рынка строящегося жилья Московской области по этажности домов, сентябрь 2022 г.



По данным Аналитического центра ДОМ.РФ³² в структуре рынка строящегося жилья в Московской области преобладает типовой класс или эконом-класс по другим классификациям.

³² Аналитика. Жилищное строительство. ДОМ.РФ, - 2022. - URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/?iblockSearch=5&q=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C&tag=&s=%D0%9F%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA>

Рисунок 12. Структура рынка строящегося жилья Московской области по классу



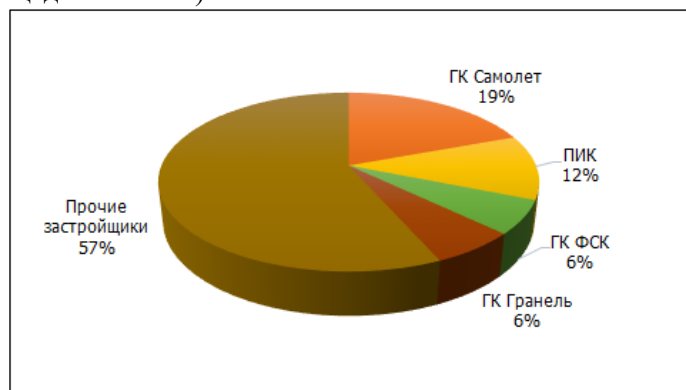
По данным Аналитического центра ДОМ.РФ в квартирографии строящегося жилья (по количеству квартир) в Московской области преобладают 1-комнатные квартиры и студии – 48%. Доля 2-комнатных квартир составляет 37%.

Рисунок 13. Структура рынка строящегося жилья Московской области по квартирографии



По данным ООО «Институт развития строительной отрасли» к началу 4 кв. 2022 года строительство жилья в Московской области осуществляют 140 застройщиков (брендов), которые представлены 199 компаниями (юридическими лицами). Более 43% рынка приходится на четыре ведущие группы компаний: Группу ПИК, ГК Самолет, ГК Гранель и ГК ФСК.

Рисунок 14. Структура рынка строящегося жилья Московской области по компаниям-застройщикам (по площади объектов)



Рынок спроса на строящееся жилье Московской области

По данным экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet³³ на первичном рынке строящегося жилья Московской области в структуре спроса и предложения сбалансирован диапазон от 6 до 8 млн руб. (по 33%). В диапазоне до 6 млн руб. спрос превышает предложение (29% и 27% соответственно). Доля предложения лотов стоимостью более 8 млн рублей, наоборот, превышает долю таких лотов в структуре спроса (40% и 38% соответственно).

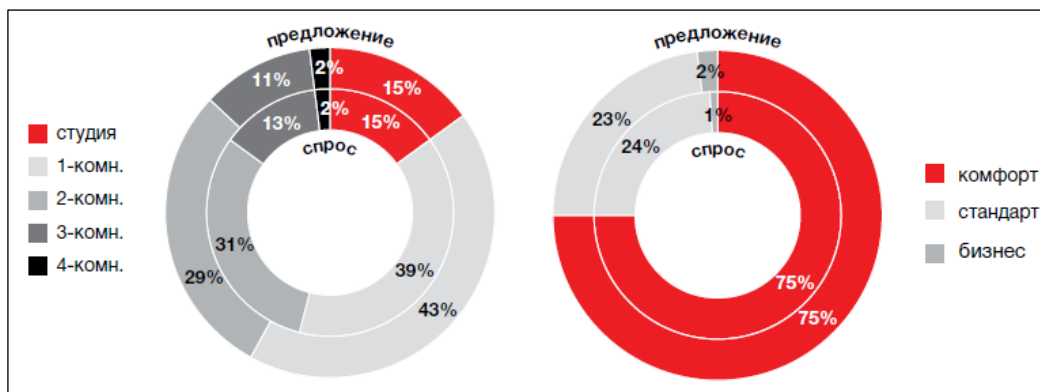
В сравнении с 2 кварталом структура спроса и предложения по площади существенно не изменилась. По-прежнему можно выделить две основные группы – это одно- и двухкомнатные квартиры в диапазоне площадей от 30 до 40 кв. м и от 50 до 60 кв. м соответственно. Доля спроса лотов до 40 кв. м незначительно превышает предложение (44% и 42% соответственно), а в структуре спроса и предложения лотов от 60 кв. м, наоборот, предложение незначительно превышает спрос (21% и 18% соответственно).

В соотношении структур спроса и предложения по типу квартир в III квартале 2022 года сбалансированы спрос и предложение студий (по 15%) и многокомнатных лотов (по 2%). Во всех остальных категориях сохраняется небольшой дисбаланс доли спроса и предложения. При этом по-прежнему основной спрос приходится на однокомнатные квартиры и студии (54%).

В III квартале 2022 года структура спроса по классам была практически идентична структуре предложения. Основная доля приходится на комфорт-класс – по 75%. Стандарт-класс в структуре спроса и предложения сбалансирован – 23% в структуре предложения и 24% в структуре спроса. В бизнес-классе доля предложения (2%) превышает долю в спросе (1%).

³³ Обзор рынка «Недвижимость Московского региона, 3 квартал 2022 г.» - 2022. - URL: <https://www.estatet.ru/consulting>

Рисунок 15. Структура рынка спроса на строящееся жилье Московской области по типу квартир и классам жилья



Спрос на рынке недвижимости стимулируют привлекательные программы субсидированной ипотеки со сниженной ставкой. За счёт этого доля ипотечных сделок на первичном рынке Московской области выросла в III квартале 2022 года до рекордных 87% (в 2 квартале она составляла 77%).

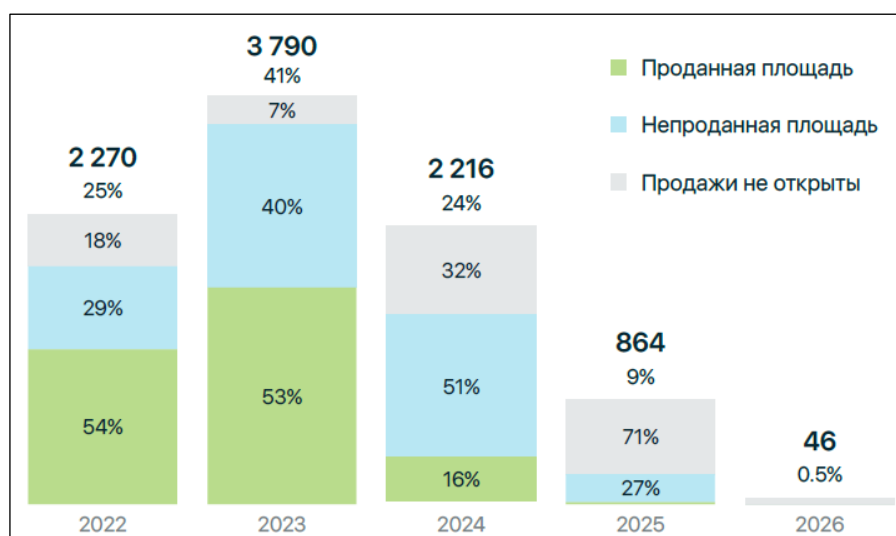
По данным Аналитического центра ДОМ.РФ в январе-сентябре 2022 г. в Московской области выдано 20,3 тыс. ипотечных кредитов на строящееся жилье, что на 11,3% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Общая сумма выданных кредитов составила 139,1 млрд рублей или 111% к уровню января-сентября 2021 г. Средневзвешенная ставка кредитования по кредитам, выданным в январе-сентябре 2022 г., составила 4,09%, что на 1,9 п. п. меньше по сравнению с январем – сентябрем 2021 года.³⁴

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ³⁵ к началу 4 кв. 2022 г. доля реализованных квартир в строящихся домах Московской области составляет 39%.

³⁴ Единая информационная система жилищного строительства «ДОМ.РФ», - 2022. – URL: https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%B%D0%B8%D0%B5/%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

³⁵ Единая информационная система жилищного строительства «ДОМ.РФ», - 2022. – URL: https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA

Рисунок 16. Уровень реализации строящегося жилья Московской области в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м



По данным экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet оживление на рынке строящегося жилья Московской области в III квартале 2022 г. во многом связано с наращиванием оборотов программ, субсидированных застройщиками, и государственной программой субсидирования. Доля ипотечных сделок с длительным сроком 25-30 лет существенно возросла, именно к этой категории относятся обозначенные программы. Также на рынок выходили новые программы, что стимулировало активность покупателей и формировало задел на следующий квартал. В текущем квартале все больше застройщиков стали предлагать субсидированные программы банка совместно с застройщиками, льготные программы для семей с детьми по сниженным ставкам, ипотеку для IT-специалистов, либо предлагают хорошие дисконт программы, которые привлекают потенциальных покупателей.

По мнению директора Управления новостроек ИНКОМ-Недвижимость Валерия Кочеткова, девелоперы по-прежнему привлекают покупателей ипотекой со ставкой 0,1%, которая поддерживает определенный уровень спроса. Также покупательская активность стимулируется программами кредитования без первоначального взноса, рассрочкой, возможностью выплаты ипотеки траншами. Кредитование траншами является выгодной программой для многих клиентов. Например, при первоначальном взносе 15% можно сначала получить 5% от всего кредита, а остальную сумму — до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Таким образом, в этот период будут минимальные платежи по ипотеке. Это удобно для тех, кто снимает жилье. В будущем такие предложения могут заменить ипотеку со ставкой 0,1%, поскольку при использовании обеих программ ежемесячные платежи будут комфортными. Важно отметить, что в течение последнего года наиболее важным для покупателей является размер первоначального взноса, а стоимость самой квартиры отошла на второй план. Вследствие частичной мобилизации доля покупателей призывного возраста снизилась на 85%, поскольку люди не понимают, как они будут оплачивать ипотеку в случае мобилизации. На этом фоне спрос снизился на 20%», — отмечает Валерий Кочетков, директор Управления новостроек ИНКОМ-Недвижимость

По мнению коммерческого директора ГК "Монолитхолдинг" Антона Вьюгина «с начала осени 2022 г. покупатели жилья заняли выжидательную позицию. В сегодняшних условиях они не готовы принимать решения по таким важным вопросам, как покупка жилья. Большинство ждет в ближайшее время снижения цен на жилье. До конца 2022 года

эксперты ожидают потери до 15% спроса, в том числе и в связи с тем, что Центробанк РФ в ближайшем будущем может запретить субсидированные программы по ипотеке».³⁶

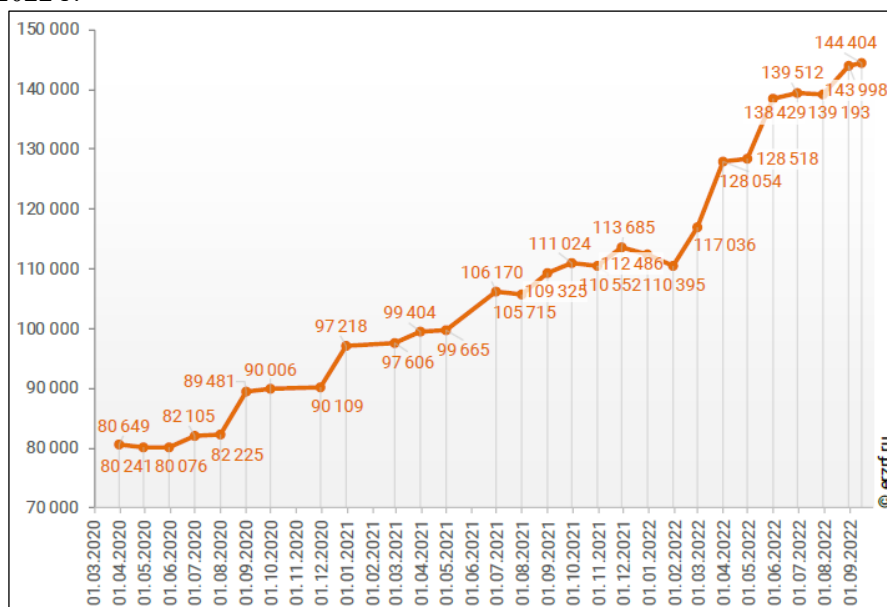
Программы ипотеки с субсидией от застройщика по экстремально низким ставкам (вплоть до 0,01% годовых), по мнению экспертов Банка России, могут нести риски как для заемщиков и банков, так и для всей финансовой системы. «Льготная ипотека от застройщика» на первый взгляд кажется выгодной для граждан из-за снижения ежемесячных платежей. Однако цена приобретаемой недвижимости оказывается существенно завышенной. При необходимости продать квартиру (например, в случае потери дохода или переезда) это будет трудно сделать без убытка, то есть вырученных средств может не хватить для погашения кредита. Также при досрочном погашении такого кредита расходы заемщика выше, чем при классической ипотеке. Ряд банков, в свою очередь, может недооценивать процентные и кредитные риски, а искусственно завышенный уровень цен создает ложные ориентиры для всего рынка. Поэтому возможно применение дополнительных мер регулирования таких ипотечных программ.³⁷

Ценовые характеристики рынка строящегося жилья Московской области

По данным ООО «Институт развития строительной отрасли» по состоянию на сентябрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Московской области составила 144 404 руб./кв. м.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Московской области представлена на графике ниже. С сентября 2021 г. по сентябрь 2022 г. средневзвешенная цена строящегося жилья в Московской области увеличилась на 32%.

Рисунок 17. Ценовая динамика рынка строящегося жилья Московской области, март 2020 г. – сентябрь 2022 г.³⁸



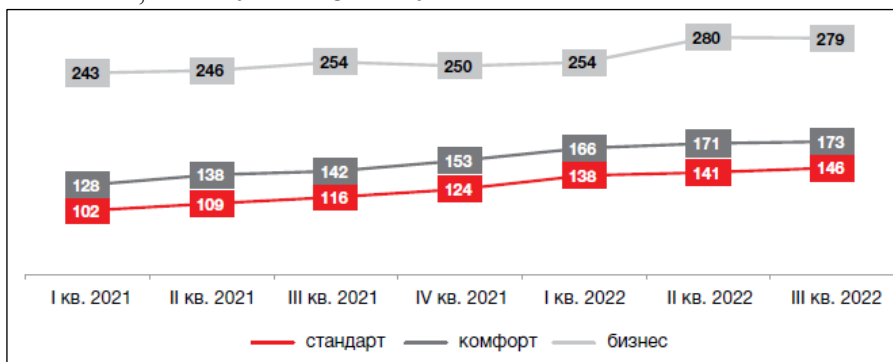
³⁶ С 1 ноября усилится падение спроса на новостройки: На чём основан такой прогноз и как изменятся цены, - 12.10.2022. – URL: <https://life.ru/p/1530718>

³⁷ Субсидируемая ипотека от застройщика: риски и возможные меры регулятора, - 12.10.2022. – URL: <http://www.cbr.ru/press/event/?id=14227>

³⁸ Аналитический обзор ООО «Институт развития строительной отрасли» Строительство жилья профессиональными застройщиками, Московская область, сентябрь 2022 – 2022. – URL: <http://www.erzrf.ru/>

По данным экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet³⁹ в III квартале 2022 года средневзвешенная цена строящегося жилья стандарт-класса и комфорт-класса в пределах 30 км от МКАД Московской области показала незначительный прирост: 3% в стандарт-классе и 1% в комфорт-классе, достигнув 145,6 тыс. руб./кв. м и 172,7 тыс. руб./кв. м соответственно. В бизнес-классе средневзвешенная цена предложения за квартал осталась прежней – на уровне 278,8 тыс. руб./кв. м. В годовом выражении цена предложения в стандарт-классе увеличилась на 26%, в комфорт-классе – на 21,4%, а в бизнес-классе прирост цены составил 9,6%.

Рисунок 18. Ценовая динамика рынка строящегося жилья Московской области в пределах 30 км от МКАД по классам, 1 кв. 2021 г. – 3 кв. 2022 г.



По данным Домклик (Domclick.ru) в сентябре 2022 г средняя цена предложения купли-продажи квадратного метра строящегося жилья в Московской области составила 180 139 руб./кв. м, в г. о. Королев - 158 466 руб./кв. м.⁴⁰

По мнению аналитиков ИНКОМ-Недвижимость «стоимость предложения строящегося жилья в Московском регионе дополнительно корректируется скидками: в настоящее время их предоставляют в 90% проектов, средний размер — 15%. В условиях ослабления активности покупателей грамотная дисконтная политика является одним из действенных инструментов продаж». Также застройщики активно применяют так называемые «индивидуальные скидки».

Согласно оценкам руководителя Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрия Таганова «обычно „индивидуальные скидки“ рассчитаны на определенную целевую аудиторию, например, молодые семьи. Часто с их помощью реализуются неликвидные лоты, размер дисконта может составлять до половины стоимости квартиры. В настоящее время традиционные и индивидуальные программы дисконта поддерживают невысокий уровень спроса, но уже не позволяют как-то увеличить его».⁴¹

Перспективы рынка строящегося жилья Московской области

По мнению экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet дальнейшее развитие рынка жилой недвижимости Московского региона будет зависеть от общеэкономической и общеполитической ситуации. Девелоперы сохраняют высокую активность в работе с земельными площадками и проектами, банки работают над различными инструментами поддержки продаж. Эффективность этих мер будет зависеть от общей ситуации на рынке и актуальных ставок по ипотеке.

³⁹ Обзор рынка «Недвижимость Московского региона, 3 квартал 2022 г.» - 2022. - URL: <https://www.estatet.ru/consulting>

⁴⁰ Открытые данные Домклик, - сентябрь 2022. - URL: <https://opendata.domclick.ru/offers/table/moskovskaya-oblast/month/2022-09-01>

⁴¹ Новости рынка Инком Недвижимость, сентябрь-октябрь 2022. - URL: <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/>

С 25 октября 2022 г. Правительство РФ продлило семейную ипотеку и сделало доступной большому числу граждан. Банки и АО "ДОМ.РФ" смогут выдавать россиянам основную часть кредитов по программе семейной ипотеки до 1 июля 2024 года включительно. Сейчас кредиторы вправе это делать до конца 2023 года. Программу распространят на семьи, у которых в 2023 году родится хотя бы один ребенок. Сейчас предельная дата рождения - 31 декабря 2022 года. Лимит льготных кредитов для Москвы, Санкт-Петербурга, Подмоскovie и Ленинградской области составляет 12 млн рублей. По общему правилу ставка по семейной ипотеке на весь срок кредита или займа осталась на уровне 6% годовых.

Ипотечные ставки напрямую зависят от ключевой ставки Банка России. По мнению управляющего УК «Альфа-Капитал» Евгения Жорниста «до конца 2022 года ключевая ставка ЦБ РФ останется на уровне 7,5% годовых. Регулятор займет выжидательную позицию, чтобы собрать все данные и оценить варианты развития событий. Однако в 2023 году все может измениться — цикл снижения ставки продолжится. В пользу этого свидетельствуют: сокращение параметров деловой активности, сокращение предпринимательской уверенности, падение ВВП РФ и крепкий рубль.⁴²

Однако, согласно оценке руководителя группы инвестиционного анализа Asscent Capital Игоря Талалова, появившиеся проблемы на рынке труда РФ коснутся и рынка ипотечного кредитования, поскольку банкам придется закладывать дополнительные риски как в стоимость кредита, так в изменения требований к заемщикам. Этот процесс не может произойти одномоментно, и поэтому с большой долей вероятности до конца 2022 г. тенденция снижения объемов выдачи ипотечных кредитов сохранится.

При этом значительного снижения цен на квартиры в 4 квартале 2022 года и в 2023 году ожидать не стоит, поскольку "срочные" квартиры поглотятся рынком достаточно быстро. Снижение средних цен в 4 квартале вероятнее всего произойдет в пределах 5%.

Пока сложно предсказать точные сроки выхода на восстановительный тренд на рынке строящегося жилья РФ, при благоприятных обстоятельствах это может случиться уже в 1 квартале 2023 года. После схода волны ажиотажных продаж вероятнее всего начнется период "замороженных" цен на первичном рынке, поддерживаемых различными программами стимулирования спроса со стороны государства, так и ростом издержек застройщиков на фоне роста строительной себестоимости последних лет.⁴³

Согласно прогнозам экспертов Российской гильдии риэлторов до конца 2022 г. и в 2023 г. «ожидается падение продаж на первичном и вторичном рынках жилья, рынок снова будет адаптироваться к новым условиям. Девелоперы будут продолжать адаптироваться к логистическим проблемам, к поиску более дешевых строительных материалов, но не смогут полностью переложить дальнейший рост затрат на покупателей. Российский рынок новостроек продолжит концентрироваться в крупных агломерациях, в том числе – в Московской области. Вынужденные решения по «упрощению продукта» приведут девелопера от отказа проектов более высокого класса качества и к «стандартизации» продукта в массовом сегменте».⁴⁴

⁴² Вечерний Novostroy.ru: 2023 год может стать переломным в экономике, Путина озадачили фальсификатом на стройках, в России копяты пустые новостройки, - 2022. – URL: <https://www.novostroy.ru/news/edition/vecherniy-novostroyru-2023-god-mozhet-stat-perelomnym-v-ekonomike-putina-ozadachili-falsifikatom-na-stroykakh-v-rossii-kopyatsya-nerasprodannye-novostroyki/>

⁴³ Катастрофические прогнозы. Произойдет ли обрушение рынков недвижимости?, - 28.10.2022. – URL: <https://lprime.ru/experts/20221028/838631511.html>

⁴⁴ Аналитическая справка Российской гильдии риэлторов за 3-й квартал 2022 года «Адаптация рынка многоквартирного жилья в городах РФ к новым экономическим условиям», - 2022. – URL: <https://rgr.ru/content/f1ad30383eb411eba047b4b52f561288/>

По мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»⁴⁵ рынок недвижимости Московского региона затоваривается, спрос падает, ипотека дорожает. На фоне мобилизации, обвалившей спрос на жилье, и постепенного сворачивания банками ипотечных программ со сверхнизкими ставками из-за негативного отношения к ним со стороны ЦБ, стоимость метра на первичном рынке жилья уже начала снижаться. Скорее всего, на горизонте одного-двух лет цены вернутся к уровням начала 2020 г., то есть опустятся примерно на 30% от максимумов.

Постановлением Правительства Московской области от 25.10.2016 N 790/39 (ред. от 20.09.2022) утверждена государственная программа Московской области "Жилище" на 2017-2027 годы", предполагающая повышение доступности жилья для населения, обеспечение безопасных и комфортных условий проживания в Московской области. Госпрограмма включает 9 подпрограмм, в том числе подпрограмму 1 "Создание условий для жилищного строительства".

Основные проблемы в жилищном строительстве и сфере создания комфортных условий проживания для жителей Московской области определяют новую стратегию развития жилищной сферы Московской области, основанную на следующих приоритетах:

- обеспечение комплексной застройки городских и сельских поселений Московской области социальной инфраструктурой на основе документов территориального планирования;
- поддержка отдельных категорий граждан, определенных законодательством, в улучшении жилищных условий за счет средств бюджетов всех уровней в пределах установленных социальных стандартов и в соответствии с объемом государственных обязательств;
- развитие нормативной правовой базы, создающей правовые, экономические, социальные и организационные предпосылки для решения жилищной проблемы в Московской области.

Общий объем финансирования на 2022-2027 гг. запланирован на уровне 45 млрд рублей, из которых более 86% приходится на бюджетные средства Московской области.

Таблица 14. Финансирование государственной программы Московской области "Жилище" на 2017-2027 годы", в том числе по годам реализации программы (млн руб.)

Источники финансирования государственной программы	2022 год	2023 год	2024 год	2025-2027 годы
Средства бюджета Московской области	17 806,91	7 451,75	4 044,86	9 530,12
Средства федерального бюджета	260,63	168,76	183,75	0,00
Средства бюджетов муниципальных образований Московской области	272,73	272,10	264,53	0,00
Внебюджетные средства	1 278,72	1 252,27	1 183,35	940,93
Всего	19 618,99	9 144,88	5 676,49	10 471,05

По данным экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet⁴⁶ в Московской области постепенно расширяется программа реновации. Город Королёв стал третьим городом с реновацией в Подмоскowie, четвёртым будет Раменское. Пока программа не оказывает влияния на первичный рынок жилья, но в дальнейшем часть таких квартир будет выходить в коммерческое обращение.

⁴⁵ Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмоскowie до конца 2022 года и на 2023 год от IRN.RU, - 2022. – URL: <https://www.irn.ru/articles/41898.html>

⁴⁶ Обзор рынка «Недвижимость Московского региона, 3 квартал 2022 г.» - 2022. - URL: <https://www.estatet.ru/consulting>

Анализ рынка подготовлен по данным официальных Интернет-сайтов Министерства строительства Московской области - <http://msk.mosreg.ru/> и Росреестра - <https://rosreestr.ru/>, Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) <http://www.uniteddevelopers.ru/>, ООО "Институт развития строительной отрасли" <http://www.inrso.ru/>, Единого реестра застройщиков РФ <https://erzrf.ru/about>, ГУ Госстройнадзора Московской области <http://gusn.mosreg.ru/ov>, Ассоциации «АЛЪЯНС СТРОИТЕЛЕЙ ПОДМОСКОВЬЯ» <http://www.asp-sro.ru/about>, Интернет-сайтов компаний-застройщиков, Интернет-сайтов: <http://vsenovostroyki.ru>, <http://www.domostroy.ru/>, <http://www.gdeetotdom.ru/>, <http://lookon.ru>, <http://avaho.ru>, <http://riakom.com>, <http://new.miel.ru/analytics/press/>, <https://www.azbuka.ru>, <https://bnmap.pro>, <https://www.ndv.ru/konsalting-i-analitika>.

Выводы по разделу:

1. В январе-сентябре 2022 года в Московской области введено в эксплуатацию 11588,4 тыс. кв. м жилья, что в 1,6 раза больше, чем в январе-сентябре 2021 года. Доля жилья в многоквартирных домах составила 27,4% или 3178,2 тыс. кв. м.
2. К началу 4 кв. 2022 г. объем рынка строящегося жилья Московской области составляет, по разным оценкам, 9 186 - 9 739 тыс. кв. м и 742 - 810 строящихся жилых домов.
3. К началу 4 кв. 2022 г. эксперты рынка строящегося жилья Подмосквья продолжают классифицировать первичный рынок жилья, выделяя сегменты типового жилья и комфорт-класса. Доля предложения типового жилья оценивается на уровне 49%, комфорт-класса – 47%.
4. К началу 4 кв. 2022 г. на территории Московской области возводится 232 жилых комплексов, в которых насчитывается 209 870 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов).
5. Застройщики жилья осуществляют строительство в 63 территориальных образованиях Московской области. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. о. Ленинский (18% совокупной площади жилых единиц) и г. о. Люберцы (11%). Доля г. о. Королев составляет порядка 1,1% в общем объеме строящегося жилья в Московской области или 105,7 тыс. кв. м.
6. К началу 4 кв. 2022 г. в квартирографии строящегося жилья в Московской области преобладают 1-комнатные квартиры и студии – 48%. Доля 2-комнатных квартир составляет 37%.
7. К началу 4 кв. 2022 года строительство жилья в Московской области осуществляют 140 застройщиков (брендов), которые представлены 199 компаниями (юридическими лицами). Более 43% рынка приходится на четыре ведущие группы компаний: Группу ПИК, ГК Самолет, ГК Гранель и ГК ФСК.
8. Спрос на рынке строящегося жилья стимулируют привлекательные программы субсидированной ипотеки со сниженной ставкой. За счёт этого доля ипотечных сделок в Московской области выросла в III квартале 2022 года до рекордных 87% (в 2 квартале она составляла 77%).
9. В Московской области в январе-сентябре 2022 г. выдано 20,3 тыс. ипотечных кредитов на строящееся жилье, что на 11,3% меньше по

сравнению с аналогичным периодом 2021 года. Общая сумма выданных кредитов составила 139,1 млрд рублей или 111% к уровню января-сентября 2021 г. Средневзвешенная ставка кредитования по кредитам составила 4,09%.

10. В 3 квартале 2022 года средневзвешенная цена строящегося жилья стандарт-класса и комфорт-класса в пределах 30 км от МКАД Московской области показала незначительный прирост: 3% в стандарт-классе и 1% в комфорт-классе, достигнув 145,6 тыс. руб./кв. м и 172,7 тыс. руб./кв. м соответственно
11. Среди проектов строящегося жилья, выходящих на рынок Московской области, по-прежнему будут преобладать проекты комфорт-класса, наиболее востребованные в 2022 г.
12. Программа льготной ипотеки, продленная до конца 2023 года, останется основным инструментом стимулирования спроса на первичном рынке жилья.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 1, ФСО V).

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (пп.11,12, п.III, ФСО V)

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является

специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (пп.24,25, п.IV, ФСО V)

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (пп.4,5, п.II, ФСО V)

Согласование результатов оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 1, ФСО V).

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (пп. 30, п.8, ФСО №7).

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

8.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

В соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что возведено на земельном участке, следует расценивать как неотделимый элемент единого объекта недвижимости, т.е. заложен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Однако, земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи, с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Согласно описанию Объекта оценки он представляет собой инвестиционный проект комплексного развития территории. Данный проект предусматривает снос объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории и последующую застройку земельных участков объектами жилого и нежилого назначения. По сути Объект оценки представляет собой инвестиционный проект, который планируется реализовать на земельных участках с расположенными на них улучшениями под снос. Таким образом фактически необходимо провести оценку земельных участков, в отношении которых планируется реализовать проект комплексного развития территории. С учетом информации изложенной выше, согласно которой затратный подход не применяется для оценки земельных участков, Оценщик отказался от использования затратного подхода при проведении настоящей оценки.

Таким образом, учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и допущения, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки на основании п.IV Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Таким образом, при оценке стоимости Объекта оценки затратный подход **не применяется**.

8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход (*salescomparisonapproach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Сравнительный подход реализуется в двух основных методах:

- метод статистического моделирования стоимости;
- метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод статистического моделирования стоимости заключается в том, что объект оценки рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны. Для данной совокупности объектов с использованием теории статистики и экономико-математического моделирования разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких известных параметров. По этой математической модели рассчитывается стоимость объекта оценки, определяется как бы среднестатистическая из данной совокупности однородных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж – способ оценки стоимости объекта оценки путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Данный метод основывается насылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках и при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной стоимости.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему

согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Как ранее было отмечено Оценщиком Объект оценки представляет собой инвестиционный проект комплексного развития территории.

Для реализации сравнительного подхода в отношении Объекта оценки Оценщику необходимо:

- подобрать объекты-аналоги: в качестве объектов-аналогов в данном случае необходимо использовать аналогичные проекты комплексного развития территорий в отношении которых известна информация о ценах сделок по заключению договоров КРТ. В рамках анализа рынка Объекта оценки Оценщиком было установлено, что количество таких проектов на рынке Московской области ограничено, в связи с чем исходная выборка объектов-аналогов незначительна,
- в отношении объектов-аналогов необходимо внести корректирующие коэффициенты, которые учитывают разницу между рассматриваемым проектом и между проектом объекта-аналога. При этом нужно учитывать, что единиц сравнения значительное множество: необходимо учитывать разницу в имущественно-правовом статусе земельных участков и объектов недвижимости, в отношении которых реализуется проект КРТ (данный ценообразующий фактор влияет на размер стоимости выкупа объектов недвижимости и, соответственно, на итоговую стоимость проекта), объем существующей (фактической) застройки земельных участков (данный ценообразующий фактор влияет на величину сноса и, соответственно, на итоговую стоимость проекта), потенциальный объем жилой и коммерческой застройки (данный ценообразующий фактор влияет на величину доходов и расходов по проекту и, соответственно, на итоговую стоимость проекта), объем социальной инфраструктуры и иной инфраструктуры, финансирование которой осуществляется за счет застройщика и т.п. Объем ценообразующих факторов, которые влияют на итоговую стоимость инвестиционного проекта значителен, достоверные способы расчета корректировок в настоящее время отсутствуют (отсутствуют общедоступные справочники корректировок по аналогичным объектам, расчетные способы расчета корректировок затруднительны по причине ограниченного объема исходных данных в отношении проектов, по которым были заключены договоры КРТ) – все эти факторы, в совокупности с ограниченной выборкой исходных данных в отношении аналогичных проектов, делают невозможным использование сравнительного подхода при проведении настоящей оценки.

Таким образом, в настоящей оценке сравнительный подход не использовался при проведении настоящей оценки.

8.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Таблица 15. Методы доходного подхода

Методы оценки	Условия применения метода	Обоснование отказа/применения
Метод капитализации дохода (для застроенных и незастроенных участков)	Доход от права аренды участка рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды земельного участка. Земельная рента определяется на условиях, сложившихся на рынке земли. Будущие величины земельной ренты равны между собой или изменяются с одинаковым темпом за равные периоды времени.	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; ■ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; ■ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. <p>Объект оценки представляет собой инвестиционный проект комплексного развития территории. Модель реализации данного проекта не предусматривает извлечение лицом, реализующим инвестиционный проект, земельной ренты от земельных участков, в связи с чем оценщик отказался от использования данного метода оценки.</p>

Методы оценки	Условия применения метода	Обоснование отказа/применения
Метод предполагаемого использования (для застроенных и незастроенных земельных участков)	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.</p> <p>Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); ■ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; ■ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; ■ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; ■ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. <p>Объект оценки соответствует условиям применения метода предполагаемого использования, в отношении него может быть реализована последовательность действий, указанная выше. Данный метод применялся в полном объеме при проведении настоящей оценки.</p>

Методы оценки	Условия применения метода	Обоснование отказа/применения
Метод остатка (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; ■ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; ■ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; ■ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; ■ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. <p>Данный метод оценки в рамках доходного подхода предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы. Реализация проекта КРТ предполагает извлечение дохода от жилых и коммерческих помещений путем продажи, а не их аренды, в связи с чем Оценщик принял решение отказаться от данного метода оценки.</p>

Таким образом, учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и допущения, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости объекта оценки на основании п.III Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., №200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Таким образом, при оценке стоимости земельного участка доходный подход применяется в полном объеме.

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Допущения, используемые в рамках доходного подхода

- расчеты по проекту производить в модели денежного потока без учета дисконтирования (линейная модель) (см. дополнительные пояснения в рамках выбора модели денежного потока в разд. 1.6 отчета об оценке);
- уровень рентабельности инвестиций рассчитывается как отношение чистой прибыли от проекта после налогообложения по налогу на прибыль к затратам по проекту. При установлении среднего уровня рентабельности (эффективности) инвестиций по альтернативным инструментам инвестирования или аналогичными проектами расчет рентабельности (эффективности) инвестиций осуществляется, как без участия средств бюджета, так и с участием средств бюджета;
- при расчете затрат учесть объем переселения жителей из аварийного и ветхого жилищного фонда, производимого за счет застройщика, обязательств застройщика по безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность объектов (при наличии таких данных), по созданию и реконструкции объектов инфраструктуры;
- при проведении оценки учесть технико-экономические параметры будущей застройки в объемах, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку;
- расчет затрат на строительство производить по укрупненным нормативам цен строительства, в соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с выкупом объектов недвижимости, указанных в п. 1 задания на оценку и находящихся в частной собственности, для последующей реализации проекта по комплексному развитию территории (расчет производится с учетом принудительного порядка прекращения прав для государственных или муниципальных нужд);
- при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с разработкой документации по планировке территории;
- при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с потенциально возможной корректировкой функционального режима объектов (например, смена вида разрешенного использования земельных участков, с учетом региональных льгот);
- иные допущения принимаются оценщиком самостоятельно при проведении работ по оценке в соответствии с представленными документами;
- суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости не требуется.

Описание методологии расчета инвестиционной стоимости

Для расчета инвестиционной стоимости Оценщик использовал метод предполагаемого использования. Согласно Распоряжению Министерства имущественных

отношений Российской Федерации от 06 марта 2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» метод предполагаемого использования предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Согласно Заданию на оценку, подписанному Заказчиком оценки, расчеты по проекту необходимо производить в модели денежного потока без учета дисконтирования (линейная модель). В связи с этим этапы оценки, связанные с определением ставки дисконтирования и с дисконтированием всех будущих доходов и расходов, не реализовывались при определении инвестиционной стоимости Объекта оценки.

Определение технико-экономических параметров будущей застройки при реализации проекта КРТ

Определение технико-экономических параметров будущей застройки в рамках реализации проекта комплексного развития территории (далее – КРТ) производилось на основании проекта постановления администрации г.о. Фрязино «О проекте решения о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью 46,86 га, расположенной по адресам: Московская область, городской округ Фрязино, г. Фрязино, вблизи ул. Центральная, ул. Московская; Московская область, городской округ Фрязино, г. Фрязино, вблизи ул. Рабочая» (далее – проект постановления о КРТ), а так же согласно Мастер-плану территории КРТ.

Таблица 16. Сведения о планируемых объектах жилого назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
-------------------------	----------------------	-----------	--------------------------------------	---	---	-----------------------	--

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
Квартал 1							
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098
8	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464
9	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
10	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 1				16382	278494	180460	11252
Квартал 2							
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	948	16116	9950	528
12	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2321	39457	24830	1436
13	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
ИТОГО по Кварталу 2				4883	83011	52160	2968
Квартал 3							
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
16	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502
ИТОГО по Кварталу 3				2421	37929	24026	1506
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ КОМПЕНСАЦИИ				23686	399434	256646	15726
Квартал А							
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1264	11376	6600	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9480	1070
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15185	1740
21	Среднеэтажный жилой дом со	5	6 (1)	870	4350	2320	530

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилых назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м
	встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже						
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8295	950
ИТОГО по Кварталу А				8332	71508	41880	4994
Квартал Б							
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу Б				3378	30402	18200	2168
Квартал В							
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
26	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
ИТОГО по Кварталу В				3378	30402	18200	2168
Квартал Г							
27	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилых назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	580	2900	1547	353
ИТОГО по Кварталу Г				580	2900	1547	353
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ				15668	135212	79827	9683
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНУ				39354	534646	336473	25409

Согласно предоставленным документам общий объем квартир составит 336 473 кв.м., общий объем встроенных нежилых помещений, расположенных на первых этажах проектируемых жилых домов составит 25 409 кв.м.

Согласно предоставленным в распоряжение Оценщика документам в рамках реализации проекта КРТ застройщик должен будет предоставить Администрации г.о. Фрязино площадь квартир в размере 12,5% (42 111,173 кв.м.) от введенного в эксплуатацию жилья для переселения жителей.

Таким образом, общий объем квартир, который может быть выведен Застройщиком на рынок с целью продажи составит 336 473 кв.м. – 42 111,173 кв.м. = 294 361,83 кв.м.

Таблица 17. Сведения о планируемых объектах нежилых назначения, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м)	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Территория компенсации							
1	Дошкольная образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-
2	Общеобразовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
3.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321
3.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191
4.1	гараж-стоянка	-	-	7 (0)	-	-	11321

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м)	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
4.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	870
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450
5.1	гараж-стоянка	-	-	5 (0)	-	-	8505
5.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	945
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
6.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
6.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, всего, в том числе:	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
8.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
8.2	встроенные общественные помещения	-	-	1 (0)	-	-	760
9	Отопительная котельная	определ. на послед. стадиях проектирования	1	1 (0)	580	580	-

Определение доходной части проекта при реализации проекта КРТ

Анализ технико-экономических параметров застройки, представленных в таблице выше, показывает, что доходная часть будет формироваться за счет следующих параметров:

- продажа квартир в строящихся жилых домах. При расчете выручки от реализации квартир необходимо учитывать, что часть квартир не будет реализована на открытом рынке, а будет предоставлена безвозмездно органу местного самоуправления для целей расселения граждан, проживающих в границах зоны КРТ,
- продажа встроенных нежилых помещений, расположенных на первых этажах жилых домов,
- продажа машиномест, расположенных в наземных отдельностоящих паркингах.

Далее Исполнителем представлен анализ первичного рынка купли-продажи квартир г.о. Фрязино и прилегающих к нему территорий (в случае неразвитости первичного рынка жилья г.о. Фрязино, анализировались соседние с ним территории).

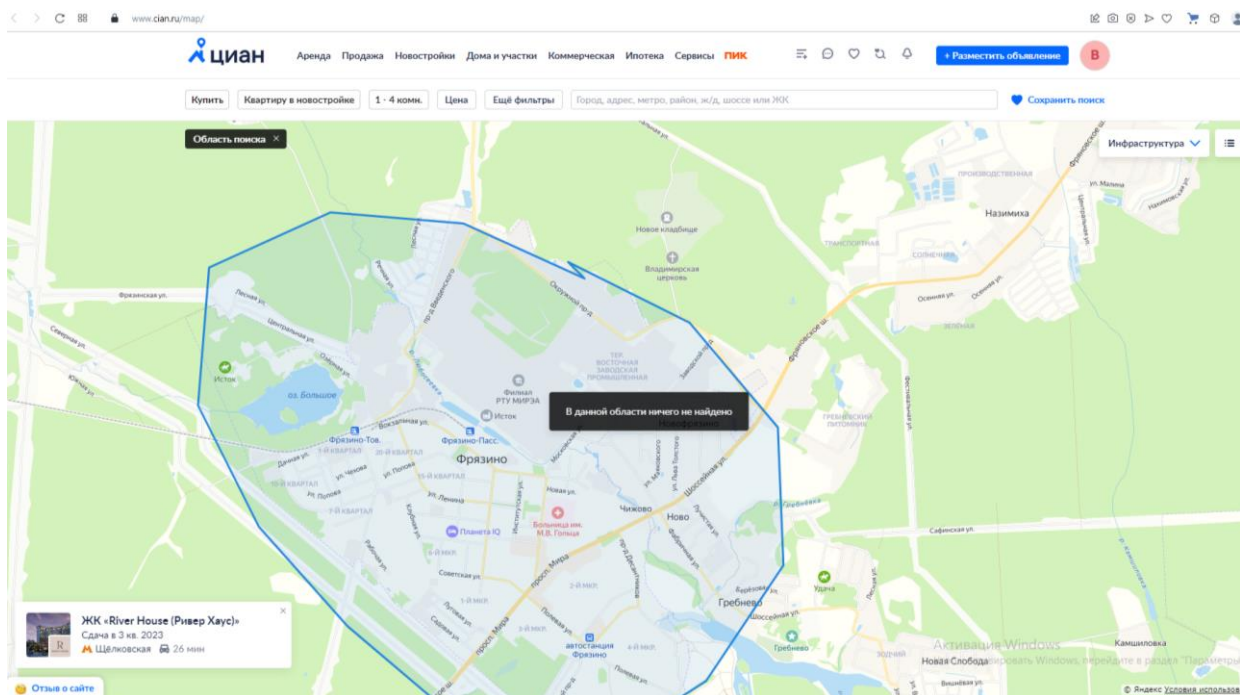
При определении начально стоимости 1 кв. м квартир были проанализированы данные о строящихся жилых комплексах в пределах г. Фрязино, г. Щелково.

Согласно данным информационного портала «Единая информационная система жилищного строительства» (<http://наш.дом.рф>) на территории г. Фрязино по состоянию на дату проведения оценки не осуществляется строительство многоквартирных жилых домов, как следствие данные о ценах на жилую недвижимость на первичном рынке не приводятся.

Данные сведения подтверждаются данными информационно-аналитического сервиса Циан:

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Учитывая отсутствие рынка первичного жилья на территории г.о. Фрязино, Оценщиком была произведена маркетинговая работа по анализу цен на первичном рынке жилья в близлежащих населенных пунктах: Щелково, Ивантеевка, Пушкино. Анализ производился по данным аналитического сервиса Циан.

Таблица 18. Анализ рынка первичного жилья в г. Щелково, г. Ивантеевка и г. Пушкино

№ п/п	Наименование ЖК	Адрес	Населенный пункт	Срок сдачи	Класс ЖК	Материал стен	Тип отделки	Этажность	Диапазон цен на квартиры, тыс. руб./кв.м., от/до	Ссылка на ЖК
1	Солнечная долина	Московская область, Щёлковское шоссе, 64к1	Щелково	III кв. 2023	Комфорт	Кирпичный	Без отделки	14-17	100 - 150	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-solnechnaya-dolina-shcelkovo-5208/
2	Соболевка	Московская область, Щёлково, улица Новая Фабрика	Щелково	IV кв. 2023 - II кв. 2025 г.	Комфорт	Монолитно-кирпичный	Без отделки	16 - 17	110 - 130	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-sobolevka-shcelkovo-1925447/
3	Пустовский	Московская область, Щёлково, Краснознаменская улица	Щелково	Сдан	Эконом	Монолитно-кирпичный	Без отделки	17 - 18	130 - 155	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-pustovskiy-shcelkovo-7020/
4	River House (Ривер Хаус)	Московская область, Щёлково, Советская улица, 60	Щелково	III кв. 2023	Бизнес	Монолитно-кирпичный	Без отделки, черновая	20	110 - 200	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-river-house-shcelkovo-6616/
5	Дом на Сиреновой	Московская область, Щёлково, Полевая улица	Щелково	III кв. 2023	Комфорт	Монолитно-кирпичный	Без отделки	11 - 17	125 - 195	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-dom-na-sirenevoy-shcelkovo-3394804/
6	Солнечный Парк	Московская область, Щёлково, мкр. Дальний Воронок, Центральная ул., 69	Щелково	III кв. 2023	Бизнес	Монолитный	Без отделки, чистовая	17	144 – 203,5	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-solnechnyy-park-shcelkovo-600475/
7	Финский	Московская область, Щёлково, улица Фрунзе	Щелково	I кв. 2024	Комфорт	Монолитно-кирпичный, монолитный, блочный	Без отделки	14 - 17	131 - 170	https://shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-finskiy-shcelkovo-5609/
8	Южное Пушкино	Московская область, Пушкино, микрорайон Мамонтовка, Школьная улица	Пушкино	II кв. 2024	Эконом	Монолитно-кирпичный	Без отделки, чистовая	17	100 - 163	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-yuzhnoe-pushkino-mikroraion-mamontovka-8682/
9	Новое Пушкино	Московская область, Пушкино, улица Просвещения	Пушкино	2024 - 2025	Комфорт	Монолитно-кирпичный, монолитный	Без отделки, чистовая	17	120 - 224	https://pushkino.cian.ru/zhiloy-kompleks-novoe-pushkino-pushkino-5523/

Первичный рынок недвижимости г. Фрязино, г. Щелково и г. Пушкино представлен 9 жилыми комплексами, 2 из которых позиционируются в сегменте «эконом», 2 - в сегменте «бизнес», 5 - в сегменте «комфорт».

Из указанной выше выборки Оценщиком были выбраны два наиболее сопоставимых жилых комплекса, на основании которых был произведен расчет рыночной стоимости квартиры со средними характеристиками в оцениваемом жилом комплексе.

В качестве сопоставимых жилых комплексов, используемых при определении искомой величины стоимости жилой недвижимости, были выбраны следующие:

Таблица 19. Сведения о жилых комплексах, используемых в качестве аналогов

№ п/п	Наименование ЖК	Адрес	Срок сдачи	Класс ЖК	Материал стен	Тип отделки	Этажность	Средняя площадь квартиры, кв. м	Ссылка
1	Соболевка	Московская область, г. Щелково, ул. Новая Фабрика, д. 6 по ППТ	II кв. 2025	Комфорт	Монолит-кирпич	без отделки	16-17	46,87	https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/48247
2	Дом на Сиреновой	Московская область, г. Щелково, Микрорайон № 1, улица Полевая, корпус 62А	III кв. 2023	Комфорт	Монолит-кирпич	без отделки	11-17	48,12	https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/41228
Средняя площадь квартиры, кв.м.								47,5	

В таблице далее представлены краткое описание жилых помещений (квартир) в представленных выше ЖК, а также общие данные жилого помещения в составе Объекта оценки:

Таблица 20. Краткое описание Объекта оценки и аналогов

№ п/п	Ссылка на объявление	Количество комнат	Срок сдачи	Наименование ЖК	Адрес	Общая площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
Объект оценки		1-2	II кв. 2024	-		47,49	средний	без отделки		
1	https://www.cian.ru/sale/flat/282236005	1	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	39,66	первый	без отделки	4 560 900	115 000
2	https://www.cian.ru/sale/flat/280193805	1	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	40,14	первый	без отделки	4 616 100	115 000
3	https://www.cian.ru/sale/flat/282236008	1	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	44,03	первый	без отделки	5 063 450	115 000
4	https://www.cian.ru/sale/flat/282236010	1	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	45,11	первый	без отделки	5 187 650	115 000
5	https://www.cian.ru/sale/flat/284184926	2	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	54,59	последний	без отделки	6 004 900	110 000
6	https://www.cian.ru/sale/flat/282236110	1	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД)	52,35	средний	без отделки	6 020 250	115 000

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



№ п/п	Ссылка на объявление	Количество комнат	Срок сдачи	Наименование ЖК	Адрес	Общая площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
					МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)					
7	https://www.cian.ru/sale/flat/280194344	2	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	59,61	последний	без отделки	6 557 100	110 000
8	https://www.cian.ru/sale/flat/280194341	2	II кв. 2025	Соболевка	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	61,24	последний	без отделки	6 736 400	110 000
9	https://www.cian.ru/sale/flat/288320162	1	III кв. 2023	Дом на Сиреневой	Московская область, Щелковский район, Щелково, Полевая улица, 4Б, ш. Щелковское (20 км до МКАД), ш. Фряновское (20 км до МКАД)	34,25	последний	без отделки	5 411 500	158 000
10	https://www.cian.ru/sale/flat/288319941	1	III кв. 2023	Дом на Сиреневой	Московская область, Щелковский район, Щелково, Полевая улица, 4А, ш. Щелковское (20 км до МКАД), ш. Фряновское (20 км до МКАД)	34,51	последний	без отделки	5 418 070	157 000
11	https://www.cian.ru/sale/flat/288748522	1	III кв. 2023	Дом на Сиреневой	Московская область, Щелковский район, Щелково, Полевая улица, 4А, ш. Щелковское (20 км до МКАД), ш. Фряновское (20 км до МКАД)	37,52	последний	без отделки	5 871 880	156 500

Цены на анализируемые квартиры в жилых комплексах отличаются в первую очередь за счет следующих факторов:

- представленная выборка представляет собой т.н. цены предложений, которые могут отличаться от цен сделок;
- местоположение;
- срок сдачи дома;
- занимаемый этаж;
- площадь жилого помещения.

Далее приведено описание корректировок по обозначенным выше ценообразующим факторам:

Разница между ценами предложений и ценами сделок нивелируется за счет т.н. «скидки на торг» (потенциальная величина снижения цены в ходе переговоров между продавцом и покупателем). При определении величины данного показателя Оценщик использовал данные следующего источника: результаты исследований, проведенных порталом «Статриелт» (информационный портал недвижимости) по состоянию на 01.04.2023 г. URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023>

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2023

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 14.04.2023 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statrict**, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

На первичном рынке жилой недвижимости (квартиры площадью до 100 кв. м) средняя величина скидки на торг составляет **4%** = $(0,96/1-1) \times 100\%$. При определении величины показателя были использованы данные для объектов группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области.

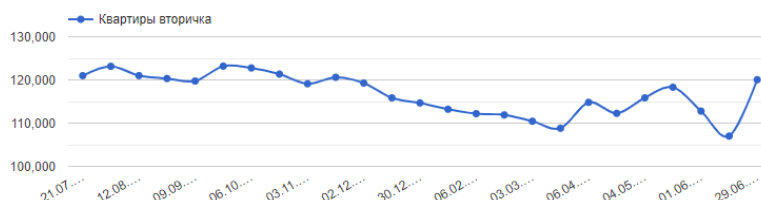
Описание корректировки по фактору «местоположение»

Рассматриваемый жилой комплекс расположен на территории г. Фрязино, для которого характерно отсутствие наличие нового строительства жилых комплексов. Аналоги расположены на территории г. Щелково. На рынке жилой недвижимости (квартир) средний уровень цен в г. Щелково выше, чем в г. Фрязино, что подтверждает большой спрос на квартиры в г. Щелково. Для определения величины корректировки, отражающей разницу в ценах между указанными населенными пунктами, были использованы данные о среднем уровне цен на вторичном рынке жилой недвижимости, сложившимся на дату проведения оценки. Средний уровень цен (принят согласно данным портала **Restate** (<https://www.restate.ru/>)) отражен в таблице далее:

Населенный пункт	Средняя цена, руб./кв. м (вторичный рынок)	Корректировка, %
г. Фрязино	120 044	
г. Щелково	127 327	-6%

Принт-скрины с отображением цен приведены далее:

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. [Фрязино](#). Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.06.2023)
Квартиры вторичка (м ²)	120 044 руб.	- 936 руб. за м ²	3 800 000 ... 12 900 000 руб. за объект

↓, Скачать изображение графика Подробная таблица изменения цен Оценка цены квартир в СПб, Мск

Copyright © 2011 John Wiley & Sons, Ltd. *J. Forecast.* **31**, 1009–1025 (2012)
DOI: 10.1002/for

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. [Щёлково](#). Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.06.2023)
Квартиры в новостройке (м ²)	123 274 руб.	- 3 079 руб. за м ²	3 827 200 ... 10 208 900 руб. за объект
Квартиры вторичка (м ²)	127 327 руб.	- 2 183 руб. за м ²	3 550 000 ... 12 200 000 руб. за объект

На первичном рынке жилой недвижимости срок сдачи жилого дома оказывает влияние на цену: чем ближе срок сдачи, тем дороже объект и наоборот. При определении величины корректировки были использованы статьи «на каком этапе готовности дома покупать квартиру?» (<https://darstroy-yug.ru/articles/na-kakom-etape-pokupat-kvartiru/>, дата публикации: 27 июня 2023 г.):

На этапе котлована. Экономия 20–30%

Этап котлована – это нулевой этап возведения жилого многоэтажного дома, который начинается по завершении оформления всех требуемых документов. На этой стадии уже можно официально купить квартиру, без составления договора бронирования. По оценке экспертов, практически 30% сделок с недвижимостью в новых ЖК производится на этапе котлована.

Стоимость образуют разные факторы – от характеристик проекта застройщика до дальнейших перспектив развития. Разница в стоимости объектов, приобретенных на стадии котлована и уже в готовом комплексе, сейчас составляет от 15% до 30%. Наиболее перспективный проект “урвать” при старте продаж удастся навряд ли. Девелоперы обычно не выводят в продажу все квартиры жилого комплекса, а выставляют предложения порционно. При этом, самые ликвидные лоты поступают в продажу в последнюю очередь. Чтобы не упустить выгодное предложение, отслеживайте все новости на сайтах застройщиков, а также ресурсах, предоставляющих информацию о ситуации на рынке недвижимости вашего города.

Исходя из указанного источника разница в стоимости квартир на начальном этапе и этапе сдачи дома в эксплуатацию составляет от 15% до 30%. г. Фрязино в целом отличается относительно удачное местоположение (в пределах 30 км от МКАД), что позволяет сделать вывод об ощутимом росте цен квартир за счет приближения срока сдачи дома в эксплуатацию, что позволяет рассматривать уровень темпов роста на квартиры вплоть до 30%. При проведении расчетов указанная величина была скорректирована с учетом значений в переводе на 1 квартал, при усредненном сроке строительства жилого дома 8 кварталов (2 года). В таком случае, величина корректировки составит: $30\%/8 = 3,75\%$ в квартал.

При проведении расчетов в отношении Объекта оценки было использовано усредненное значение стоимости срока сдачи: II квартал 2024 г. (определялась стоимость квартиры со средними характеристиками, в том числе использовались сведения о средней степени строительной готовности оцениваемых квартир).

Описание корректировки по фактору «занимаемый этаж»

На рынке жилой недвижимости (квартир) в зависимости от занимаемого этажа (в порядке убывания) спрос на квартиры следующий: средний этаж, последний этаж, первым этаж. При определении величины корректировки был использован следующий источник: Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. С. 297 (стр. 173, табл. 63):

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99

Величина корректировки в отношении квартир, расположенных на последнем этаже (по отношению к квартирам на среднем этаже) составит: $(1/0,98-1) \times 100\% = 2,04\%$; в отношении квартир, расположенных на первом этаже (по отношению к квартирам на среднем этаже) – $8,7\%$ $(1/0,92-1) \times 100\%$.

Описание корректировки по фактору «площадь жилого помещения»

На рынке жилой недвижимости в общем случае действует следующая тенденция: увеличение площади ведет к снижению удельного показателя стоимости и наоборот. При определении величины корректировки был использован следующий источник: Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. С. 297 (стр. 163, табл. 62):

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Результат расчета стоимости 1 кв. м в отношении Объекта оценки приведено далее:

Таблица 21. Результат расчета стоимости 1 кв. м квартиры

№ п/п	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Скидка на торг, %	Цена, руб./кв. м	Корректировка на местоположение, %	Скорректированная цена, руб./кв. м	Корректировка на общую площадь, %	Скорректированная цена, руб./кв. м	Корректировка на занимаемый этаж, %	Скорректированная цена, руб./кв. м	Корректировка на срок сдачи, %	Скорректированная цена, руб./кв. м	Абсолютная валовая корректировка, %	1-Абсолютная валовая корректировка, %	Сумма	Вклад, %	Вклад, руб./кв. м
Объект оценки																	
1	4 560 900	115 000	-4%	110 400	-5,72%	104 085	0,00%	104 085	8,70%	113 136	15,00%	130 107	29,42%	70,58%	808,30%	8,73%	11 361
2	4 616 100	115 000	-4%	110 400	-5,72%	104 085	0,00%	104 085	8,70%	113 136	15,00%	130 107	29,42%	70,58%		8,73%	11 361
3	5 063 450	115 000	-4%	110 400	-5,72%	104 085	0,00%	104 085	8,70%	113 136	15,00%	130 107	29,42%	70,58%		8,73%	11 361
4	5 187 650	115 000	-4%	110 400	-5,72%	104 085	0,00%	104 085	8,70%	113 136	15,00%	130 107	29,42%	70,58%		8,73%	11 361
5	6 004 900	110 000	-4%	105 600	-5,72%	99 560	7,00%	106 529	2,04%	108 703	15,00%	125 008	29,76%	70,24%		8,69%	10 863
6	6 020 250	115 000	-4%	110 400	-5,72%	104 085	7,00%	111 371	0,00%	111 371	15,00%	128 077	27,72%	72,28%		8,94%	11 453
7	6 557 100	110 000	-4%	105 600	-5,72%	99 560	7,00%	106 529	2,04%	108 703	15,00%	125 008	29,76%	70,24%		8,69%	10 863
8	6 736 400	110 000	-4%	105 600	-5,72%	99 560	7,00%	106 529	2,04%	108 703	15,00%	125 008	29,76%	70,24%		8,69%	10 863
9	5 411 500	158 000	-4%	151 680	-5,72%	143 004	0,00%	143 004	2,04%	145 922	-11,25%	129 506	19,01%	80,99%		10,02%	12 976
10	5 418 070	157 000	-4%	150 720	-5,72%	142 099	0,00%	142 099	2,04%	144 999	-11,25%	128 687	19,01%	80,99%		10,02%	12 894
11	5 871 880	156 500	-4%	150 240	-5,72%	141 646	0,00%	141 646	2,04%	144 537	-11,25%	128 277	19,01%	80,99%		10,02%	12 853
ИТОГО:																	128 210,23
ИТОГО (округленно):																	128 000,00

Стоимость машино-мест в надземном паркинге определена на основании цен на аналогичные объекты в ЖК «Финский».

Цены на надземный паркинг (рассматривался средний этаж в отдельно стоящем здании паркинга) в ЖК «Финский» представлены на рисунке далее:

← → ↻ etalongroup.ru/msk/choose/?city=11&type=3&object%5B%5D=367&price%5Bmin%5D=61+667&price%5Bmax%5D=8+100+000&group=1

Проекты Санкт-П... Дома в Санкт-Пете... Ко-Инвест.Ри Яндекс Карты — т... Вопросы оценки (с... Федеральная нало... Портал обществен... Интерактивная ка... Правительство Са... Аналитика Газеты, журналы Поиск аналог

ЭТАЛОН Проекты Компания Покупка Контакты Москва Выбрать недвижимость Группировка по объектам

Найдено 405 машиномест в 1 жилом комплексе

Комфорт-класс

ЖК "Финский"

г.Щёлково район, Московская область, г.Щёлково, микрорайон «Финский», 4

Расположение

405 подходящих машиномест

ЖК	№	КОРПУС	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ, Р	
ЖК "Финский"	-		6	445 000	<div>БРОНЬ</div> ★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★

← → ↻ etalongroup.ru/msk/choose/?city=11&type=3&object%5B%5D=367&price%5Bmin%5D=61+667&price%5Bmax%5D=8+100+000&group=1

Проекты Санкт-П... Дома в Санкт-Пете... Ко-Инвест.Ри Яндекс Карты — т... Вопросы оценки (с... Федеральная нало... Портал обществен... Интерактивная ка... Правительство Са... Аналитика Газеты, журналы Поиск аналог

ЭТАЛОН Проекты Компания Покупка Контакты Москва Выбрать недвижимость

ЖК "Финский"	439		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	<div>БРОНЬ</div> ★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★
ЖК "Финский"	-		4	556 000	★

Средняя величина скидки на торг составляет -5,5% $((0,95+0,94)/2-1) \times 100\%$. С учетом скидки на торг, значение стоимости коммерческого помещения составляет: $120\,756 \times (1-5,5\%) = 114\,115$ руб./кв. м (с учетом НДС) или $114\,115/1,2 = 95\,000$ руб./кв. м (округленно, без учета НДС).

Определение затрат на выкуп объектов недвижимости, расположенных в границах реализации проекта КРТ.

По результатам описания территории КРТ Оценщиком было установлено, что в нее входят земельные участки, объекты недвижимого имущества нежилого назначения, а также многоэтажные многоквартирные жилые дома.

По результатам анализа имущественно-правового статуса земельных участков, попадающих в зону КРТ, Исполнителем было установлено, что часть земельных участков находится в собственности г.о. Фрязино, в отношении части земельных участков сведения о правообладателе отсутствуют.

Согласно статье 68. Договор о комплексном развитии территории Градостроительного кодекса Российской Федерации в договор о комплексном развитии территории включаются: обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.

Изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества регламентировано Главой VII.1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд Земельного кодекса РФ. Согласно статье 56.6 «Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд» ЗК РФ решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

- 1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;
- 2) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;
- 3) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозным имуществом.

Согласно данным Мастер-плана на территории земельных участков, входящих в состав КРТ, расположены объекты недвижимости, являющиеся муниципальной собственностью или собственностью Московской области. Таким образом, в отношении земельных участков, которые находятся муниципальной собственностью и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц решение об изъятии не принимается, размер возмещения за изъятие таких земельных участков не определяется.

В состав территории КРТ входят земельные участки являющиеся муниципальной собственностью, собственностью Московской области, а так же неразграниченной государственной собственностью. По результатам анализа предоставленных выписок из ЕГРН в отношении земельных участков, входящих в КРТ, Оценщиком не были выявлены права третьих лиц в отношении данных земельных участков, подлежащие прекращению.

Согласно ст. 56.8 Земельного кодекса РФ «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд» «при определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, *право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению*, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством».

Учитывая тот факт, что в составе КРТ отсутствуют земельные участки, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащие прекращению, Оценщик не учитывал затраты на выкуп земельных участков в государственную или муниципальную собственность.

В состав территории КРТ входят нежилые здания являющиеся муниципальной собственностью, собственностью Московской области. По результатам анализа предоставленных выписок из ЕГРН в отношении нежилых зданий, входящих в КРТ, Оценщиком было установлено, что большая часть из них передана в оперативное управление или хозяйственное ведение организациям, учредителями которых являются органы власти. Оценщик при проведении настоящей оценки исходит из допущения, что поскольку собственником объектов недвижимости и учредителем организаций, которым переданы права оперативного управления и хозяйственного ведения по сути является государство, то данные права будут прекращены досрочно без выплаты компенсации.

Что касается компенсаций гражданам за утрату прав собственности на жилые помещения, расположенные в сносимых многоквартирных жилых домах, то тут необходимо отметить следующее: Мастер-планом предусмотрено для обеспечения прав граждан опережающее строительство новых жилых домов, переселение граждан из ветхого жилья в новостройки и последующий снос ветхих многоквартирных жилых домов. В связи с принятой концепцией реализации проекта КРТ расчет компенсации за прекращение прав на жилые помещения, расположенные в ветхом жилом фонде на территории КРТ не требуется.

При расчете инвестиционной стоимости Объекта оценки Оценщиком была уменьшена площадь квартир в жилом комплексе на величину площади квартир, предоставляемую для расселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Кроме того, в состав указанных выше многоквартирных жилых домов входят нежилые помещения, принадлежащие частным лицам, общей площадью 1082,2 кв.м., подлежащих выкупу в государственную или муниципальную собственность в рамках реализации проекта КРТ.

Расчет стоимости нежилых помещений, входящих в состав сносимых многоквартирных жилых домов, представлен в таблице далее:

Таблица 23. Расчет стоимости выкупа нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, подлежащих сносу

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значение	Способ расчета / Источник информации
1	Общая площадь нежилых встроенных помещений, расположенных в подлежащих сносу многоквартирных жилых домах, находящихся в частной собственности	кв.м.	1 082,2	таблица 4 Постановление администрации г.о. Фрязино "О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области"
2	Средняя стоимость нежилых коммерческих помещений на рынке г. Фрязино	руб./кв.м.	114 115	Анализ рыночных данных, см. обоснование в тексте отчета об оценке
3	Затраты на выкуп нежилых встроенных помещений, расположенных в подлежащих сносу многоквартирных жилых домах, находящихся в частной собственности	руб.	123 495 253,0	п.1 х п. 2

Стоимость выкупа коммерческих помещений, расположенных в многоэтажных многоквартирных жилых домах, подлежащих расселению, была принята равной стоимости коммерческих помещений в строящихся жилых домах и составила 114 115 руб./кв.м.

Определение платы за смену видов разрешенного использования земельных участков, входящих в зону комплексного развития территорий.

На территории Московской области смена вида разрешенного использования земельных участков осуществляется на платной основе. Основным нормативно-правовым документом, регламентирующим порядок определения величины платы является постановление правительства Московской области от 31 декабря 2013 года № 1190/57 «Об утверждении порядка определения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, и Перечня видов объектов капитального строительства, имеющих важное социально-экономическое значение для развития Московской области». Расчетная формула выглядит следующим образом:

$$P_{\pi} = C \times (KC2 - KC1),$$

где:

P_{π} - размер платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка;

C - ставка для расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка;

$KC1$ - кадастровая стоимость земельного участка на дату подачи заявления собственника земельного участка о получении расчета размера платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, в том числе в соответствии с правилами землепользования и застройки, о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

$KC2$ - кадастровая стоимость земельного участка с измененным видом разрешенного использования определяется расчетным методом по формуле:

$$КС2 = S \times \text{УПКС},$$

где:

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным видом разрешенного использования;

S - площадь земельного участка;

УПКС - средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кадастровых кварталов и групп видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный в установленном порядке правовым актом Московской области, действующий на дату подачи заявления, соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок.

В случае отсутствия среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале земельного участка, применяется значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в разрезе городских округов Московской области и групп видов использования земельных участков, утвержденного в установленном порядке правовым актом Московской области, действующим на дату подачи заявления.

В связи с тем, что плата за смену вида разрешенного использования земельных участков взимается с участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц, согласно описанию земельных участков, входящих в границы комплексного развития территорий, все они являются муниципальной собственностью, либо в отношении них не установлен правообладатель, плата за смену вида разрешенного использования земельных участков, входящих в зону КРТ была принята равной 0 руб.

Определение затрат, связанных с разработкой проекта планировки территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ разработка документации по планировке территории (ППТ) является обязательной в рамках осуществления проекта по комплексному развитию территории (см. ст. 41, п. 3, п/п 7).

Определение затрат на разработку ППТ осуществлялось с использованием следующих источников:

- СБЦП 81 - 2001-01 «Территориальное планирование и планировка территорий»;
- письмо Минстроя от 29.04.2022г. №19281-ИФ/09 (Приложение № 3).

Расчетная формула для определения величины затрат:

1. Базовые цены разработки градостроительной документации определяются по формулам:

$$C = (a + vx) \times K_i \quad (\text{для таблиц 1 -3; 5; 7}),$$

где

C - базовая цена градостроительной документации в текущих ценах;

"a" и "v" - постоянные величины для определенного интервала натурального показателя;

x - натуральный показатель.

K_i - коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения базовой цены разработки градостроительной документации;

Источник для определения величин коэффициентов a, b представлен далее (данные СБЦП 81 - 2001-01):

Таблица № 3. Проекты планировки территорий

№ п/ п	Наименование градостроительной документации	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки градостроительной документации тыс. руб.	
			а	в
1	2	3	4	5
	Проект планировки территорий при площади проектируемой территории, га			
1	свыше 0,5 до 5	1 га	55,88	189,64
2	свыше 5 до 10	"	276,53	145,51
3	свыше 10 до 15	"	504,13	122,75
4	свыше 15 до 20	"	856,63	99,25
5	свыше 20 до 25	"	1092,23	87,47
6	свыше 25 до 50	"	1496,98	71,28

Коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения базовой цены разработки градостроительной документации (K_i) принят согласно данным письма Минстроя от 02.05.2023г. №24756-ИФ/09 (Приложение № 5):

Индексы изменения сметной стоимости
проектных и изыскательских работ
на II квартал 2023 года

1. Индексы изменения сметной стоимости проектных работ
для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы:

к уровню цен по состоянию на 01.01.2022 – 1,17;
к уровню цен по состоянию на 01.01.2021 – 1,28;
к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 – 5,42;
к уровню цен по состоянию на 01.01.1995, с учетом положений, приведенных в
письме Госстроя России от 13.01.1996 № 9-1-1/6 – 41,48.

Натуральный показатель (X) представляет собой площадь территории освоения в Га, который составляет: 47,79 га.

В таком случае величина затрат на разработку ППТ составит: $(1\,496,98 + 71,28 \times 47,79) \times 5,42 \times 1000 = 26\,576\,706$ руб.

Определение затрат, связанных с демонтажем существующих зданий и сооружений

Реализация проекта комплексного развития территории непосредственно связано с демонтажем существующих зданий и сооружений.

Для корректного расчета затрат на демонтаж необходимо провести техническое обследование демонтируемых зданий, установить их действительное (фактическое) техническое состояние, установить из каких конструктивных элементов выполнено здание, установить сведения о строительном объеме демонтируемых зданий и т.д.

В связи с тем, что на данном этапе данные сведения отсутствуют, стоимость работ по демонтажу зданий определялась на основании единичной расценки по демонтажу зданий. Величина единичной расценки была получена на основании анализа рыночных данных, см. рисунок далее (<https://stkrazvitie.ru/prays-list-na-demontazh-snos-zdaniy>):

8 (812) 655-60-55
8 (812) 655-60-44

ВАШИ ЗАДАЧИ - НАШИ РЕШЕНИЯ!

РАЗВИТИЕ

Главная / Прайс-лист / Демонтаж и снос зданий

Прайс: демонтаж и снос зданий

Расценки на разборку зданий и сооружений на 2022 год

№	Наименование	Ед. из-м	Цена, руб.
1	Снос деревянных домов	м2	от 2000
2	Демонтаж зданий из кирпича	м2	от 1000
3	Демонтаж строений из газобетона	м2	от 2000
4	Демонтаж ж/б строений	м2	от 1200
5	Демонтаж кирпичных перегородок	м2	от 2250
6	Вывоз строительного мусора самосвалами	м3	от 650
7	Вывоз строительного мусора пухто (27м3)	шт	20000

Согласно приведенному выше источнику информации затраты на демонтаж существующих зданий находятся в диапазоне от 1 000 руб./кв.м. до 2 000 руб./кв.м. В дальнейших расчетах для расчета затрат на демонтаж использовалось значение 2 000 руб./кв.м.

Таблица 24. Расчет затрат на демонтаж

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значение	Способ расчета / Источник информации
1	Общая площадь нежилых зданий, расположенных в границах КРТ, подлежащих сносу	кв.м.	23 740	таблица 2 Постановление администрации г.о. Фрязино "О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области"
2	Общая площадь жилых домов, расположенных в границах КРТ, подлежащих сносу	кв.м.	61 306	таблица 4 Постановление администрации г.о. Фрязино "О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области"
3	Удельная стоимость демонтажа существующих зданий	руб./кв.м.	2 000	анализ рыночных данных, см. пояснения в тексте отчета об оценке
4	Затраты на демонтаж существующих объектов	руб.	170 092 900	(п.1 + п.2) x п.3

Определение начальной цены аукциона на право заключения договора комплексного развития территории

Определение начальной цены предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории регламентируется Постановлением Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 "О порядке комплексного развития территорий в Московской области", п. 12.7:

12.7. Начальная цена предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется по формуле:

$$НЦА = PC \times 0,003 \times Пр, \text{ где:}$$

Таблица 25. Расчет начальной цены предмета конкурса (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значение	Способ расчета / Источник информации
1	Общая площадь территории комплексного развития территории	га	47,79	Постановление администрации г.о. Фрязино "О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значение	Способ расчета / Источник информации
				Московской области"
2	Сумма рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития	руб./кв.м.	6 407,1	среднее значение УПКС по группе Сегмент "2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 №15ВР-2453 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости»
3	Плата за заключение договора комплексного развития территории	руб.	91 954 068	Постановление Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 "О порядке комплексного развития территорий в Московской области", п. 12.7

Таблица 26. Расчет среднего значения УПКС по группе Сегмент "2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 №15ВР-2453 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости»

Номер кадастрового квартала	Среднее значение кадастровой стоимости по кадастровому кварталу по группе Сегмент «2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»
50:44:0010304	6 132,0
50:44:0010303	6 591,8
50:44:0000000	-
50:44:0010201	6 528,5
50:44:0010204	6 319,0
50:44:0010205	6 464,1
Среднее значение, руб./кв.м.	6 407,1

Определение затрат, связанных со строительством жилых домов, паркингов, объектов социально-бытовой инфраструктуры

На территории Российской Федерации основным документом, определяющим характер ценообразования в строительной отрасли, является МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (далее Методика), утвержденная постановлением Госстроя России № 15/1 от 5 марта 2004 г. «Об утверждении и введении в действие методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации». Методика распространяет свое действие на все предприятия строительного комплекса Российской Федерации при определении стоимости строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, выполнения ремонтных и пусконаладочных работ вне зависимости от источников финансирования, осуществляемых на территории Российской Федерации, а также при формировании цен на строительную продукцию и расчетах за выполненные работы.

Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя государственные сметные нормативы и другие сметные нормативные документы Сметные нормативы подразделяются на следующие виды:

- государственные сметные нормативы - ГСН;
- отраслевые сметные нормативы - ОСН;
- территориальные сметные нормативы - ТСН;
- фирменные сметные нормативы - ФСН;
- индивидуальные сметные нормативы - ИСН.

Сметные нормативы по ступени укрупненности подразделяются на элементные и укрупненные.

Следует отметить, что элементные сметные нормы дают более точную оценку строительной продукции нежели укрупненные поскольку предполагают более детальный (углубленный) расчет стоимости. Вместе с тем использование элементных сметных нормативов целесообразно при наличии проектной документации на объект капитального строительства. Укрупненные сметные нормативы менее требовательны к исходной информации, однако и результат на выходе дает менее достоверный результат. Однако, как показывает практика проведения оценки, результаты использования при проведении оценки укрупненных сметных норм являются допустимыми с учетом погрешности осуществляемых расчетов.

К элементным сметным нормативам относятся государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001) и индивидуальные элементные сметные нормы, а также нормы по видам работ.

К укрупненным сметным нормативам относятся:

- сметные нормативы, выраженные в процентах, в том числе:
 1. нормативы накладных расходов;
 2. нормативы сметной прибыли;
 3. сметные нормы дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
 4. сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений;
 5. индексы изменения стоимости строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ, устанавливаемые к базовому уровню цен;
 6. нормативы затрат на содержание службы заказчика (технического надзора);
- укрупненные сметные нормативы и показатели, в том числе:
 1. укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС),
 2. укрупненные показатели базисной стоимости по видам работ (УПБС ВР),
 3. сборники показателей стоимости на виды работ (сборники ПВР),
 4. укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства,
 5. укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
 6. прејскуранты на потребительскую единицу строительной продукции (ППЕ);
 7. прејскуранты на строительство зданий и сооружений;
 8. сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий (НИАЗ);
 9. сметные нормы затрат на инструмент и инвентарь производственных зданий (НИПЗ);
 10. показатели по объектам-аналогам;
 11. и другие нормативы.

При определении затрат на строительство были использованы следующие источники:

- НЦС 81-02-01-2023 (Сборник № 01 «Жилые здания») – расчет затрат на строительство жилых домов и расположенных в них нежилых помещений;

- данные Государственного автономного учреждения Московской области «МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» о стоимости строительства социальных объектов (ДОУ, СОШ);
- сборники серии Ко-Инвест - расчет затрат на строительство паркинга.

Расчетная формула для определения затрат с использованием НЦС выглядит следующим образом:

$$C = [(НЦС_i \times M \times K_{пер.} \times K_{пер/зон} \times K_{рег.} \times K_c) + Z_p] \times I_{пр} + НДС,$$

где:

$НЦС_i$ – выбранный Показатель НЦС с учетом функционального назначения объекта и его мощностных характеристик, для базового района в уровне цен на 01.01.2023, определенный при необходимости с учетом корректирующих коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника;

M – мощность объекта капитального строительства, планируемого к строительству;

$K_{пер.}$ – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации (частей территории субъектов Российской Федерации), учитывающий затраты на строительство объекта капитального строительства, расположенных в областных центрах субъектов Российской Федерации

(далее – 1 ценовая зона), сведения о величине которого приведены в Таблице 1 технической части настоящего сборника;

$K_{пер/зон}$ – коэффициент перехода от цен 1 ценовой зоны субъекта Российской Федерации

к уровню цен частей территории субъектов Российской Федерации, которые определены нормативными правовыми актами высшего органа государственной власти субъекта Российской Федерации как самостоятельные ценовые зоны для целей определения текущей стоимости строительных ресурсов, сведения о величине которого приведены в Таблице 2 технической части настоящего сборника;

$K_{рег.}$ – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в субъекте Российской Федерации (части территории субъекта Российской Федерации) по отношению к базовому району, сведения о величине которого приводятся в Таблицах 3 и 4 технической части настоящего сборника;

K_c – коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах субъектов Российской Федерации по отношению к базовому району, сведения о величине которого приводятся в пункте 34 технической части настоящего сборника;

Z_p – дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях НЦС, определяемые по отдельным расчетам;

$I_{пр}$ – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации;

НДС – налог на добавленную стоимость.

Если параметр объекта отличается от указанного в таблицах, Показатель НЦС рекомендуется рассчитывать методом интерполяции по формуле:

$$Пв = Пс - (с - в) * \frac{Пс - Па}{с - а},$$

где:

Пв – рассчитываемый Показатель НЦС;

Па и Пс – пограничные Показатели НЦС из таблиц сборника;

а и с – параметр для пограничных Показателей НЦС;

в – параметр для определяемого Показателя НЦС, $a < v < c$.

Положения данного пункта не распространяются на таблицы, содержащие один показатель НЦС.

Использование метода экстраполяции для определения Показателей НЦС мощностью, отличной от приведенной в Показателях НЦС, являющихся крайними значениями в таблицах, не предусмотрено.

Согласно общей части сборников НЦС себестоимость строительства в указанных выше сборниках приведена по состоянию на 01.01.2023 г. для региона Московская область. В связи с тем, что стоимость строительства объектов капитального строительства в рамках КРТ так же определяется для региона Московская область Кпер., Кпер./зон, Крег., Кс были приняты равными 1,0.

Z_p – согласно анализу Мастер-плана рассматриваемой территории Исполнителем не были выявлены дополнительные затраты, не предусмотренные в показателях НЦС.

И пр. – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации. В связи с незначительным периодом времени, прошедшим между датой определения стоимости в справочнике НЦС и датой оценки, указанный коэффициент принимался равным 1,0.

НДС - расчет оборота по налогу на добавленную стоимость (НДС) исключен из модели исходя из предположения, что проект реализуется крупной действующей компанией-застройщиком, имеющей портфель реализуемых строительных проектов. Возмещение и уплата НДС, касающиеся части бизнеса по данному проекту, будут произведены в рамках общих взаиморасчетов по НДС застройщика, что не окажет значительного влияния на оборотный капитал.

Таким образом, экономический расчет модели произведен в денежных единицах за вычетом НДС, что представляется корректным на предынвестиционной стадии проекта. Проанализируем структуру затрат, которые включены в НЦС. Согласно Общей части НЦС можно выделить следующие существенные моменты для ответа на поставленный вопрос:

- показатели НЦС разработаны на основе ресурсных моделей, в основу которых положена проектная документация по объектам-представителям, имеющим положительное заключение экспертизы и разработанная в соответствии с действующими на момент разработки НЦС строительными и противопожарными нормами, санитарно-эпидемиологическими правилами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

- Показатели НЦС учитывают затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), стоимость строительных материальных ресурсов и оборудования, накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений (учтенные нормативами затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений), дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (учтенные нормативами дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время), затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.
- Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания, без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции, наружные инженерные сети, благоустройство территории и т.п.).
- В Показателях НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: нежилых помещений (не относящихся к местам общего пользования и не предназначенных для обеспечения эксплуатации жилого дома, с возможностью размещения на их площади общественных, административных и/или коммерческих объектов), индивидуальных тепловых пунктов, подземных автостоянок и других подземных сооружений (за исключением подвала/технического подполья), если иное не указано в Отделе 2 настоящего сборника.

Далее Исполнителем представлено описание выполненных расчетов по определению затрат на возведение жилых и нежилых объектов.

Таблица 27. Расчет затрат на строительство жилых домов со встроенными нежилыми помещениями

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства жилой и нежилой части здания	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023, руб./1 кв.м. площади квартир	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб.	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб./кв.м. общей площади дома
Квартал 1													
1	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	69 319	1,000	1,00	1 290 573 021	48 018
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	66 438	1,000	1,00	1 641 956 751	45 754
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	69 319	1,000	1,00	1 290 573 021	48 018
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	66 438	1,000	1,00	1 641 956 751	45 754
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	69 319	1,000	1,00	1 290 573 021	48 018
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	66 438	1,000	1,00	1 641 956 751	45 754

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилых назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства жилой и нежилой части здания	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023, руб./1 кв.м. площади квартир	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб.	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб./кв.м. общей площади дома
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	1581	26877	17520	1098	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	69 319	1,000	1,00	1 290 573 021	48 018
8	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2111	35887	23250	1464	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	66 438	1,000	1,00	1 641 956 751	45 754
9	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419
10	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419
ИТОГО по Кварталу 1				16 382	278 494	180 460	11 252					13 086 068 657	
Квартал 2													
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	948	16116	9950	528	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	73 124	1,000	1,00	766 190 095	47 542
12	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	2321	39457	24830	1436	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-02 и 01-06-001-03 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	65 552	1,000	1,00	1 721 780 680	43 637
13	Многоэтажный жилой дом со встроенными	17	18 (1)	807	13719	8690	502	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства жилой и нежилой части здания	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023, руб./1 кв.м. площади квартир	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб.	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб./кв.м. общей площади дома
	помещениями нежилого назначения в 1-м этаже							строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)					
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419
ИТОГО по Кварталу 2				4 883	83 011	52 160	2 968					3 843 920 344	
Квартал 3													
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-05-002-01	72 170	1,000	1,00	589 628 900	48 710
16	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	17	18 (1)	807	13719	8690	502	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	15	16 (1)	807	12105	7668	502	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-05-002-01	72 170	1,000	1,00	589 628 900	48 710
ИТОГО по Кварталу 3				2 421	37 929	24 026	1 506					1 857 232 584	
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ КОМПЕНСАЦИИ				23 686	399 434	256 646	15 726						
Квартал А													
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1264	11376	6600	704	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	71 649	1,000	1,00	523 323 774	46 002
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	9	10 (1)	1794	16146	9480	1070	НПС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно	64 536	1,000	1,00	680 858 568	42 169

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства жилой и нежилой части здания	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023, руб./1 кв.м. площади квартир	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб.	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб./кв.м. общей площади дома
	в 1-м этаже							рекомендациям общей части справочника)					
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15185	1740	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-03	55 770	1,000	1,00	943 907 250	36 800
21	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	870	4350	2320	530	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-03-001-01 и 01-03-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	66 845	1,000	1,00	190 507 680	43 795
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8295	950	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	67 463	1,000	1,00	623 694 362	44 594
ИТОГО по Кварталу А				8 332	71 508	41 880	4 994					2 962 291 634	
Квартал Б													
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	65 475	1,000	1,00	666 795 581	43 865
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	65 475	1,000	1,00	666 795 581	43 865
ИТОГО по Кварталу Б				3 378	30 402	18 200	2 168					1 333 591 163	
Квартал В													
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	65 475	1,000	1,00	666 795 581	43 865

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Этажность	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Расчетная площадь помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства жилой и нежилой части здания	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023, руб./1 кв.м. площади квартир	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб.	Итоговая стоимость стр-ва многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями, руб./кв.м. общей площади дома
26	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-01 и 01-04-002-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	65 475	1,000	1,00	666 795 581	43 865
ИТОГО по Кварталу В				3 378	30 402	18 200	2 168					1 333 591 163	
Квартал Г													
27	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	5	6 (1)	580	2900	1547	353	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-03-001-01 и 01-03-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)	74 351	1,000	1,00	141 266 197	48 712
ИТОГО по Кварталу Г				580	2900	1547	353					141 266 197	
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ				15 668	135 212	79 827	9 683						
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНУ				39 354	534 646	336 473	25 409					24 557 961 742	45 933

По результатам проведенных расчетов суммарные затраты на возведение многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями составляют 24 557 961 742 руб., что составляет 72 986 руб./кв.м. площади квартир или 45 933 руб./кв.м. общей площади жилых домов.

При расчете стоимости строительства жилых зданий Оценщиком использовались следующие объекты-аналоги:

Таблица 01-06-001 Жилые здания высотные (более 16 этажей) каркасные с заполнением кирпичом и облицовкой лицевым кирпичом

Измеритель: 1 м² общей площади квартир

Жилые здания высотные (более 16 этажей) каркасные с заполнением кирпичом и облицовкой лицевым кирпичом площадью квартир:

01-06-001-01	5 700 м ²	75,26
01-06-001-02	24 500 м ²	65,81
01-06-001-03	27 400 м ²	63,54

Таблица 01-05-005 Жилые здания повышенной этажности (11-16 этажей) панельные

Измеритель: 1 м² общей площади квартир

Жилые здания повышенной этажности (11-16 этажей) панельные площадью квартир:

01-05-005-01	17 300 м ²	58,51
01-05-005-02	20 200 м ²	55,65

Таблица 01-04-002 Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) каркасные с заполнением легкобетонными блоками и облицовкой лицевым кирпичом

Измеритель: 1 м² общей площади квартир

Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) каркасные с заполнением легкобетонными блоками и облицовкой лицевым кирпичом площадью квартир:

01-04-002-01	4 000 м ²	78,07
01-04-002-02	9 600 м ²	64,24
01-04-002-03	14 400 м ²	55,77

РАЗДЕЛ 3. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫЕ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (3-5 ЭТАЖЕЙ)

Таблица 01-03-001 Жилые здания средней этажности (3-5 этажей) с несущими стенами из кирпича

Измеритель: 1 м² общей площади квартир

Жилые здания средней этажности (3-5 этажей) с несущими стенами из кирпича площадью квартир:

01-03-001-01	1 200 м ²	77,72
01-03-001-02	3 200 м ²	58,30
01-03-001-03	3 850 м ²	50,02

Ранее Оценщиком было отмечено, что если параметр объекта отличается от указанного в таблицах, Показатель НЦС рекомендуется рассчитывать методом интерполяции по формуле:

$$Пв = Пс - (с - в) * \frac{Пс - Па}{с - а},$$

где:

Пв – рассчитываемый Показатель НЦС;

Па и Пс – пограничные Показатели НЦС из таблиц сборника;

а и с – параметр для пограничных Показателей НЦС;

в – параметр для определяемого Показателя НЦС, а < в < с.

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

На примере поз. № 1 таблицы выше Оценщиком представлена расчетная формула определения удельной стоимости строительства данной позиции:

$$69\,319 \text{ руб./кв.м.} = 65810 - (24500 - 17520) * ((65810 - 75260) / (24500 - 5700)).$$

В Показателях НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: нежилых помещений (не относящихся к местам общего пользования и не предназначенных для обеспечения эксплуатации жилого дома, с возможностью размещения на их площади общественных, административных и/или коммерческих объектов). В связи с этим общая стоимость строительства жилого дома определялась как сумма общей площади квартир и нежилых помещений умноженная на удельную стоимость строительства.

Таблица 28. Расчет затрат на строительство нежилых зданий, планируемых к строительству в рамках реализации проекта КРТ

Условный номер на схеме	Наименование и функциональное назначение объекта	Проектная мощность	Этажность (высотность), эт. (м)	Количество этажей (в т.ч. подземных)	Площадь застройки надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Суммарная поэтажная площадь надземной части в габаритах наружных стен, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Код аналога для расчета стоимости строительства	Ед. измерения показателя стоимости строительства	Стоимость строительства для региона Московская область в ценах 01.01.2023	Индекс-дефлятор	НДС	Итоговая стоимость стр-ва, руб.	Итоговая стоимость стр-ва, руб./кв.м. общей площади здания
Территория компенсации														
1	Дошкольная образовательная организация	300 мест	3	4 (1)	1689	-	-	Аналоги (данные ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза»)	руб. на 1 место	-	1	1	812 300 000	-
2	Общеобразовательная организация	1100 мест	4	5 (1)	6450	-	-	Аналоги (данные ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза»)	руб. на 1 место	-	1	1	1 895 000 000	-
3	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0036	руб. на 10 куб. м.	24 348	1,230	1	121 692 468	9 982
4	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей	400 м-мест	7	7 (0)	1935	13545	12191	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0036	руб. на 10 куб. м.	24 348	1,230	1	121 692 468	9 982
5	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей	300 м-мест	5	5 (0)	2100	10500	9450	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0036	руб. на 10 куб. м.	24 348	1,230	1	94 335 246	9 983
6	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0051	руб. на 10 куб. м.	27 549	1,230	1	269 033 089	9 827
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0051	руб. на 10 куб. м.	27 549	1,230	1	269 033 089	9 827
8	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	800 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378	Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020", код аналога ruO3.09.000.0051	руб. на 10 куб. м.	27 549	1,230	1	269 033 089	9 827
9	Отопительная котельная	определ. на послед. стадиях проектирования						https://migplus.ru/price/	1 котельная	100 796 872	1,000	1	100 796 872	-
ИТОГО, затраты по объектам нежилой застройки, руб. (без учета НДС)													3 952 916 321	

Величина стоимости строительства социальных объектов (школы вместимостью 1100 мест и детского сада вместимостью 300 мест) определялась по данным таблицы «Сведения о проектной документации, в отношении которой выданы положительные заключения государственной экспертизы в 2022 году», опубликованной на сайте Государственное автономное учреждение Московской области «МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА» (http://www.moexp.ru/doc/sveden_project_2022_10.xlsx). По данным указанной выше таблицы Оценщиком была сформирована выборка объектов-аналогов – СОШ и ДОУ, в отношении которых указанным выше учреждением произведена проверка сметной стоимости строительства и получено ее подтверждение. Объекты-аналоги подбирались с точки зрения максимальной сопоставимости вместимости учреждений.

Таблица 29. Расчет стоимости строительства СОШ

Наименование проектной документации	Наименование объекта капитального строительства	Наименование застройщика, технического заказчика	Номер заключения государственной экспертизы проектной документации	Дата заключения государственной экспертизы проектной документации	Достоверность определения сметной стоимости подтверждена	Сметная стоимость строительства, тыс. руб.	Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе:						Стоимость на единицу мощности, тыс. руб./место, в ценах на 01.01.2000 г. (без НДС)
							Мощность, мест	Общая площадь, м2	Площадь полезная, м2	Площадь застройки, м2	Объем строительный, м3	Количество этажей, (в единицах)	
1	2	3	8	9	11	12	15.1	15.3	15.4	15.6	15.7	15.8	-
Проектная документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту: "Средняя общеобразовательная школа на 825 мест, Ленинский городской округ, р.п.Дрожжино, ЖК «Дрожжино-2»"	Общеобразовательная школа на 825 учащихся по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Булатниковское сельское поселение, деревня Дрожжино, корпус 40	АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	50-1-1-2-0652-22	26.04.2022	+	85 142,90	825	12471.99	-	-	64883	3	86,0
Проектная документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту: "Школа на 1100 мест по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Профессиональная (5-й микрорайон) (ПИР и строительство)"	Школа на 1100 мест по адресу: Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Профессиональная (5-й микрорайон) (ПИР и строительство)	МАУ "КСиР"	50-1-1-2-1031-22	27.05.2022	+	129 714,72	1100	16574,06	-	6156,0	83255,7	5	98,3
Минимум, тыс. руб./место													86,0
Максимум, тыс. руб./место													98,3
Среднее, тыс. руб./место													92,1
Индекс СМР													18,698
Сметная стоимость строительства, руб./место, в ценах на дату оценки (без НДС)													1 722 756
Вместимость СОШ, мест													1 100
ИТОГО сметная стоимость строительства проектируемой СОШ, руб., в ценах на дату оценки (без НДС)													1 895 031 289
ИТОГО сметная стоимость строительства проектируемой СОШ, руб., в ценах на дату оценки (без НДС), округленно													1 895 000 000

Таблица 30. Расчет стоимости строительства ДОУ

Наименование проектной документации	Наименование объекта капитального строительства	Наименование застройщика, технического заказчика	Номер заключения государственной экспертизы проектной документации	Дата заключения государственной экспертизы проектной документации	Достоверность определения сметной стоимости подтверждена	Сметная стоимость строительства, тыс. руб.	Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе:						Стоимость на единицу мощности, тыс. руб./место, в ценах на 01.01.2000 г. (без НДС)
							Мощность	Общая площадь, м2	Площадь полезная, м2	Площадь застройки, м2	Объем строительный, м3	Количество этажей, (в единицах)	
1	2	3	8	9	11	12	15.1	15.3	15.4	15.6	15.7	15.8	-
Проектная документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости объекта: "Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК "Гусарская баллада"	Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК "Гусарская баллада"	Администрация Одинцовского городского округа Московской области	50-1-1-2-0063-22	24.01.2022	+	65 267,72	400	5430.7		54307		4	136,0
Проектная	Дошкольная	Администрация	50-1-1-2-0826-22	11.05.2022	+	46 826,72	350	4806.8		1723.1	19120.1	4	111,5

Отчет № 6-363/23

Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

Наименование проектной документации	Наименование объекта капитального строительства	Наименование застройщика, технического заказчика	Номер заключения государственной экспертизы проектной документации	Дата заключения государственной экспертизы проектной документации	Достоверность определения сметной стоимости подтверждена	Сметная стоимость строительства, тыс. руб.	Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе:						Стоимость на единицу мощности, тыс. руб./место, в ценах на 01.01.2000 г. (без НДС)
							Мощность	Общая площадь, м2	Площадь полезная, м2	Площадь застройки, м2	Объем строительный, м3	Количество этажей, (в единицах)	
1	2	3	8	9	11	12	15.1	15.3	15.4	15.6	15.7	15.8	-
документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту: "Дошкольная образовательная организация на 350 мест корпус 15.2, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.Люберцы, район Красная горка, мкр.12"	образовательная организация на 350 мест корпус 15.2, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.Люберцы, район Красная горка, мкр.12	городского округа Люберцы											
Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту: "Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК «Гусарская баллада»	Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК "Гусарская баллада"	Администрация Одинцовского городского округа Московской области	50-1-1-3-2143-22	29.09.2022	+	80 376,10	400	5430,7		1965,3	22818,9	4	167,5
Проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту: "Детский сад на 250 мест по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 25А, пер 1-й Рупасовский (ПИР и строительство)"	Детский сад на 250 мест по адресу: Московская область, г. Мытищи, мкр. 25А, пер 1-й Рупасовский (ПИР и строительство)	Администрация городского округа Мытищи Московской области	50-1-1-3-2164-22	30.09.2022	+	46 605,51	250	3606,00		1342,00	18105,00	4	155,4
Проектная документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости объекта: "Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК «Гусарская баллада»"	Детский сад на 400 мест по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, ЖК "Гусарская баллада"	Администрация Одинцовского городского округа Московской области	50-1-1-2-2304-22	26.10.2022	+	80 021,92	400	5430,7		1965,3	22818,9	3	166,7
Проектная документация по объекту: «Дошкольная образовательная организация на 350 мест по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 6/11, корпус 27»	Дошкольная образовательная организация на 350 мест по адресу: Московская область, г.Котельники, участок 6/11, корпус 27	Администрация городского округа Котельники М.О.	50-1-1-2-2708-22	15.12.2022	+	50 519,90	350			1767,8		4	120,3
Проектная документация в части проверки достоверности определения сметной стоимости по объекту: "Дошкольная	Дошкольная образовательная организация на 225 мест корп.Д4 по адресу: Московская обл., Ленинский район, с/п	МКУ "ВидУКС"	50-1-1-2-2792-22	22.12.2022	+	39 842,54	225	3541,3		1455,1	14449,6		147,6

Наименование проектной документации	Наименование объекта капитального строительства	Наименование застройщика, технического заказчика	Номер заключения государственной экспертизы проектной документации	Дата заключения государственной экспертизы проектной документации	Достоверность определения сметной стоимости подтверждена	Сметная стоимость строительства, тыс. руб.	Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе:						Стоимость на единицу мощности, тыс. руб./место, в ценах на 01.01.2000 г. (без НДС)
							Мощность	Общая площадь, м2	Площадь полезная, м2	Площадь застройки, м2	Объем строительный, м3	Количество этажей, (в единицах)	
1	2	3	8	9	11	12	15.1	15.3	15.4	15.6	15.7	15.8	-
образовательная организация на 225 мест корп. Д4 по адресу: Московская обл., Ленинский район, с/п Булатниковское, д.Боброво, мкр."Боброво" (Восточное Бутово)"	Булатниковское, д.Боброво, мкр."Боброво" (Восточное Бутово)												
Минимум, тыс. руб./место													111,5
Максимум, тыс. руб./место													167,5
Среднее, тыс. руб./место													144,8
Индекс СМР													18,698
Сметная стоимость строительства, руб./место, в ценах на дату оценки (без НДС)													2 707 648
Вместимость ДОУ, мест													300
ИТОГО сметная стоимость строительства проектируемой ДОУ, руб., в ценах на дату оценки (без НДС)													812 294 289
ИТОГО сметная стоимость строительства проектируемой ДОУ, руб., в ценах на дату оценки (без НДС), округленно													812 300 000

Индекс корректировки на стоимость строительно-монтажных работ определялся по данным приложения к письму Союза инженеров-сметчиков от 11.05.2023 г. № СС/2023-05ти «Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на май 2023 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации» (таблица 1).

2023 год, Май

«ЦиСН 05-2023»

Приложение к письму Союза инженеров-сметчиков от 11.05.2023 г. № СС/2023-05ти

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ

пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на МАЙ 2023 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
(для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка – к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка – к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты: к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
		3	4	5	6
1	2	38,121	21,507	11,410	17,586
1	Центральный федеральный округ, в среднем	586,52	443,06	272,63	325,54
1	Белгородская область	32,863	22,216	12,408	17,429
		505,62	429,35	260,65	303,18
2	Брянская область	39,874	22,689	12,123	18,555
		492,14	388,25	257,65	296,46
3	Владимирская область	32,863	23,161	13,549	18,388
		505,62	447,62	284,61	322,77
4	Воронежская область	39,436	17,726	10,269	16,677
		586,52	433,92	266,64	320,39
5	Ивановская область	32,863	20,325	12,266	17,186
		559,55	424,79	275,62	322,72
6	Калужская область	38,559	25,525	10,554	17,276
		593,26	424,79	248,66	306,98
7	Костромская область	38,559	17,726	10,554	16,736
		552,81	443,06	260,65	311,14
8	Курская область	34,178	18,907	10,269	15,771
		559,55	424,79	287,61	331,99
9	Липецкая область	42,941	19,380	10,269	17,450
		519,10	424,79	260,65	304,97
10	Московская область	44,694	24,579	10,982	18,698
		640,45	461,33	284,61	344,07
		32,863	22,216	12,408	17,429

Индекс строительно-монтажных работ для расчета стоимости строительства объектов социальной инфраструктуры составил для Московской области 18,698.

В сборниках НЦС отсутствуют объекты-аналоги (единичные расценки) для расчета стоимости строительства многоэтажных паркингов. В связи с этим расчет стоимости строительства многоэтажных паркингов осуществлялся с помощью сборников Справочник серии Ко-Инвест "Общественные здания 2020". Поскольку данный источник является платным ресурсом, ниже приведены копии страниц с указанием стоимости строительства объектов-аналогов:

ГАРАЖ / ПАРКИНГ неотапливаемый (без подземной части)										Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 3		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.09.000.0034	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный									от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Premium	РУБ. на 10 м3	43 991				
ru03.09.000.0035	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный									от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Standard	РУБ. на 10 м3	33 418				
ru03.09.000.0036	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный									от 34350 до 46350	от 11450 до 15450	*Econom	РУБ. на 10 м3	24 348				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0034	3976,7 9,04%		4511,4 10,26%	1734,4 3,94%	16943,0 38,51%					521,2 1,18%	437,6 0,99%	4511,4 10,26%		2539,8 5,77%	6309,4 14,34%	300,7 0,68%	2205,5 5,01%	43991,0 100,00%
ru03.09.000.0035	3976,7 11,90%		3007,5 9,00%	1156,3 3,46%	16943,7 50,70%					130,2 0,39%	384,3 1,15%	1804,5 5,40%		1269,8 3,80%	3154,6 9,44%	120,2 0,36%	1470,3 4,40%	33418,0 100,00%
ru03.09.000.0036	3550,6 14,58%		2005,1 8,24%	770,8 3,17%	13033,5 53,53%					52,0 0,21%	384,3 1,58%	1569,2 6,44%		507,9 2,09%	2103,2 8,64%	77,6 0,32%	294,0 1,21%	24348,0 100,00%

ГАРАЖ / ПАРКИНГ неотапливаемый (без подземной части)										Этажность: от 4 до 5, Высота, м: до 3			КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru03.09.000.0049 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный										от 44700 до 60600		от 14900 до 20200		*Premium	РУБ. на 10 м3	48 752		
ru03.09.000.0050 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 44700 до 60600		от 14900 до 20200		*Standard	РУБ. на 10 м3	37 271		
ru03.09.000.0051 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный										от 44700 до 60600		от 14900 до 20200		*Econom	РУБ. на 10 м3	27 549		
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКОММУНАЛЬНЫЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0049	4435,2 9,10%	2770,7 5,68%	4276,8 8,77%	1934,3 3,97%	16629,2 34,11%					581,3 1,19%	428,7 0,88%	5031,5 10,32%		2832,5 5,81%	7036,7 14,43%	335,3 0,69%	2459,8 5,05%	48752,0 100,00%
ru03.09.000.0050	4435,2 11,90%	2770,7 7,43%	2851,1 7,65%	1289,6 3,46%	16629,7 44,62%					145,2 0,39%	428,7 1,15%	2012,5 5,40%		1416,1 3,80%	3518,3 9,44%	134,1 0,36%	1639,9 4,40%	37271,0 100,00%
ru03.09.000.0051	3959,9 14,37%	2473,8 8,98%	1900,8 6,90%	859,7 3,12%	12791,6 46,43%					58,2 0,21%	428,7 1,56%	1750,0 6,35%		566,3 2,06%	2345,5 8,51%	86,5 0,31%	328,0 1,19%	27549,0 100,00%

В указанном выше справочнике приведена величина стоимости строительства многоэтажных паркингов в расчете руб. на 10 куб. м. строящегося здания. В связи с тем, что в распоряжение Оценщика не были предоставлены данные о строительном объеме строящихся паркингов, Оценщиком данные объемы были рассчитаны самостоятельно.

Расчет строительного объема многоэтажного паркинга на примере поз. № 3 представлен далее:

1 935 (площадь застройки многоэтажного паркинга) x 7 (этажность многоэтажного паркинга) x 3 (высота этажа паркинга, принята согласно аналогу) = 40 635 куб. м.

В указанном выше Справочнике цены строительства приведены по состоянию на 01.01.2020 г. для региона Московская область. Учитывая то, что себестоимость строительства многоэтажных паркингов определяется по состоянию на июль 2023 г. для региона Московская

область, Оценщиком был рассчитан корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в ценах между 01.01.2020 г. и датой оценки. Величина корректировки на разницу в уровне цен рассчитывалась в два этапа:

- коэффициент пересчета с цен 01.01.2020 г. на 31.12.2021 г. составил для Московской области: $11,463 / 10,465 = 1,095$.

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)							
БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ					
Дата введения сметных цен, период	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05984	0,06053	0,04517	0,04989	0,06691
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09699	0,09862	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,526	1,444	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.	2,011	1,965	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,873	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,460
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.	11,595	9,291	10,539	10,560	11,658	10,465	11,005
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,810	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082
2021 г.							
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.	12,082	9,685	10,943	10,947	12,028	10,935	11,446
июль	12,345	9,899	11,174	11,162	12,210	11,150	11,691
август	12,476	10,010	11,293	11,272	12,300	11,258	11,816
сентябрь	12,620	10,135	11,427	11,395	12,404	11,379	11,960
3-й кв.	12,481	10,015	11,298	11,276	12,305	11,262	11,822
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	12,652	10,161	11,456	11,423	12,432	11,407	11,990
ноябрь	12,684	10,188	11,486	11,451	12,460	11,435	12,021
декабрь	12,717	10,215	11,515	11,479	12,488	11,463	12,052

2

Строительно-монтажные работы

- коэффициент пересчета с цен 31.12.2021 г. на дату оценки составил для Московской области: 1,1229.

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область	
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472	
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0196	1,0232	
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470	
Март 2022	1,0607	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714	
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0863	1,0769	1,0605	1,0741	1,0858	
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789	
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858	
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928	
3 кв. 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021	
Июль 2022	1,0950	1,1006	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974	
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021	
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1068	
4 кв. 2022	1,1135	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163	
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0986	1,1115	
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163	
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212	
1 кв. 2023 Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309	
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1131	1,1260	
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309	
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1343	1,1228	1,1001	1,1229	1,1358	

- итоговое значение коэффициента пересчета с цен 01.01.2020 г. на дату оценки составило для Московской области: $1,095 \times 1,1229 = 1,230$.

В состав проекта КРТ входит строительство отопительной котельной. В Мастер-плане указано, что параметры данной котельной подлежат проработке на более позднем этапе разработки проекта. В связи с этим для расчета стоимости строительства отопительной котельной использовались рыночные данные по строительству типичной котельной:

СТОИМОСТЬ ГАЗОВОЙ БЛОЧНО-МОДУЛЬНОЙ КОТЕЛЬНОЙ*		
Мощность МВт	Цена котельной на 2-х котлах	Цена котельной на 3-х котлах
0,50	от 5 466 090 Р	-
1,00	от 6 299 570 Р	от 7 874 460 Р
1,50	от 7 559 480 Р	от 9 449 350 Р
2,00	от 8 060 000 Р	от 10 075 000 Р
2,50	от 9 672 000 Р	от 12 090 000 Р
3,00	от 11 513 910 Р	от 14 392 390 Р
3,50	от 13 816 700 Р	от 17 270 870 Р
4,00	от 14 790 000 Р	от 18 487 500 Р
4,50	от 17 748 000 Р	от 22 185 000 Р
5,00	от 18 118 700 Р	от 22 648 370 Р
5,50	от 20 383 530 Р	от 25 479 420 Р
6,00	от 21 345 220 Р	от 26 681 520 Р

В разделе описания Объекта оценки Оценщиком было отмечено, что общий объем тепловой мощности, необходимый для реализации проекта КРТ, составляет 34 МВт, таким образом для расчета стоимости отопительной котельной была рассчитана стоимость 1 МВт блок-модульной котельной объекта-аналога (без учета НДС), которая затем была умножена на общую мощность, которая необходима для реализации проекта КРТ.

Суммарная величина затрат, необходимых для строительства и реконструкции нежилых зданий, составила 3 952 916 321 руб.

Затраты, связанные с подключением вновь построенных объектов к инженерным сетям (приобретение мощности у ресурсоснабжающих организаций)

В разделе описания Объекта оценки были проанализированы письма ресурсоснабжающих организаций, исходя из анализа представленных выше писем было установлено, что сведения о технологическом присоединении к электрическим сетям указаны частично. В связи с этим Исполнителем был проведен анализ рыночных данных на предмет возможной величины затрат на подключение к инженерным коммуникациям.

По данным публикации в газете Ведомости «Подключение к инженерным сетям глазами застройщиков» (дата публикации 07.12.2020 г., <https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2020/12/07/849723-podklyuchenie-inzhenernim>)

«Затраты на присоединение могут доходить до 10% бюджета строительства, говорят опрошенные «Ведомости» участники рынка. Причем на Дальнем Востоке они в 2 раза выше, чем в европейской части России, рассказывает Наталья Гарифуллина, директор по маркетингу застройщика «Талан» (работает в 13 городах – от Ярославля до Владивостока, по данным компании). Но и эти затраты сложно прогнозировать – при принятии решения о вхождении в проект у застройщика нет информации о вариантах и стоимости присоединения.

«Затраты на присоединение жилых комплексов зависят от многих факторов: площади объекта строительства, близости городских сетей и питающих центров, наличия свободных от обременений коридоров для прокладки магистральных сетей, способа их прокладки, рельефа и т. д. и колеблются на объектах группы, как правило, в диапазоне от 4000 до 8000 руб. на 1 кв. м продаваемой площади – это несколько процентов от его цены», – говорит Александр Меркулов, директор по девелопменту Level Group.»

По данным Департамента градостроительной политики г. Москвы (<https://stroi.mos.ru/news/tsiena-podkliucheniia-objektov-k-inzhieniernym-sietiam-mozhiet-sostavit->

10-ot-stoimosti-vsieghe-proiekta?from=cl) «Застройщику, конечно, придется потратиться на подключение объекта к сетям, но здесь установлены тарифы, подлежащие государственному регулированию. Если взять сети водоснабжения, то подключение может стоить 4-5 млн рублей, если точка не очень далеко от участка», - рассказал Р. Луганский в интервью РИА Новости.

Он напомнил, что в Москве работает онлайн-калькулятор, где можно подсчитать расходы на подключение к инженерным сетям.

«В целом стоимость техприсоединений может достигать до 10% от стоимости всего проекта», - добавил начальник управления.

Таким образом, у нас есть сведения, что:

- затраты на техприсоединение могут достигать до 10%,
- затраты на техприсоединение могут составить от 4 000 до 8 000 руб./кв.м. продаваемой площади квартир.

В таблице ниже представлена величина затрат на инженерное обеспечение территории:

Таблица 31. Определение величины затрат на инженерное обеспечение территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Значение	Способ расчета / Источник информации
Расчет через долю затрат на инженерную подготовку от стоимости строительно-монтажных работ				
1	% затрат на подключение к инженерным коммуникациям, от стоимости строительно-монтажных работ	%	10%	https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2020/12/07/849723-podklyuchenie-inzhenernim
2	Затраты на строительно-монтажные работы жилых и нежилых помещений, объектов социальной инфраструктуры	руб.	28 510 878 062	см. расчет выше
3	Величина затрат на инженерную подготовку территории	руб.	2 851 087 806	п.1 х п.2
Расчет через долю затрат на инженерную подготовку в расчете на реализуемую площадь квартир				
4	Среднее значение стоимости инженерной подготовки территории	руб./1 кв.м. квартир	6 000	https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2020/12/07/849723-podklyuchenie-inzhenernim
5	Общая площадь квартир жилого комплекса	кв.м.	336 473	Постановление администрации г.о. Фрязино "О проекте решения о комплексном развитии несмежных территорий вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в городе Фрязино городского округа Фрязино Московской области"
6	Величина затрат на инженерную подготовку территории	руб.	2 018 838 000	п.4 х п.5
7	Величина затрат на инженерную подготовку территории	руб.	2 434 962 903	срзнач(п.3;п.6)

Определение затрат на благоустройство территории

Для определения затрат на благоустройство Оценщиком были проанализированы открытые рыночные данные, содержащие сведения о доле данной статьи затрат в общей стоимости проекта. По результатам проведенного анализа диапазон затрат на благоустройство составляет 2%-5%.



что не собираются останавливаться. Разберем, из чего складывается стоимость квартиры на конкретном графике.

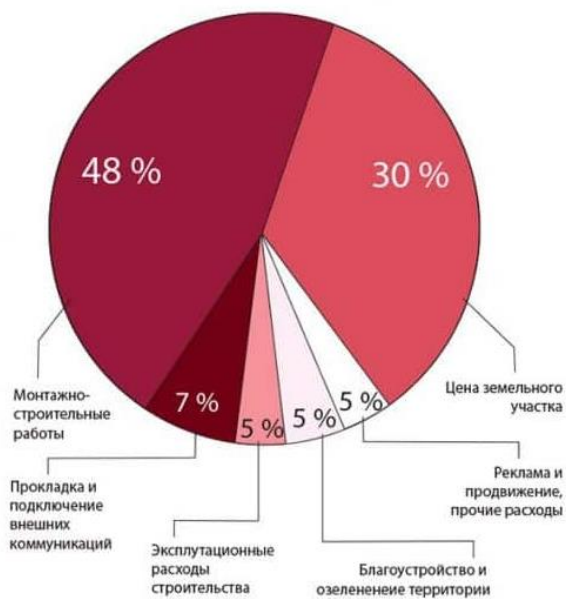


<https://okommunalke.ru/voprosy/stoimost-stroitelstva-mkd>

okommunalke.ru/voprosy/stoimost-stroitelstva-mkd

📄 📷 📺 📄 📄 📄

Структура себестоимости строительства жилого дома



Активация Windows
Чтобы активировать Windo



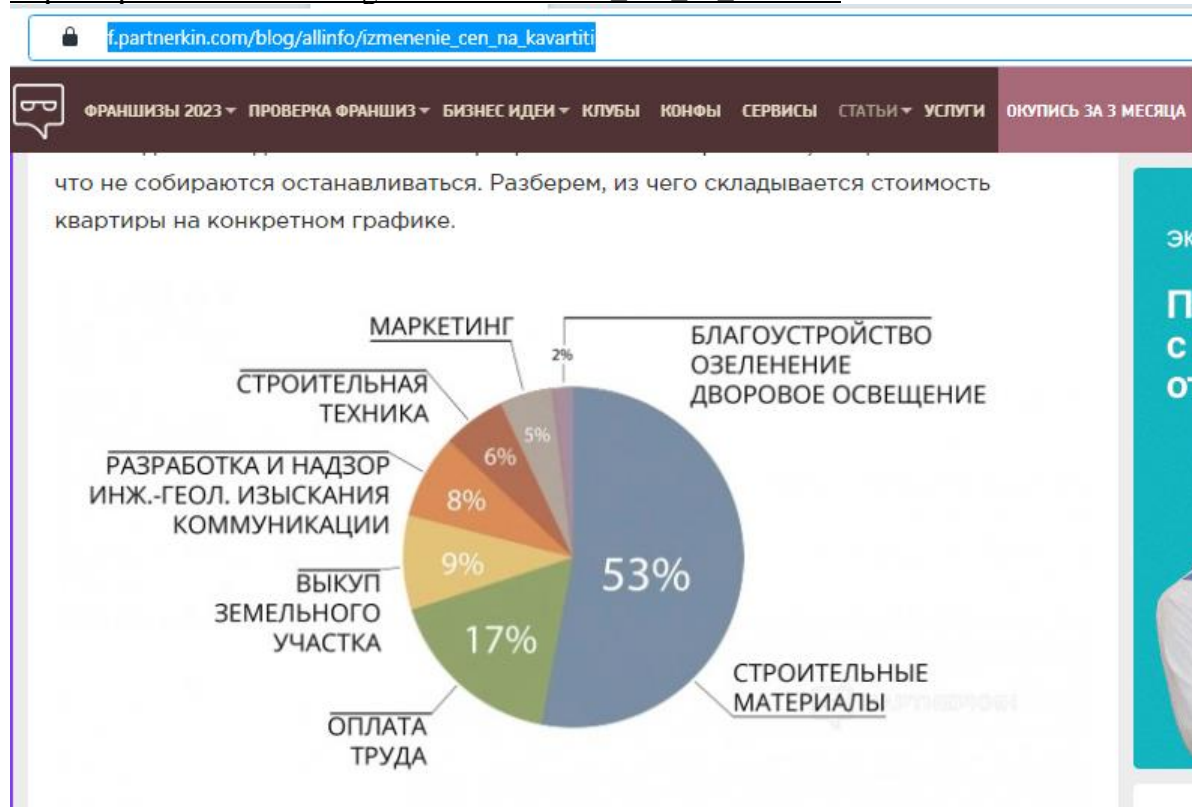
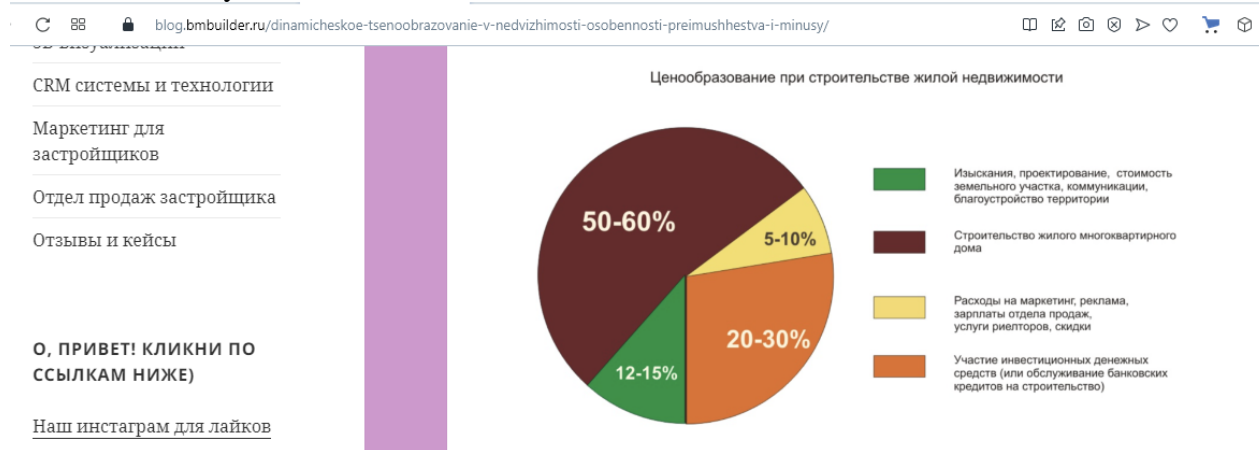
Учитывая то, что проект застройки носит комплексный характер, предполагается создание комфортной среды в рамках реализации проекта, величина затрат на благоустройство территории была принята на уровне 5%.

Определение затрат на реализацию

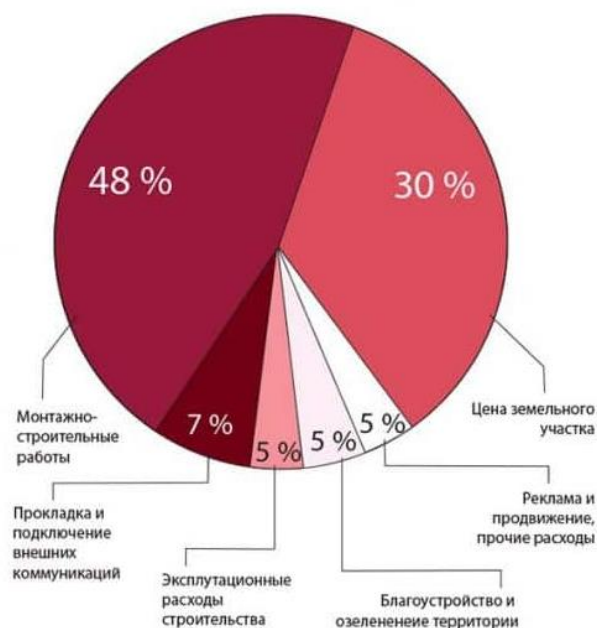
Под затратами на реализацию в рамках настоящего отчета понимается полный комплекс затрат, связанный с реализацией квартир: маркетинг продаж квартир, содержание офиса продаж или привлечение агентов по продаже квартир и т.д.

Для определения затрат на реализацию Оценщиком были проанализированы открытые рыночные данные, содержащие сведения о доле данной статьи затрат в общей стоимости проекта. По результатам проведенного анализа диапазон затрат на благоустройство составляет 3,5%-10%.

Учитывая то, что на рынке риэлтерских услуг имеется тенденция: чем дороже объект, тем ниже величина комиссии при реализации объекта, Оценщик пришел к выводу, что величина затрат на реализацию может быть принята на уровне 4% от выручки от продаж.



Структура себестоимости строительства жилого дома



Активация Windows
Чтобы активировать Windo

<https://dzen.ru/a/XpUsDwlHm0tsDJMp>

dzen.ru/a/XpUsDwlHm0tsDJMp



Определение затрат на отделку квартир, передаваемых в собственность г.о. Фрязино

Для определения стоимости затрат на отделку квартир, которые будут переданы в собственность муниципального образования г.о. Фрязино, Оценщиком был проведен анализ рынка компаний, оказывающих аналогичные услуги и был сделан вывод о среднерыночной стоимости ремонтных работ по отделке помещений (под ключ, с учетом стоимости материалов).

Таблица 32. Стоимость ремонтных работ по отделке помещений, передаваемых в собственность г.о. Фрязино

№ п / п	Наименование компаний	Стоимость работ, руб./кв.м.	Стоимость материалов, руб./кв.м.	Общая стоимость, руб./кв.м.	Ссылка на источник информации
1	СтройРемДизайн	6 000 – 11 0000	6 000	12 000 – 17 000	https://stroyremdizayn.ru/cena-remonta-i-otdelki-kvartir-pod-klyuch/v-novostroyke
2	OPNРемонт	-	-	11 850	https://opnremont.ru/quiz_c/?utm_medium=cpc&utm_source=yandex&utm_campaign=POISK_REMONT_86166363&utm_content=13897753865&utm_term=ремонт%20квартиры%20под%20ключ%20москва%20цены&calltouch_tm=yd_c%3A86166363_gb%3A5172136358_ad%3A13897753865_ph%3A44220012960_st%3Asearch_pt%3Apremium_p%3A2_s%3Aone_dt%3Adesktop_reg%3A2_ret%3A44220012960_ap%3Aone&yclid=7704610738413240319
3	Евро Дом	11 000	8 500	19 500	https://evdom.ru/remont-kvartir-pod-kluch/remont-kvartir-v-novostroyke/
Среднее значение стоимости ремонтных работ, руб./кв.м. (работа с материалами)				15 000	

stroyremdizayn.ru/cena-remonta-i-otdelki-kvartir-pod-klyuch/v-novostroyke

Ремонт офисов Ремонт помещений Ремонт квартир Демонтаж Услуги Цены Портфолио Контакты О нас Блог [Заказать смету бесплатно](#)

Стоимость ремонта квартиры в новостройке за 1 кв. метр


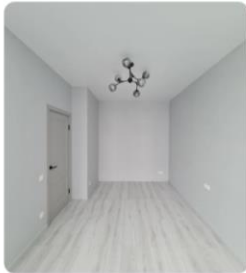

На оплату труда во время ремонта новостройки расходуется от 6 000 до 11 000 рублей за квадратный метр, при средней цене 8 500 руб/м2 по полу. Переустройство нового жилья по индивидуальному дизайну обходится дороже, чем если вы улучшаете отделку от застройщика, когда уже возведены стены, разведены инженерные системы. Если вы решаете воплощать интерьер на заказ, то необходимо учитывать затраты на снос и возведение новых перегородок, перенос коммуникаций, подготовку поверхностей к финишным покрытиям с нуля что может составить 15 000 рублей за м2 и более.

Стоимость, чтобы отремонтировать новостройку

Тип	Стоимость работы	+ стоимость черновых материалов
Черновой Устройство базовых поверхностей, разведение электрики и сантехники до мест установки приборов	от 5 000 Р/м2	от 6 000 Р/м2
Капитальный Типовая черновая и чистовая отделка с перепланировкой, монтаж инженерных сетей	6 000-11 000 Р/м2	от 6 000 Р/м2
Дизайнерский Воплощение задумки дизайнера с нуля	10 000-15 000 Р/м2	от 6 000 Р/м2
Элитный Обустройство интерьера с применением роскошных материалов	от 17 000 Р/м2	от 6 000 Р/м2

opnremont.ru/quiz/

На основе опыта, анализа предпочтений и возможностей наших заказчиков, мы разработали 3 стандартных решения по ремонту квартир под ключ с фиксированной ценой

Стандарт

Ремонт стандарт подразумевает выполнение базового набора работ по отделке помещения, таких как выравнивание стен, укладка полов, установка оконных и дверных проемов, а также основных инженерных систем. Все услуги выполняются материалами по доступным ценам.

от 11 850 Р за м²

[Обсудить детали](#)

Комфорт

Ремонт комфорт предполагает более высокий уровень отделки, использование более качественных материалов, более широкий выбор отделочных материалов и продвинутое инженерные решения.

от 17 560 Р за м²

[Обсудить детали](#)

Бизнес

Ремонт бизнес — это самый высокий уровень отделки, который обеспечивает комфортабельные условия для работы. Он предполагает использование элитных материалов, индивидуальный дизайн и более продвинутое инженерные решения.

от 24 780 Р за м²

[Обсудить детали](#)

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, зайдите в меню «Пуск» и выберите «Активация Windows».

Ремонт и отделка

Виды ремонта квартир

Калькулятор ремонта квартиры

Прайс-лист на ремонт квартиры по видам работ. Цены

Качество ремонта

Трёхступенчатый контроль

7 заповедей качества

СНИП

Качество от «Евродом»

Гарантия от Евродом

Технологии ремонтных работ

Заказать ремонт

Схема оплаты

Анкета на ремонт

Договор на ремонт

Вызов инженера-сметчика

Вопросы и ответы

Что нужно для ремонта

Общедоступные материалы

Комплектация

Главная > Ремонт квартир под ключ в Москве > Ремонт квартиры в новостройке под ключ

Ремонт квартиры в новостройке под ключ

Квартиры от застройщика обычно сдаются без ремонта или с минимальной отделкой. Это объясняется тем, что стоимость таких квартир ниже и они весьма востребованы. Многие предпочитают самостоятельно сделать качественный ремонт квартиры в новостройке и не приобретать жилье с устаревшей отделкой на вторичном рынке.

Цены на ремонт квартир в новостройках Москвы и Московской области

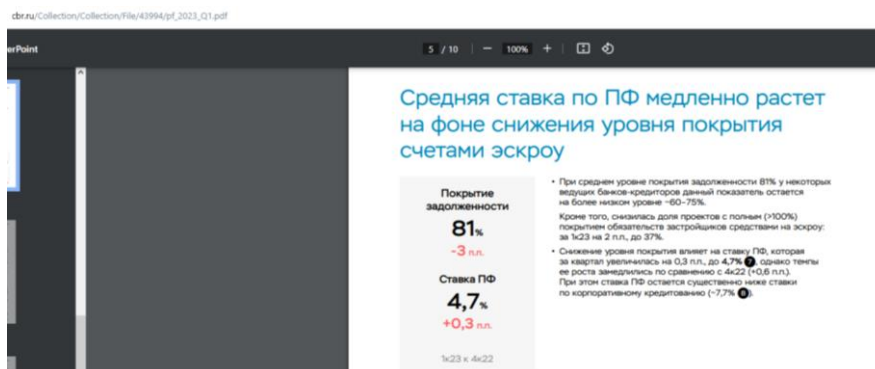
Капитальный	Индивидуальный	Люкс
Работы	Работы	Работы
11 000 руб./м ²	15 000 руб./м ²	20 000 руб./м ²
Материалы	Материалы	Материалы
8 500 руб./м ²	10 500 руб./м ²	12 500 руб./м ²
подробнее	подробнее	подробнее

[ПРИМЕР ДОГОВОРА](#) [ПРИМЕР ПРОЕКТА](#) [ЗАКАЗАТЬ ПРОЕКТ](#)

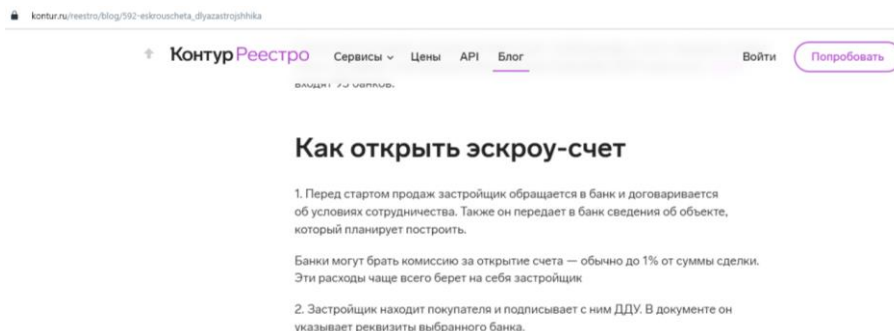
Определение затрат, связанных с обслуживанием эскроу-счетов

Величина затрат на обслуживание эскроу-счетов была принята равной 7,5%. Основные статьи затрат, связанных с обслуживанием эскроу-счетов, приведены ниже.

В величину затрат, связанных с обслуживанием эскроу-счетов в том числе входит процентная ставка по проектному финансированию, которая имеет тенденцию к росту за последнее время и составляет в настоящий момент 4,7%.



Комиссия при открытии эскроу-счета, которая может составить до 1% от суммы сделки (поскольку в рамках настоящего отчета % расходов на обслуживание эскроу-счетов принимается от расходов, а не от выручки, то данный процент будет несколько выше).



Итоговый расчет проекта

Таблица 33. Итоговый расчет проекта (затратная часть)

Затратная часть проекта		График, год											
Затраты по проекту КРТ	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Затраты на выкуп объектов недвижимости, расположенных в границах КРТ, %	100%	100%											
Затраты на покупку площадки, руб.	123 495 253	123 495 253											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, %	100%	100%											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, руб.	91 954 068	91 954 068											
Плата за смену вида разрешенного использования земельного участка, %	100%	100%											
Плата за смену вида разрешенного использования земельного участка, руб.	0	0											
Затраты на снос существующих объектов, %	100%	100%											
Затраты на снос существующих объектов, руб.	170 092 900	170 092 900											
Затраты на разработку ППТ, %	100%	100,0%											
Затраты на разработку ППТ, руб.	26 576 706	26 576 706											
Затраты на строительно-монтажные работы, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Затраты на строительно-монтажные работы, руб.	24 557 961 742		2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416		
Дополнительные затраты на отделку квартир, предоставляемых для расселения, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Дополнительные затраты на отделку квартир, предоставляемых для расселения, руб.	631 667 595		70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288		
Затраты наземные паркинги, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Затраты наземные паркинги, руб.	1 144 819 448		127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161		
Затраты ДОУ, %	100%				25%	25%	25%	25%					
Затраты ДОУ, руб.	812 300 000				203 075 000	203 075 000	203 075 000	203 075 000					
Затраты СОШ, %	100%				25%	25%	25%	25%					
Затраты СОШ, руб.	1 895 000 000				473 750 000	473 750 000	473 750 000	473 750 000					
Затраты котельная, %	100%										100%		
Затраты котельная, руб.	100 796 872										100 796 872		
Внутриквартальные сети, ТУ, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Внутриквартальные сети, ТУ, руб.	2 434 962 903		270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434		
Благоустройство, дороги, %	100%										100,0%		
Благоустройство, дороги, руб.	1 425 543 903										1 425 543 903		
Расходы на реализацию, %		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Расходы на реализацию, руб.	1 664 241 754	0	83 212 088	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	83 212 088
Технический заказчик, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Технический заказчик, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Эскроу, %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Эскроу, руб.	2 600 047 066	0	245 986 004	252 226 911	302 988 786	302 988 786	302 988 786	302 988 786	252 226 911	252 226 911	366 702 469	12 481 813	6 240 907
Итого расходы по проекту, руб.	37 679 460 210	412 118 926	3 525 799 390	3 615 252 385	4 342 839 260	4 342 839 260	4 342 839 260	4 342 839 260	3 615 252 385	3 615 252 385	5 256 068 718	178 905 989	89 452 994

Таблица 34. Итоговый расчет проекта (доходная часть и выводы по проекту)

Доходная часть проекта. Продажа квартир в многоквартирных жилых домах		График, год											
Реализация квартир	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0%	5%	10%	10%	10%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи квартир, руб./кв.м	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000
Итого поступления от продажи квартир, руб.	37 678 313 856	0	1 883 915 693	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	1 883 915 693
Доходная часть проекта. Продажа коммерческих помещений													
Реализация коммерческих помещений	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0,0%	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи комм. помещений, руб./кв.м.	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Итого поступления от продажи комм. помещений, руб.	2 387 730 000	0	119 386 500	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	119 386 500
Доходная часть проекта. Продажа машиномест													
Реализация м/м	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0,0%	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи м/м, руб./м/м	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000
Итого поступления от продажи м/м, руб.	1 540 000 000	0	77 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	77 000 000
Итого выручка, руб.	41 606 043 856	0	2 080 302 193	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	2 080 302 193
DCF-анализ		График, год											
Денежный поток при реализации проекта (до налогообложения), руб.	3 926 583 646	-412 118 926	-1 445 497 198	545 352 001	-182 234 874	-182 234 874	-182 234 874	-182 234 874	545 352 001	545 352 001	-1 095 464 333	3 981 698 397	1 990 849 199
Результаты расчета		Единица измерения											
Прибыль от реализации проекта, до налогообложения (недисконтированная), руб.	3 926 583 646	рублей											
Налог на прибыль, руб.	785 316 729	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб.	3 141 266 917	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб. (округленно)	3 100 000 000	рублей											
Отношение чистой недисконтированной прибыли к затратам по проекту, %	8,2%	%											

Примечания: пояснения Оценщика в части неучета темпов изменения стоимости квартир, м/м, коммерческих помещений и затрат по проекту приведено в разд. 1.6 Отчета об оценке в части выбора модели денежного потока.

По результатам проведенных расчетов инвестиционная стоимость права на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области, составляет:

3 100 000 000 (Три миллиарда сто миллионов) руб.

Уровень текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта составляет 8,2% (проект низкорентабельный).

В рамках анализа рынка Оценщиком было установлено, что средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте составляет от 14 до 16%. Таким образом, для того чтобы обеспечить среднерыночный уровень рентабельности по проекту инвестору необходимо предусмотреть бюджетные инвестиции на финансирование части затрат по проекту до выхода на среднерыночный уровень рентабельности.

В рамках настоящего отчета Оценщиком рассматриваются меры по финансированию строительства школы и детского сада за счет бюджетных инвестиций.

Далее Оценщиком представлен расчет инвестиционной стоимости проекта при условии, что затраты на строительство школы и детского дошкольного учреждения возьмет на себя бюджет.

Таблица 35. Итоговый расчет проекта (затратная часть. Строительство ДОУ и СОШ осуществляется за счет бюджета)

Затратная часть проекта		График, год											
	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Затраты по проекту КРТ													
Затраты на выкуп объектов недвижимости, расположенных в границах КРТ, %	100%	100%											
Затраты на покупку площадки, руб.	123 495 253	123 495 253											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, %	100%	100%											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, руб.	91 954 068	91 954 068											
Плата за смену вида разрешенного использования земельного участка, %	100%	100%											
Плата за смену вида разрешенного использования земельного участка, руб.	0	0											
Затраты на снос существующих объектов, %	100%	100%											
Затраты на снос существующих объектов, руб.	170 092 900	170 092 900											
Затраты на разработку ППТ, %	100%	100,0%											
Затраты на разработку ППТ, руб.	26 576 706	26 576 706											
Затраты на строительномонтажные работы, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Затраты на строительномонтажные работы, руб.	24 557 961 742		2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416	2 728 662 416		
Дополнительные затраты на отделку квартир, предоставляемых для расселения, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Дополнительные затраты на отделку квартир, предоставляемых для расселения, руб.	631 667 595		70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288	70 185 288		
Затраты наземные паркинги, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Затраты наземные паркинги, руб.	1 144 819 448		127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161	127 202 161		
Затраты ДОУ, %	100%				25%	25%	25%	25%					
Затраты ДОУ, руб.	0				0	0	0	0					
Затраты СОШ, %	100%				25%	25%	25%	25%					
Затраты СОШ, руб.	0				0	0	0	0					
Затраты котельная, %	100%										100%		
Затраты котельная, руб.	100 796 872										100 796 872		
Внутриквартальные сети, ТУ, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%		
Внутриквартальные сети, ТУ, руб.	2 434 962 903		270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434	270 551 434		
Благоустройство, дороги, %	100%										100,0%		
Благоустройство, дороги, руб.	1 425 543 903										1 425 543 903		
Расходы на реализацию, %		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Расходы на реализацию, руб.	1 664 241 754	0	83 212 088	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	166 424 175	83 212 088
Технический заказчик, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Технический заказчик, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Эскроу, %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Эскроу, руб.	2 396 999 566	0	245 986 004	252 226 911	252 226 911	252 226 911	252 226 911	252 226 911	252 226 911	252 226 911	366 702 469	12 481 813	6 240 907
Итого расходы по проекту, руб.	34 769 112 710	412 118 926	3 525 799 390	3 615 252 385	3 615 252 385	3 615 252 385	3 615 252 385	3 615 252 385	3 615 252 385	3 615 252 385	5 256 068 718	178 905 989	89 452 994

Таблица 36. Итоговый расчет проекта (доходная часть и выводы по проекту)

Доходная часть проекта. Продажа квартир в многоквартирных жилых домах		График, год											
Реализация квартир	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0%	5%	10%	10%	10%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи квартир, руб./кв.м	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000
Итого поступления от продажи квартир, руб.	37 678 313 856	0	1 883 915 693	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	3 767 831 386	1 883 915 693
Доходная часть проекта. Продажа коммерческих помещений		График, год											
Реализация коммерческих помещений	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0,0%	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи комм. помещений, руб./кв.м.	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Итого поступления от продажи комм. помещений, руб.	2 387 730 000	0	119 386 500	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	238 773 000	119 386 500
Доходная часть проекта. Продажа машиномест		График, год											
Реализация м/м	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Единовременная оплата													
График заключения договоров, % при единовременной оплате	100,0%	0,0%	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%
Цена продажи м/м, руб./м/м	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000	440 000
Итого поступления от продажи м/м, руб.	1 540 000 000	0	77 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000	77 000 000
Итого выручка, руб.	41 606 043 856	0	2 080 302 193	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	4 160 604 386	2 080 302 193
DCF-анализ		График, год											
Денежный поток при реализации проекта (до налогообложения), руб.	6 836 931 146	-412 118 926	-1 445 497 198	545 352 001	545 352 001	545 352 001	545 352 001	545 352 001	545 352 001	545 352 001	-1 095 464 333	3 981 698 397	1 990 849 199
Результаты расчета		Единица измерения											
Прибыль от реализации проекта, до налогообложения (недисконтированная), руб.	6 836 931 146	рублей											
Налог на прибыль, руб.	1 367 386 229	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб.	5 469 544 917	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб. (округленно)	5 500 000 000	рублей											
Отношение чистой недисконтированной прибыли к затратам по проекту, %	15,8%	%											

По результатам проведенных расчетов при условии наличия бюджетных инвестиций на строительство дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест и средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест рентабельность проекта достигнет рыночных значений и составит 15,8%.

Выводы о необходимости бюджетных инвестиций и их размере в объекты капитального строительства для достижения проектом среднего уровня рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте (от 14% до 16%).

По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

- строительства дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест – 812 300 000 (Восемьсот двенадцать миллионов триста тысяч) руб. (без учета НДС);
- строительства средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест – 1 895 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов) руб. (без учета НДС).

Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций в строительство объектов социальной инфраструктуры составит (без учета НДС)

2 707 300 000 (Два миллиарда семьсот семь миллионов триста тысяч) руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине инвестиционной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины инвестиционной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы: как правило, в условиях развитого рынка, наибольшее приближение к инвестиционной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества корректировок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Определение стоимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации объекта недвижимости. Для объектов коммерческого назначения доходный подход показывает, какой реально доход может приносить данный объект, а, соответственно, и его реальную стоимость.

Весомость каждого из примененных методов зависит от качества исходной информации. Чем больше расчетных данных получено из реальных рыночных условий, тем больше соответствие промежуточных результатов и тем больше вес примененного подхода.

Так как инвестиционная стоимость Объекта оценки рассчитывалась в рамках лишь одного подхода – доходного, вес для данного подхода составит 1,0.

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

По состоянию на дату оценки инвестиционная стоимость права на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области, составляет (округленно):

3 100 000 000 (Три миллиарда сто миллионов) руб.

Уровень текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта составляет 8,2% (проект низкорентабельный).

Средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте от 14 до 16%.

Выводы о необходимости бюджетных инвестиций и их размере в объекты капитального строительства для достижения проектом среднего уровня рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте (от 14% до 16%).

По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

- строительства дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест – 812 300 000 (Восемьсот двенадцать миллионов триста тысяч) руб. (округленно, без учета НДС);

- строительства средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест – 1 895 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов) руб. (без учета НДС).

Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций в строительство объектов социальной инфраструктуры составит (округленно, без учета НДС)

2 707 300 000 (Два миллиарда семьсот семь миллионов триста тысяч) руб.

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По состоянию на дату оценки инвестиционная стоимость права на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области, составляет (округленно):

3 100 000 000 (Три миллиарда сто миллионов) руб.

Уровень текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта составляет 8,2% (проект низкорентабельный).

Средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте от 14 до 16%.

Выводы о необходимости бюджетных инвестиций и их размере в объекты капитального строительства для достижения проектом среднего уровня рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте (от 14% до 16%).

По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:

- строительства дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 300 мест – 812 300 000 (Восемьсот двенадцать миллионов триста тысяч) руб. (округленно, без учета НДС);

- строительства средней общеобразовательной школы (СОШ) на 1100 мест – 1 895 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто пять миллионов) руб. (округленно, без учета НДС).

Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций в строительство объектов социальной инфраструктуры составит (округленно, без учета НДС)

2 707 300 000 (Два миллиарда семьсот семь миллионов триста тысяч) руб.

Оценщик

_____ **Попович М.В.**

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Земельный кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями и дополнениями
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Закон Московской области от 07.06.96 №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»
- Федеральный закон Российской Федерации от 05.04.2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р.
- «Методические рекомендации по расчету размера убытков», утвержденные решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол №10 от 08 сентября 2005 года)
- Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – М., 1998 г.
- Грязнова А., Федотова М. «Оценка недвижимости». – М., 2003 г.
- Коростелев С.П. «Оценка недвижимости». – М., 1998 г.
- Шабалин В.Г. «Сделки с недвижимостью» (табл. 1.3.3), М: «Филинь», 2001 г.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2021г.;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020)», под редакцией к.т.н Л.А. Лейфера;
- Интернет-ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИ

Информация о жилых комплексах, расположенных в районе локального местоположения оцениваемого жилого комплекса

shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-solnechnaya-dolina-shcelkovo-5208/

📄 📍 📞



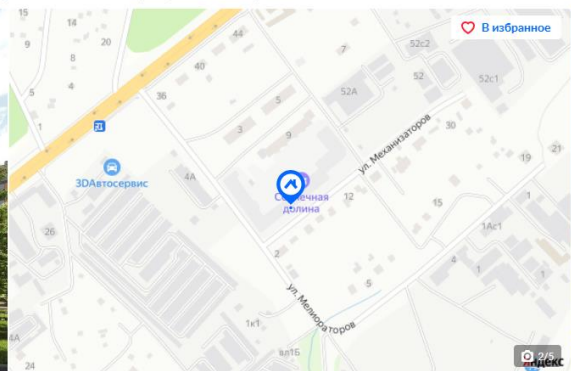
Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

🔍 📄 📍 📞

+ Разместить объявление

В

Недвижимость в Щелково > Новостройки > Новостройки в Щелково > Щелковское шоссе > Ярославское шоссе > метро Щёлковская > Фряновское шоссе



Эскроу

ЖК «Солнечная долина»

Сдача в 3 кв. 2023, есть сданные

Московская область, Щелково, Фряновское шоссе, 64к1

М. Щёлковская 30 минут
 М. Первомайская 31 минута
 М. Измайловская 34 минуты
 М. Бульвар Рокоссовского 34 минуты
 М. Локомотив 34 минуты
 Фряновское, 3 км от МКАД
 Щелковское, 20 км от МКАД
 Ярославское, 35 км от МКАД

Срок сдачи
2015–2023

Тип дома
Кирпичный

Класс
Комфорт

Высота потолков
2,6 м

Этажность
от 14 до 17

Варианты отделки
Без отделки

Корпусов
4 корпуса

Парковка
Гостевая

%

от 3,8 млн до 8,6 млн ₽

от 100 000 до 150 500 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 6 домов Сдано 3 дома

Контакты застройщика

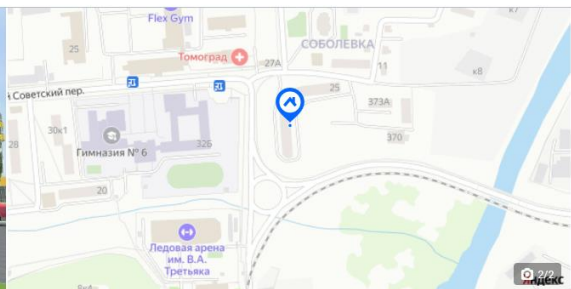
Перезвоните мне

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите на сайт Microsoft

shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-sobolevka-shcelkovo-1925447/

📄 📍 📞



Надёжный ЖК Эскроу

ЖК «Соболевка»

Сдача в 2023–2025, есть сданные [Перейти на сайт ЖК](#)

Московская область, Щелково, улица Новая Фабрика

М. Щёлковская 27 минут
 М. Первомайская 29 минут
 М. Измайловская 31 минута
 М. Бульвар Рокоссовского 31 минута
 М. Локомотив 32 минуты

Срок сдачи
2022–2025

Тип дома
Монолитно-кирпичный

Класс
Комфорт

Высота потолков
3,3 м

Этажность
от 6 до 17

Варианты отделки
Без отделки

Корпусов
4 корпуса

Парковка
Подземная, гостевая

%

от 3,4 млн до 8,5 млн ₽ ▲

от 110 000 до 130 000 ₽/м²

Застройщик «ГРАНД»

Строится 3 дома Сдано 12 домов

Контакты застройщика

Записаться на просмотр

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 20:00


✓

Есть надёжные корпуса

Они соответствуют всем критериям надёжности

shchyolkovo.dan.ru/zhiloy-kompleks-pustovskiy-shcelkovo-7020/ циан Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Щёлково > Новостройки > Новостройки в Щёлково > метро Щёлковская



ЖК «Пустовский»

Сдан [Перейти на сайт ЖК](#)

Московская область, Щёлково, Краснознаменская улица

м. Щёлковская 26 минут м. Первомайская 28 минут м. Измайловская 30 минут
 м. Бульвар Рокоссовского 31 минута м. Локомотив 31 минута

Срок сдачи 2017–2022	Класс Эконом	Этажность от 17 до 18	Корпусов 3 корпуса
Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков —	Варианты отделки Без отделки	Парковка Гостевая

от 6 млн до 7,2 млн ₽
 от 130 000 до 154 739 ₽/м²

Застройщик «ГК Веста»
Строится 1 дом Сдано 9 домов

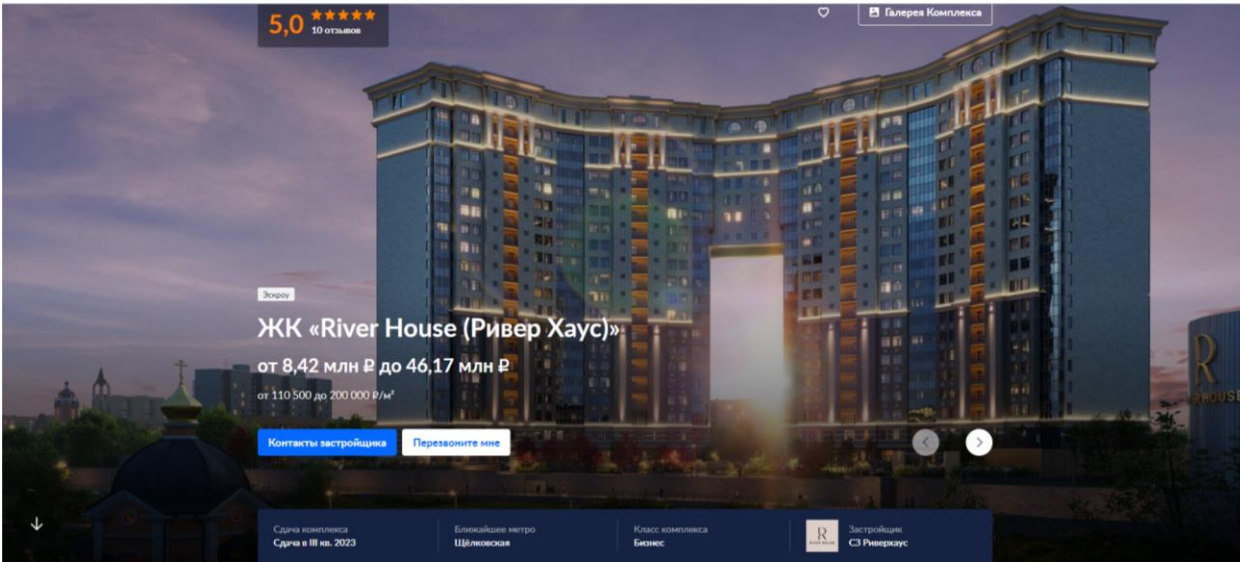
КОНСУЛЬТАНТ

Циан
Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

[Перезвоните мне](#)

shchyolkovo.dan.ru/zhiloy-kompleks-river-house-shcelkovo-6616/ 5,0 ★★★★★ 10 отзывов Галерея Комплекса



ЖК «River House (Ривер Хаус)»

от 8,42 млн ₽ до 46,17 млн ₽
от 110 500 до 200 000 ₽/м²

[Контакты застройщика](#) [Перезвоните мне](#)

Сдача комплекса
Сдача в III кв. 2023

Ближайшее метро
Щёлковская

Класс комплекса
Бизнес

Застройщик
СЗ Риверхаус

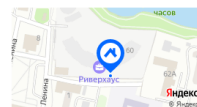
5,0 ★ ЖК «River House (Ривер Хаус)»
[Контакты застройщика](#) [Перезвоните мне](#)

Главная Генплан Квартиры Акции О комплексе Отзывы и вопросы Инфраструктура Экология Варианты отделки Ход строительства Документы

Местоположение

Московская область, Щёлково, Советская улица, 60

м. Щёлковская 26 мин. Щёлковское, 16 км от МКАД



Срок сдачи
2023

Класс
Бизнес

Этажность
20

Корпусов
1 корпус

Тип дома
Монолитно-кирпичный

Высота потолков
3,35 м

Варианты отделки
Без отделки, черновая

Парковка
Подземная, гостевая

[Все характеристики комплекса](#)

shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-dom-na-sirenevoy-shcelkovo-3394804/

циан

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Сервисы

ПИК

Недвижимость в Щелково

Новостройки

Новостройки в Щелково

Заречный

метро Щёлковская

5,0

18 отзывов

Экран

ЖК «Дом на Сиреневой»

Сдача в 3 кв. 2023

Московская область, Щёлково, Полевая улица

м. Щёлковская

28 минут

м. Первомайская

29 минут

м. Бульвар Рокоссовского

31 минута

м. Измайловская

32 минуты

м. Локомотив

32 минуты

Срок сдачи

2023

Класс

Комфорт

Этажность

от 11 до 17

Корпусов

2 корпуса

Тип дома

Монолитно-кирпичный

Высота потолков

от 2,76 м до 3,36 м

Варианты отделки

Без отделки

Парковка

Гостевая

от 4,2 млн до 10,6 млн ₽

от 125 000 до 195 000 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 6 домов Сдано 3 дома

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейд

shchyolkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-dom-na-sirenevoy-shcelkovo-3394804/

циан

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Сервисы

ПИК

Недвижимость в Щелково

Новостройки

Новостройки в Щелково

Заречный

метро Щёлковская

5,0

18 отзывов

Экран

ЖК «Дом на Сиреневой»

Сдача в 3 кв. 2023

Московская область, Щёлково, Полевая улица

м. Щёлковская

28 минут

м. Первомайская

29 минут

м. Бульвар Рокоссовского

31 минута

м. Измайловская

32 минуты

м. Локомотив

32 минуты

Срок сдачи

2023

Класс

Комфорт

Этажность

от 11 до 17

Корпусов

2 корпуса

Тип дома

Монолитно-кирпичный

Высота потолков

от 2,76 м до 3,36 м

Варианты отделки

Без отделки

Парковка

Гостевая

от 4,2 млн до 10,6 млн ₽

от 125 000 до 195 000 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 6 домов Сдано 3 дома


Контакты застройщика

Перезвоните мне

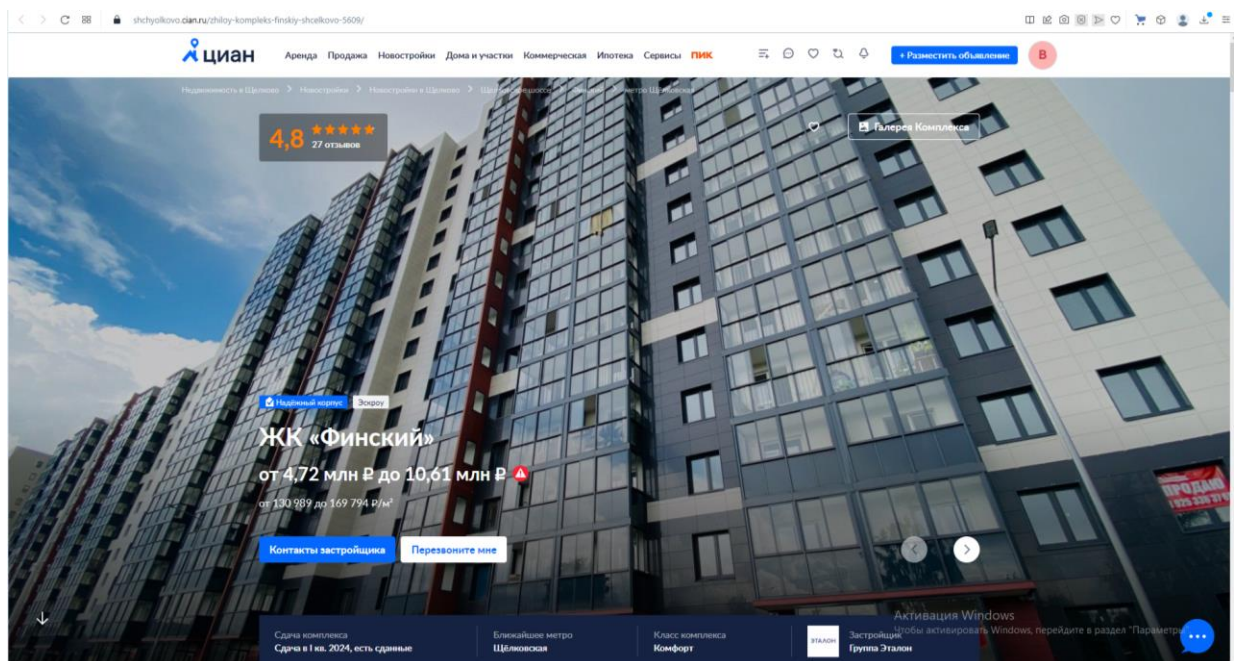
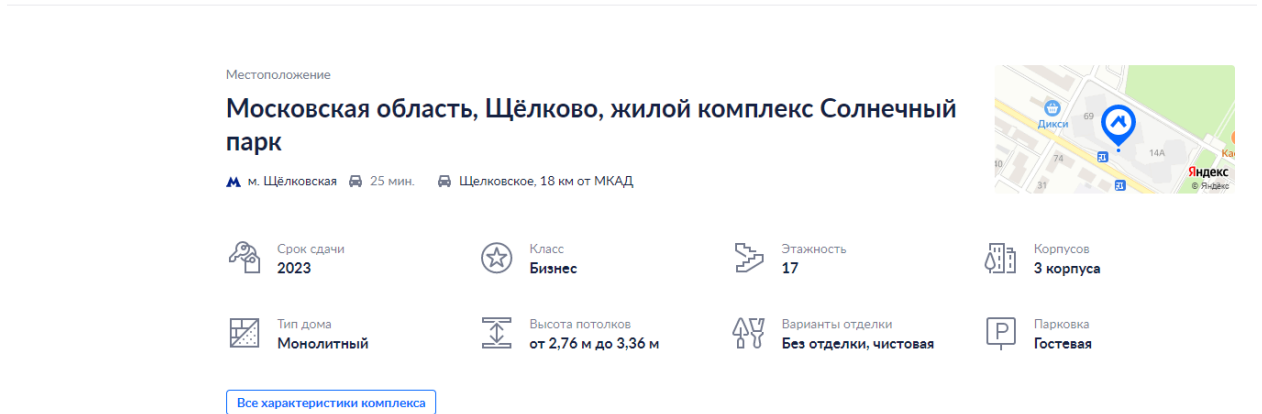
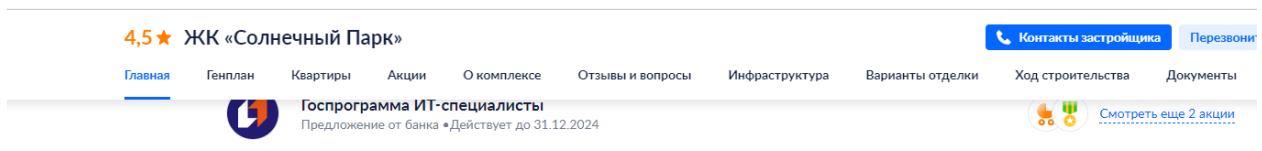
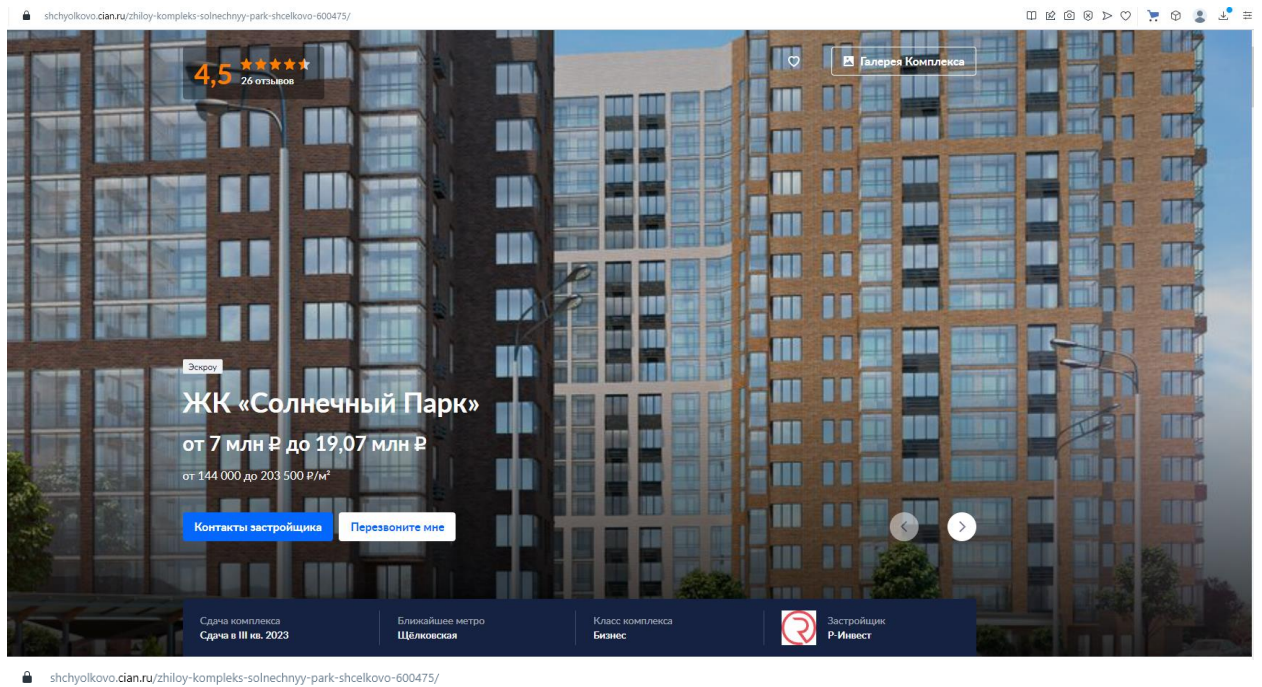
Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейд

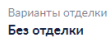
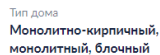
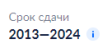
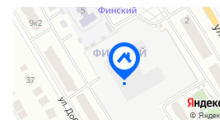
Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино


БТИ
 МОСКОВСКОЙ
 ОБЛАСТИ

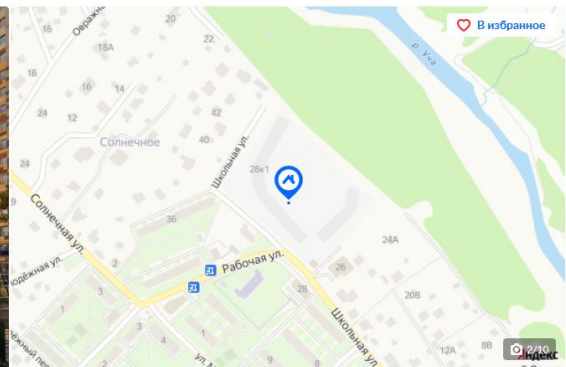
159



 м. Щелковская 27 мин. Щелковское, 19 км от МКАД



[Недвижимость в Пушкино](#) > [Новостройки](#) > [Новостройки в Пушкино](#) > [Мамонтовка мкр](#) > [Ярославское шоссе](#) > [Мамонтовка](#) > [метро Медведково](#)








Эскроу

Сдача в 2 кв. 2024

Московская область, Пушкино, микрорайон Мамонтовка, Школьная улица

 м. Медведково 24 минуты
 м. Бабушкинская 26 минут
 м. Алтуфьево 27 минут

 м. Бибирево  28 минут
  м. Свиблово  29 минут
  Ярославское, 22 км от МКАД

Срок сдачи
2024

Класс
Эконом

Этажность
17

Корпусов
2 корпуса

Тип дома
Монолитно-кирпичный

Высота потолков
2.7 м

Варианты отделки

Подземная

от 100 338 до 163 026 Р/м²

Застройщик «РосЕвроСити»
Строится 8 домов Сдано 7 д

Контакты застройщика

[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 19:00

9:00 Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перей

pushkino.cian.ru/zhiloy-kompleks-novoe-pushkino-pushkino-5523/

циан

АрендаПродажаНовостройкиДома и участкиКоммерческаяИпотекаСервисыПИК

+

Разместить объявление

В

Недвижимость в Пушкино > Новостройки > Новостройки в Пушкино > Ярославское шоссе > Новое Пушкино > метро Медведково

4,2

★★★★★

65 отзывов

Надежный ЖК

Эскроу

ЖК «Новое Пушкино»

Сдача в 2024-2025, есть сданные

Московская область, Пушкино, улица Просвещения

м. Медведково

29 минут

м. Бабушкинская

32 минуты

м. Алтуфьево

33 минуты

м. Бибирево

33 минуты

м. Свиблово

34 минуты

Ярославское, 23 км от МКАД

Срок сдачи

2015–2025

Класс

Комфорт

Этажность

от 10 до 17

Корпусов

29 корпусов

Тип дома

Монолитно-кирпичный, монолитный

Высота потолков

от 2,8 м до 3,19 м

Варианты отделки

Без отделки, чистовая

Парковка

Отдельная многоуровневая, гостевая

от 4,9 млн до 12,8 млн Р

от 119 058 до 223 740 Р/м²

Застройщик «ГК Инград»

Строится 35 домов Сдано 196 домов

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите на сайт Microsoft.com

Есть надёжные корпуса

Они соответствуют всем требованиям безопасности

pushkino.cian.ru/zhiloy-kompleks-novoe-pushkino-pushkino-5523/

циан

АрендаПродажаНовостройкиДома и участкиКоммерческаяИпотекаСервисыПИК

+

Разместить объявление

В

Недвижимость в Пушкино > Новостройки > Новостройки в Пушкино > Ярославское шоссе > Новое Пушкино > метро Медведково

4,2

★★★★★

65 отзывов

Надежный ЖК

Эскроу

ЖК «Новое Пушкино»

Сдача в 2024-2025, есть сданные

Московская область, Пушкино, улица Просвещения

м. Медведково

29 минут

м. Бабушкинская

32 минуты

м. Алтуфьево

33 минуты

м. Бибирево

33 минуты

м. Свиблово

34 минуты

Ярославское, 23 км от МКАД

Срок сдачи

2015–2025

Класс

Комфорт

Этажность

от 10 до 17

Корпусов

29 корпусов

Тип дома

Монолитно-кирпичный, монолитный

Высота потолков

от 2,8 м до 3,19 м

Варианты отделки

Без отделки, чистовая

Парковка

Отдельная многоуровневая, гостевая

от 4,9 млн до 12,8 млн Р

от 119 058 до 223 740 Р/м²

Застройщик «ГК Инград»

Строится 35 домов Сдано 196 домов

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Офис работает с 09:00 до 21:00


Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите на сайт Microsoft.com

Есть надёжные корпуса

Они соответствуют всем требованиям безопасности

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

 **БТИ**
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

162

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости жилых помещений (квартир)


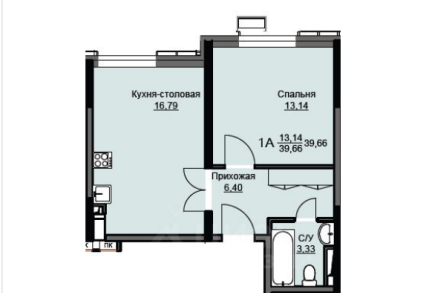
<https://www.cian.ru/sale/flat/282236005>

Обновлено: 21 июн, 15:32 287 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 39,66 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
М Шелковская 27 мин. М Первомайская 29 мин. М Измайловская 31 мин.
А Щелковское шоссе 19 км от МКАД А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Общая площадь 39,66 м² Этаж 1 из 17 Год сдачи 2025
Дом Не сдан Отделка Без отделки

Общая площадь 39,66 м² Этаж 1 из 17 Год сдачи 2025
Дом Не сдан Отделка Без отделки

Продается 1-комнатная квартира комфорт-класса, площадью 39,66 кв.м в доме 7 ЖК Соболевка, который расположен в городской черте развитого подмосковного городского округа Щелково рядом с парковой зоной.

О квартире


Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	39,66
Высота потолков	3,3 м
Отделка	Без отделки

О доме

Тип дома	Монолитно-кирпичный
----------	---------------------

[Подписаться на дом](#)

Варианты отделки в ЖК



Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

4 560 900 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 115 000 Р/м²
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

[Контакты застройщика](#)

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

ЗАСТРОЙЩИК
ГРАНД

Год основания 2004 Сдано 12 домов в 10 ЖК Строится 3 дома в 1 ЖК

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 4,5%](#)

<https://www.cian.ru/sale/flat/280193805>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/280193805/

Обновлено: 21 июн, 15:32 182 просмотра, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 40,14 м²

в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс На карте

Щелковская 27 мин. Первомайская 29 мин. Измайловская 31 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться

Пожаловаться

Общая площадь 40,14 м² Этаж 1 из 17 Год сдачи 2025

Дом Не сдан Отделка Без отделки

Продается 1-комнатная квартира комфорт-класса, площадью 40,14 кв.м в доме 6 ЖК Соболевка, который расположен в городской черте развитого подмосковного городского округа Щелково рядом с парковой зоной.

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	40,14
Высота потолков	3,3 м
Отделка	Без отделки

О доме

Тип дома Монолитно-кирпичный

Подписаться на дом

Варианты отделки в ЖК

Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

4 616 100 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 115 000 Р/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

Записаться на просмотр Позвоните мне

застройщик **ГРАНД**

Год основания 2004 Сдано 12 домов в 10 ЖК Строится 3 дома в 1 ЖК

циан.ипотека

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/282236008>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/282236008/

Проекты Санкт-Пе...

Дома в Санкт-Пете...

Ко-Инвест.Ру

Яндекс Карты — т...

Вопросы оценки (с...

Федеральная нало...

Портал обществен...

Интерактивная ка...

Правительство Са...

Аналитика

Газеты, журналы

Поиск аналогов

Обновлено: 7 июл, 00:43

53 просмотра, 0 за сегодня

Премиум

1-комн. квартира, 44,03 м²

в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс

На карте

Щелковская 27 мин.

Первомайская 29 мин.

Измайловская 31 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД

Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное

Сравнить

Пожаловаться

Кухня-столовая 17.48

Спальня 13.33

16 13.33 44.03

Прихожая 3.17

С/У 3.82

Ванная 1.86

3D-тур по квартире

Общая площадь 44,03 м²

Этаж 1 из 17

Год сдачи 2025

Дом Не сдан

Отделка Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

5 063 450 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 115 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

Записаться на просмотр

Перезвоните мне

застройщик

ГРАНД

Год основания 2004

Сдано 12 домов в 10 ЖК

Строится 3 дома в 1 ЖК

циан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

Общая площадь 44,03 м²

Этаж 1 из 17

Год сдачи 2025

Дом Не сдан

Отделка Без отделки

Продается 1- комнатная квартира комфорт-класса, площадью 44.03 кв.м в доме 7 ЖК Соболевка, который расположен в городской черте развитого подмосковного городского округа Щелково рядом с парковой зоной.

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Общая площадь	44,03		
Высота потолков	3,3 м		
Отделка	Без отделки		

Варианты отделки в ЖК

<https://www.cian.ru/sale/flat/282236010>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/282236010/

Проекты Санкт-Пете...

Дома в Санкт-Пете...

Ко-Инвест.Ри

Яндекс Карты — т...

Вопросы оценки (с...

Федеральная нало...

Портал обществен...

Интерактивная ка...

Правительство Са...

Аналитика

Газеты, журналы

Поиск

Обновлено: 26 июн, 18:34

62 просмотра, 0 за сегодня

Премиум

1-комн. квартира, 45,11 м²

в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс

На карте

Щёлковская 27 мин.

Первомайская 29 мин.

Измайловская 31 мин.

А Щелковское шоссе 19 км от МКАД

А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное

Сравнить

Поделиться

Пожаловаться

Общая площадь 45,11 м²

Этаж 1 из 17

Год сдачи 2025

Дом Не сдан

Отделка Без отделки

Продается 1-комнатная квартира комфорт-класса, площадью 45,11 кв.м в доме 7 ЖК Соболевка, который расположен в городской черте развитого подмосковного городского округа Щелково рядом с парковой зоной.

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Общая площадь	45,11		
Высота потолков	3,3 м		
Отделка	Без отделки		

Варианты отделки в ЖК

Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

5 187 650 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 115 000 Р/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 954-61-14

Специалист работает с 10:00 по 20:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Записаться на просмотр

Перезвоните мне

Г

застройщик

ГРАНД

Год основания 2004

Сдано 12 домов в 10 ЖК

Строится 3 дома в 1 ЖК

ициан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

https://www.cian.ru/sale/flat/284184926

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

БТИ
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

166

Обновлено: 29 июня, 20:31 390 просмотров, 0 за сегодня

Премиум

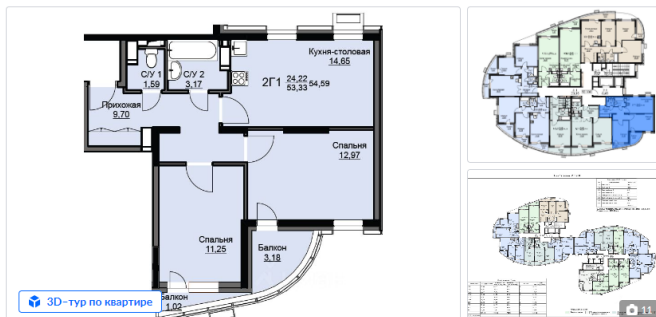
2-комн. квартира, 54,59 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс На карте

М Щёлковская 27 мин. П Первомайская 29 мин. М Измайловская 31 мин.

А Щелковское шоссе 19 км от МКАД А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Общая площадь
54,59 м²

Этаж
17 из 17

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

6 004 900 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 110 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 954-61-14

Специалист работает с 10:00 по 20:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Записаться на просмотр

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
ГРАНД

Год основания
2004

Сдано
12 домов в 10 ЖК

Строится
3 дома в 1 ЖК

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/282236110>

Обновлено: 24 июня, 17:20 62 просмотра, 1 за сегодня

Премиум

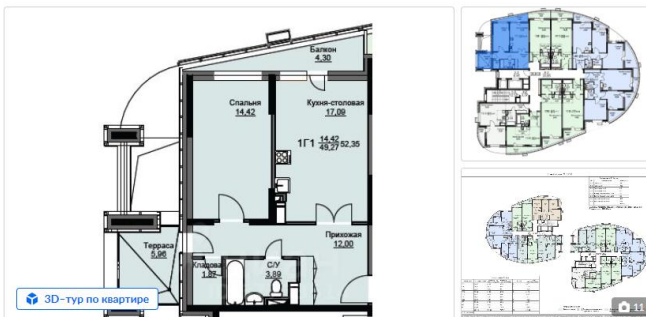
1-комн. квартира, 52,35 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс На карте

М Щёлковская 27 мин. П Первомайская 29 мин. М Измайловская 31 мин.

А Щелковское шоссе 19 км от МКАД А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Общая площадь
52,35 м²

Этаж
9 из 17

Год сдачи
2025

Дом
Не сдан

Отделка
Без отделки

Уточняйте информацию о цене и наличии

6 020 250 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 115 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 954-61-14

Специалист работает с 10:00 по 20:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Записаться на просмотр

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
ГРАНД

Год основания
2004

Сдано
12 домов в 10 ЖК

Строится
3 дома в 1 ЖК

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/280194344>

Обновлено: 4 июл, 23:22 58 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 59,61 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
 М Щелковская 27 мин. М Первомайская 29 мин. М Измайловская 31 мин.
 А Щелковское шоссе 19 км от МКАД А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Пожелать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 59,61 м² Этаж: 17 из 17 Год сдачи: 2025
 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

Уточните информацию о цене и наличии
6 557 100 Р
 Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 110 000 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 954-61-14
 Специалист работает с 10:00 по 20:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

застройщик
ГРАНД

Год основания 2004 Сдано 12 домов в 10 ЖК Строится 3 дома в 1 ЖК

циан.ипотека
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/280194341>

Обновлено: 25 июн, 17:56 63 просмотра, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 61,24 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
 М Щелковская 27 мин. М Первомайская 29 мин. М Измайловская 31 мин.
 А Щелковское шоссе 19 км от МКАД А Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить 3D-тур по квартире Пожелать

3D-тур по квартире

Общая площадь: 61,24 м² Этаж: 17 из 17 Год сдачи: 2025
 Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

Уточните информацию о цене и наличии
6 736 400 Р
 Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 110 000 Р/м²
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 954-61-14
 Специалист работает с 10:00 по 20:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Записаться на просмотр](#) [Перезвоните мне](#)

застройщик
ГРАНД

Год основания 2004 Сдано 12 домов в 10 ЖК Строится 3 дома в 1 ЖК

циан.ипотека
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/288320162>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/288320162/

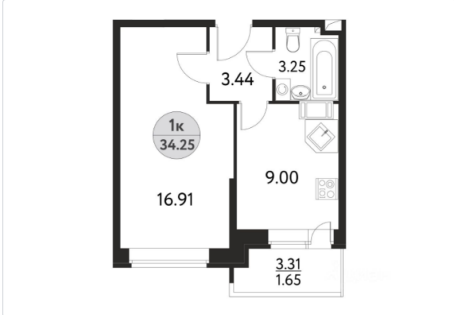

Обновлено: 6 июл, 12:38 24 просмотра, 1 за сегодня

1-комн. квартира, 34,25 м² в ЖК «Дом на Сиреновой»

Московская область, Щелково, мкр. Заречный, Полевая ул., 4Б [На карте](#)

Щёлковская 28 мин. Первомайская 29 мин. Бульвар Рокоссовского 31 мин.
Щелковское шоссе 20 км от МКАД Фряновское шоссе 20 км от МКАД

В избранное Сравнить Пожелать

Общая площадь 34,25 м² Жилая площадь 16,9 м² Площадь кухни 9 м²
Этаж 17 из 17 Год сдачи 2023 Дом Не сдан

5 411 500 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 158 000 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика
Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Р-Инвест

Год основания 2004 Сдано 3 дома в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/288319941>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/288319941/

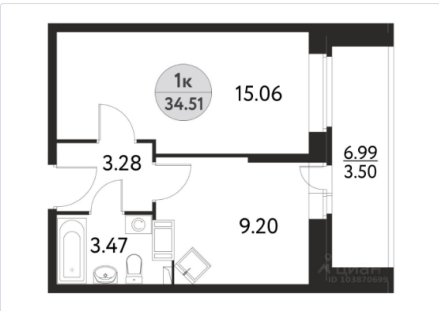

Обновлено: 6 июл, 12:38 13 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 34,51 м² в ЖК «Дом на Сиреновой»

Московская область, Щелково, мкр. Заречный, Полевая ул., 4А [На карте](#)

Щёлковская 28 мин. Первомайская 29 мин. Измайловская 32 мин.
Щелковское шоссе 20 км от МКАД Фряновское шоссе 20 км от МКАД

В избранное Сравнить Пожелать

Общая площадь 34,51 м² Жилая площадь 15,1 м² Площадь кухни 9,2 м²
Этаж 17 из 17 Год сдачи 2023 Дом Не сдан

5 418 070 Р
Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3%

Цена за метр 157 000 Р/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 956-33-73
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

ЗАСТРОЙЩИК
Р-Инвест

Год основания 2004 Сдано 3 дома в 1 ЖК Строится 6 домов в 3 ЖК

циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

<https://www.cian.ru/sale/flat/288748522>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/288748522/

Проекты Санкт-Пете...

Дома в Санкт-Пете...

Ко-Инвест.Ру

Яндекс Карты — т...

Вопросы оценки (с...

Федеральная нало...

Портал обществен...

Интерактивная ка...

Правительство Са...

Аналитика

Газеты, журналы

Поиск аналогов

Обновлено: 6 июл, 12:40

6 просмотров, 0 за сегодня

Премиум

Только на Циан

1-комн. квартира, 37,52 м²

в ЖК «Дом на Сиреневой»

Московская область, Щёлково, мкр. Заречный, Полевая ул., 4А

На карте

Щёлковская 28 мин.

Первомайская 29 мин.

Измайловская 32 мин.

Щёлковское шоссе 20 км от МКАД

Фряновское шоссе 20 км от МКАД

В избранное

Сравнить

Поделиться

Пожаловаться

5.06

6.67

9.84

3.47

1.74

14.21

1к

37.52

Этаж

17 из 17

Год сдачи

2023

Дом

Не сдан

Общая площадь

37,52 м²

Жилая площадь

14,2 м²

Площадь кухни

9,8 м²

Цена за метр

156 500 Р/м²

Условия сделки

долевое участие (214-ФЗ)

+7 (499) 956-33-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

застройщик

Р-Инвест

Год основания

2004

Сдано

3 дома в 1 ЖК

Строится

6 домов в 3 ЖК

циан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,5%

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости машино-места в надземном паркинге

<https://etalongroup.ru/msk/choose/?city=11&type=3&object%5B%5D=367&price%5Bmin%5D=61+667&price%5Bmax%5D=8+100+000&group=1>

etalongroup.ru/msk/choose/?city=11&type=3&object%5B%5D=367&price%5Bmin%5D=61+667&price%5Bmax%5D=8+100+000&group=1

Проекты Санкт-Пете...

Дома в Санкт-Пете...

Ко-Инвест.Ру

Яндекс Карты — т...

Вопросы оценки (с...

Федеральная нало...

Портал обществен...

Интерактивная ка...

Правительство Са...

Аналитика

Газеты, журналы

Поиск аналогов

ЭТАЛОН

Проекты Компания Покупка Контакты

Москва

Выбор недвижимости

Группировка по объектам

Найдено 405 машиномест в 1 жилом комплексе

Комфорт-класс

ЖК "Финский"

г. Щёлково район, Московская область, г. Щёлково, микрорайон «Финский», 4

Расположение

405 подходящих машиномест

ЖК	№	КОРПУС	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ, Р	
ЖК "Финский"	-		6	445 000	БРОНЬ
ЖК "Финский"	-		4	556 000	
ЖК "Финский"	-		4	556 000	
ЖК "Финский"	-		4	556 000	

Отчет № 6-363/23
Заказчик: Администрация г.о. Фрязино

БТИ
МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ






170






ЖК "Финский"	439	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★
ЖК "Финский"	-	4	556 000	★

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости нежилых помещений (встроенные коммерческие помещения)

<https://dolina-sun.ru/prices/comm>

Планировка	Назначение	№	Корпус	Этаж	Площадь	Сдача	Отделка	Стоимость	
	ПСН	6	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	40.32	1 кв 2025	без отделки	5 241 600 Р	★
	ПСН	7	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	40.36	1 кв 2025	без отделки	5 246 800 Р	★
	ПСН	1	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	43.48	1 кв 2025	без отделки	5 652 400 Р	★
	ПСН	5	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	44.42	1 кв 2025	без отделки	5 774 600 Р	★
	ПСН	8	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	49.83	1 кв 2025	без отделки	6 228 750 Р	★

Планировка	Назначение	№	Корпус	Этаж	Площадь	Сдача	Отделка	Стоимость
	ПСН	5	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	56.03	1 кв 2025	без отделки	7 003 750 Р
	ПСН	7	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	59.05	1 кв 2025	без отделки	7 086 000 Р
	ПСН	4	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	59.19	1 кв 2025	без отделки	7 102 800 Р
	ПСН	3	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	59.3	1 кв 2025	без отделки	7 116 000 Р
	ПСН	3	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	59.85	1 кв 2025	без отделки	7 182 000 Р

Планировка	Назначение	№	Корпус	Этаж	Площадь	Сдача	Отделка	Стоимость
	ПСН	2	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	61.63	1 кв 2025	без отделки	7 395 600 Р
	ПСН	2	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	62.49	1 кв 2025	без отделки	7 498 800 Р
	ПСН	4	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	62.74	1 кв 2025	без отделки	7 528 800 Р
	ПСН	1	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	69.29	1 кв 2025	без отделки	8 314 800 Р
	ПСН	1	Корпус 1 (сдача 1 кв 2025)	1	83.69	1 кв 2025	без отделки	10 042 800 Р

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 009-073- 008548/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 009-073-008548/22 от 24.10.2022г (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-itarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии в сумме 28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек подлежит оплате единовременным платежом до «30» октября 2022 года включительно, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "31" октября 2022 г. по 23 часа 59 минут "30" октября 2023г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

СТРАХОВАТЕЛЬ Генеральный директор Государственного бюджетного учреждения Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»  М.П. /Казимир Е.Ю./ Действующий на основании Устава	СТРАХОВЩИК ООО « Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде  Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 693/22 от 09.09.2022г. Представитель Страховщика-ООО «АЛЬЯНС» Республика Мордовия, г.Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5 тел.89375110014, e-mail: absolutins13@mail.ru
--	---

г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7862R/776/500130/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/500130/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Оценщик Попович Максим Викторович
Россия, Санкт-Петербург, г. Петродворец, ул. Братьев Горкушенко, д. 5, корп. 2, кв. 26
ИНН: 781906823975

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Соколкин Алексей Викторович

Доверенность №10621/21N от 01.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: Ицковский Константин Александрович
Тел. +7(812)336-5676 доб. 747262 электронная почта: itskovskiika@alfastrah.ru



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Поповича Максима Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Попович Максим Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.07.2018 г. за регистрационным № 644

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 015097-1 от 12.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 008288-2 от 29.03.2018 по
направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления
оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» февраля 2021г.
Дата составления выписки «04» февраля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6378

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 370240

Настоящий диплом выдан Поповичу
Максиму Викторовичу
в том, что он(а) с 18 апреля 2002 г. по 23 мая 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методическом
институте повышения квалификации и
переподготовки кадров Самарского государственного
инженерно-экономического университета
по специальности
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Государственная аттестационная комиссия решением от 23 мая 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Поповича
Максима Викторовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии Катакин
Ректор (директор)

Город С.-Петербург год 2003

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1005

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Поповичу
Максиму Викторовичу
в том, что он(а) с 06 марта 2012 г. по 06 апреля 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном университете
по специальности «Программное обеспечение систем автоматизации проектирования»
по направлению «Информационные технологии»
в объеме 108 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Вспомогательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена
выполнял(а) итоговую работу на тему не предусмотрена

Ректор (директор) Д
Секретарь Д

Город Санкт-Петербург Год 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030491-1

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поповичу Максиму Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » октября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 22560 от 19.07.2023 г.

**на Отчет № 6-363/23
об оценке инвестиционной стоимости права на
реализацию проекта комплексного развития
территории в составе земельных участков и
расположенных на них объектов недвижимости,
общей площадью 47,79 га, находящихся в
городском округе Фрязино Московской области.**

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки,
определенной оценщиком в отчете об оценке,
включающая также проверку отчета об оценке на
соответствие требованиям законодательства Российской
Федерации об оценочной деятельности, в том числе
требованиям Федерального закона, федеральных
стандартов оценки и других актов уполномоченного
федерального органа, осуществляющего функции по
нормативно-правовому регулированию оценочной
деятельности, и стандартов и правил оценочной
деятельности саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик,
подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:

с 18.07.2023 г. по 19.07.2023 г.

**МОСКВА
2023**



1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 1664-2023 от 14 апреля 2023 года
Заказчик экспертизы:	Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» ОГРН 1205000000028 от 09.01.2020 г. ИНН 5024202164 /КПП 502401001 143421, Россия, Московская обл., г. о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, стр.Б2
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № 6-363/23 об оценке инвестиционной стоимости права на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	14.07.2023 г.
Период проведения экспертизы:	с 18.07.2023 г. по 19.07.2023 г.
Эксперты:	Мозговой Игорь Васильевич – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0775. Дата включения в реестр 10.09.2014 г. Квалификационный аттестат № 000004-007 (Протокол о сдаче ЕКЭ №002/13 от 01.11.2013 г. Автономная некоммерческая образовательная организация высшего профессионального образования "Институт экономики и антикризисного управления" (ИЭАУ)) Квалификационные аттестаты: «Единый квалификационный аттестат» № 000004-007 от 01.11.2013, Автономная некоммерческая образовательная организация высшего профессионального образования "Институт экономики и антикризисного управления" (ИЭАУ); «Оценка недвижимости» № 000225-



	1 от 28.09.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 000241-2 от 03.10.2017, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка недвижимости» № 026263-1 от 22.07.2021, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"; «Оценка движимого имущества» № 026649-2 от 28.07.2021, ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<p>Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.</p> <p>Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы.</p> <p>В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. <p>Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения.</p> <p>Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.</p> <p>Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.</p> <p>Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.</p>

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	Право на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области. Перечень земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы комплексного развития территории (далее – КРТ) приведен в приложении № 1,2,3 Задания на оценку
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности



Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.:	3 100 000 000
Балансовая стоимость, руб.:	нет данных
Причина отсутствия балансовой стоимости:	Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена
Адрес	вблизи улиц Рабочая, Центральная, Московская в г. Фрязино городского округа Фрязино Московской области
Общая площадь объекта, м2	477 900

Вид определяемой стоимости	инвестиционная
Цель оценки:	Определение инвестиционной стоимости Объекта оценки с целью вовлечения земельных участков и объектов недвижимости, указанных в приложении № 1-3 задания на оценку в хозяйственный оборот
Дата определения стоимости объекта оценки:	14.07.2023 г.
Срок проведения оценки:	в соответствии с договором
Предпосылки стоимости:	<p>а) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним: не предполагается совершение сделки с объектом оценки, стоимость должна отражать выгоды от владения объектом.</p> <p>б) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) либо неопределенными лицами (гипотетические участники): конкретные лица или группа лиц при установленных данными лицами инвестиционных целей использования объекта оценки.</p> <p>в) дата оценки: дата осмотра.</p> <p>г) предполагаемым использованием объекта оценки может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация): предполагаемым использованием объекта оценки является его наиболее эффективное использование с учетом параметров застройки, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	<p>- расчеты по проекту производить в модели денежного потока без учета дисконтирования (линейная модель);</p> <p>- уровень рентабельности инвестиций рассчитывается как отношение чистой прибыли от проекта после налогообложения по налогу на прибыль к затратам по проекту. При установлении среднего уровня рентабельности (эффективности) инвестиций по альтернативным инструментам инвестирования или аналогичными проектами расчет рентабельности (эффективности) инвестиций осуществляется, как без участия средств бюджета, так и с участием средств бюджета;</p> <p>- при расчете затрат учесть объем переселения жителей из аварийного и ветхого жилищного фонда, производимого за счет застройщика, обязательств застройщика по безвозмездной передаче в государственную/муниципальную собственность объектов (при наличии таких данных), по созданию и реконструкции объектов инфраструктуры;</p> <p>- при проведении оценки учесть технико-экономические параметры будущей застройки в объемах, указанных в Приложении № 4,5 задания на оценку;</p> <p>- расчет затрат на строительство производить по укрупненным нормативам цен строительства, в соответствии со статьей 8.3</p>



	<p>Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <ul style="list-style-type: none"> - при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с выкупом объектов недвижимости, указанных в п. 1 задания на оценку и находящихся в частной собственности, для последующей реализации проекта по комплексному развитию территории (расчет производится с учетом принудительного порядка прекращения прав для государственных или муниципальных нужд); - при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с разработкой документации по планировке территории; - при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с потенциально возможной корректировкой функционального режима объектов (например, смена вида разрешенного использования земельных участков, с учетом региональных льгот); - иные допущения принимаются оценщиком самостоятельно при проведении работ по оценке в соответствии с представленными документами; - суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости не требуется
--	---

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель:	Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» ОГРН 1205000000028 от 09.01.2020 г. 143421, Россия, Московская обл., г. о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, стр. Б2
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Попович Максим Викторович, Стаж в оценке: с 2001 года, Документ о переподготовке: ПП № 370240, Дата документа: 23.05.2003, Образовательное учреждение: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета, Наименование СРО: СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков», Дата вступления в СРО: 10.07.2018, Реестровый номер оценщика: 644, Номер договора страхования: 7862R/776/500130/22, Сумма страховки: 30 000 000,00, Период страховки: 01.01.2023 - 31.12.2023, Страховая компания: ОАО «АльфаСтрахование»
Номер контактного телефона оценщика (ов), почтовый адрес оценщика (ов), адрес электронной почты оценщика (ов):	Оценщик Попович Максим Викторович: телефон +7 (498) 568-88-88, почтовый адрес 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б2, e-mail mobti@mobti.ru
Заказчик:	АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ФРЯЗИНО ОГРН 1025007070890 от 26.12.1991 г. 141195, Россия, Московская обл, Фрязино г, Мира пр-кт. д. 15а
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Договор № 167293-23 от 13.07.2023 г.



Используемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
--------------------------------	--

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №6-363/23 от 14.07.2023 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к составлению отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, Раздел I	+
01.01	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	ФЗ-135 ст.11,	+
01.02	Отчет на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.3, п.4	
01.02.01	- пронумерован постранично		
01.02.02	- прошит		
01.02.03	- подписан оценщиками, которые проводили оценку		
01.02.04	- скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
01.03	Отчет, составленный в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.3, п.5	+
01.03.01	- пронумерован постранично		+
01.03.02	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку		+
01.03.03	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		+
01.04	Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.	ФСО-III, п.10	+
01.05	Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	ФСО-III, п.12	
01.05.01	1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и		



	(или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)		
01.05.02	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		
01.06	Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов:	ФСО-III, п.13	+
01.06.01	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		+
01.06.02	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		+
01.07	В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.2	+
01.08	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	ФСО-VI, п.2	+
01.09	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	ФЗ-135 ст.11,	+
01.10	Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:	ФСО-VI, п.8	+
01.10.01	• в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);	ФСО-VI, п.8	+
01.10.02	• в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.	ФСО-VI, п.8	+
01.11	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования,	ФСО-VI, п.2	+



	убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.		
01.12	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.	ФСО-VI, п.6	+
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, Раздел II	+
02.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.1	+
02.03	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.2	+
02.04	Информация, содержащаяся в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.3	+
02.04.01	Объект оценки:	ФСО-IV, п.3 пп.1	+
02.04.01.01	- идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик		+
02.04.01.02	- описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости,		+
02.04.01.03	- связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения		+
02.04.01.04	- если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	ФСО-III, п.5	
02.04.02	Цель оценки	ФСО-IV, п.3 пп.2	+
02.04.02.01	- указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		+
02.04.03	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО-IV, п.3 пп.3	+
02.04.04	Вид стоимости	ФСО-IV, п.3 пп.4	+
02.04.04.01	- предпосылки стоимости (если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"):		+
02.04.04.01.01	• предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	ФСО-II, п.3 пп.1	+
02.04.04.01.02	• участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	ФСО-II, п.3 пп.2	+
02.04.04.01.03	• дата оценки;	ФСО-II, п.3 пп.3	+



02.04.04.01.04	• предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);;	ФСО-II, п.3 пп.4, ФСО II, п.21	+
02.04.04.01.05	• характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи/	ФСО-II, п.3 пп.5	+
02.04.05	Дата оценки	ФСО-IV п.3 пп.5	+
02.04.06	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.6	+
02.04.07	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"	ФСО-IV п.3 пп.7	+
02.04.08	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	ФСО-IV п.3 пп.8	+
02.04.09	Указание на форму составления отчета об оценке;	ФСО-IV п.3 пп.9	+
02.04.10	Дополнительная информация, включаемая в задание на оценку в соответствии с ФСО-7		+
02.04.10.01	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО-7, п.8	+
02.04.10.01	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	+
02.05	Сведения о заказчике оценки:	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI п.7 пп.5	+
02.05.01	• фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		
02.05.02	• реквизиты юридического лица, если заказчиком является юридическое лицо;		+
02.05.02.01	- полное наименование	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.02	- сокращенное наименование (при наличии)	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.05.02.04	- место нахождения	ФСО-VI п.7 пп.5	+
02.06	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	ФЗ-135 ст.11, ФСО- VI, п.7, пп.4	+
02.06.01	- фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.06.02	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.03	- номер контактного телефона оценщика		+



02.06.04	- почтовый адрес оценщика		+
02.06.05	- адрес электронной почты оценщика		+
02.06.06	- сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.07	- наименование саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.06.08	- адрес саморегулируемой организации оценщиков)		+
02.07	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица):	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.6	+
02.07.01	- полное наименование		+
02.07.02	- сокращенное наименование (при наличии)		+
02.07.03	- основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.07.04	- место нахождения		+
02.08	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.7	+
02.09	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	ФСО-VI, п.7 пп.8	
02.09.01	- квалификации		
02.09.02	- опыта		
02.09.03	- степени их участия в проведении оценки объекта оценки		
02.10	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	ФСО-III, п.8	+
02.11	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.12	Указание на методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО-VI, п.7 пп.9	+
02.13	Точное описание объекта оценки с указанием: полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 пп.10	+
02.13.01	- количественных и качественных характеристик объекта оценки:		+
02.13.01.01	Тип объекта		+
02.13.01.02	Адрес		+
02.13.01.03	Год постройки		
02.13.01.04	Площадь здания (помещения)		+
02.13.01.05	Строительный объем		
02.13.01.06	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+



02.13.01.07	Этажность (расположение оцениваемого помещения в здании)		+
02.13.01.08	Износ здания по тех. паспорту БТИ с годом обследования		
02.13.01.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.13.01.10	Состояние отделки по шкале (отлично-аварийно)		
02.13.01.11	Качество отделки по шкале (люкс-евроремонт-под отделку)		
02.13.01.12	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.13.01.13	Высота помещений (этажа)		
02.13.01.14	Фотографии объекта:		+
02.13.01.14.01	общий вид здания		
02.13.01.14.02	вид помещений		
02.13.01.14.03	вид чердаков (при наличии)		
02.13.01.14.04	вид подвалов (при наличии)		
02.13.01.14.05	ближайшее окружение		+
02.13.01.14.06	условия подъезда, подъездные пути		+
02.13.01.15	Данные по земельному участку :		+
02.13.01.15.01	категория		+
02.13.01.15.02	ВРИ		+
02.13.01.15.03	кадастровая стоимость земельного участка		+
02.13.01.15.04	наружные коммуникации (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
02.13.01.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.13.01.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		
02.13.01.18	Описание местоположения:		+
02.13.01.18.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.13.01.18.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		
02.13.01.18.03	дороги, ж/д пути		+
02.13.01.18.04	водоемы и проч.		
02.13.01.18.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.13.01.18.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.13.01.18.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.13.01.19	Сведения об:		+
02.13.01.19.01	Обременениях, связанных с объектом оценки		+
02.13.01.19.02	Износе		
02.13.01.19.03	Устареваниях		
02.13.01.20	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
02.13.01.21	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.13.01.22	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица:		+
02.13.01.22.01	• полное наименование		+



02.13.01.22.02	• сокращенное наименование (при наличии)		+
02.13.01.22.03	• основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		+
02.13.01.22.04	• место нахождения		+
02.13.02	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.14	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III "Процесс оценки", в том числе не отраженные в задании на оценку	ФСО-VI, п.7 пп.11	+
02.15	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-VI, п.7 пп.12	+
02.15.01	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО-7, п.11а	+
02.15.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7, п.11б	+
02.15.03	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	ФСО-7, п.11в	+
02.15.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	ФСО-7, п.11г	+
02.15.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО-7, п.11д	+
02.15.06	Должно быть:		+
02.15.06.01	цены продаж		+
02.15.06.02	ставки аренды		
02.15.06.03	динамика рынка в последние год-два		
02.15.06.04	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		
02.15.06.05	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		
02.16	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.16.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+



02.17	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке		+
02.17.01	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	ФСО-VI, п.7 пп.13	+
02.17.01.01	• последовательность определения стоимости объекта оценки,		+
02.17.01.02	• обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать		+
02.17.01.03	• процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты		+
02.17.01.04	• согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		+
02.17.02	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	ФСО-V, п.2	+
02.17.03	При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.2	+
02.17.03.01	• специфику объекта оценки		+
02.17.03.02	• цели оценки,		+
02.17.03.03	• вид стоимости,		+
02.17.03.04	• достаточность и достоверность исходной информации,		+
02.17.03.05	• допущения и ограничения оценки.		+
02.17.04	Доходный подход	ФСО-V, пп.11-23, ФСО-7 п.23	+
02.17.04.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	ФСО-V, п.12	+
02.17.04.01.01	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		+
02.17.04.01.02	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		+
02.17.04.02	Основные этапы доходного подхода:	ФСО-V, п.16	+
02.17.04.02.01	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки		+
02.17.04.02.02	2) определение денежного потока		+
02.17.04.02.03	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		
02.17.04.02.04	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		
02.17.04.03	Установление периода прогнозирования		+
02.17.04.03.01	При выборе прогнозного периода учитываются:	ФСО-V, п.18	



02.17.04.03.01.01	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		
02.17.04.03.01.02	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;		
02.17.04.03.01.03	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		
02.17.04.03.02	При применении метода капитализации, должен быть указан период, за который берется доход. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	ФСО-V, п.19	
02.17.04.03.03	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		
02.17.04.03.03.01	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		
02.17.04.03.03.02	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		
02.17.04.03.03.03	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		
02.17.04.04	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования:	ФСО-V, п.16	+
02.17.04.04.01	указание источников дохода, потенциально возможных для объекта на дату оценки с разбивкой по компонентам		+
02.17.04.04.02	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		
02.17.04.04.03	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3	ФСО-7, п.22	
02.17.04.04.04	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		
02.17.04.04.05	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		
02.17.04.04.06	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		
02.17.04.04.07	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		
02.17.04.04.08	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		
02.17.04.04.09	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		+



02.17.04.04.10	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		
02.17.04.05	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	ФСО-V, п.20	
02.17.04.05.01	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		
02.17.04.05.02	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		
02.17.04.05.03	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		
02.17.04.05.04	4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		
02.17.04.06	Определение ставки дисконтирования		
02.17.04.06.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски		
02.17.04.06.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		
02.17.04.06.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23, ФСО-V, п.17	
02.17.04.07	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	ФСО-V, п.22	
02.17.04.07.01	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		
02.17.04.07.02	2) допущения оценки;		
02.17.04.07.03	3) вид денежного потока		
02.17.04.07.04	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		
02.17.04.07.04.01	• вид объекта оценки		
02.17.04.07.04.02	• сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);		
02.17.04.07.04.03	• срок полезного использования объекта оценки;		
02.17.04.07.04.04	• специфические риски объекта оценки.		
02.17.04.08	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	ФСО-V, п.23	
02.17.04.09	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		
02.17.04.09.01	обоснование выбора момента дисконтирования - на начало, середину или конец периода		
02.17.05	Затратный подход	ФСО-V, п.24-33,	не применялся,



		ФСО-7, п.24	отказ обоснован
02.17.05.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	ФСО-V, п. 25	
02.17.05.01.01	1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, -значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		
02.17.05.01.02	2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		
02.17.05.02	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (расчет ведется методами, применимыми для расчета стоимости земельных участков)	ФСО-7, п.24	
02.17.05.03	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения	ФСО-7, п.24	
02.17.05.03.01	описание строительного аналога		
02.17.05.03.02	описание различий строительного аналога и оцениваемого объекта		
02.17.05.03.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		
02.17.05.03.04	описание и расчет примененных индексов		
02.17.05.03.05	определение прибыли предпринимателя	ФСО-7, п.24	
02.17.05.04	Определение износа и устареваний	ФСО-7, п.24	
02.17.05.05	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний	ФСО-7, п.24	
02.17.05.06	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	ФСО-7, п.24	
02.17.06	Сравнительный подход	ФСО-V, п.4-10, ФСО-7, п.22	не применялся, отказ обоснован
02.17.06.01	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	ФСО-V, п. 5	
02.17.06.01.01	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		
02.17.06.01.02	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		



02.17.06.01.03	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		
02.17.06.01.04	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		
02.17.06.01.05	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7, п.22	
02.17.06.02	При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:	ФСО-V, п. 7	
02.17.06.02.01	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		
02.17.06.02.02	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		
02.17.06.02.03	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	ФСО-V, п. 7	
02.17.06.02.04	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		
02.17.06.03	Для расчетов методом ВРМ аналоги должны иметь как цену продажи, так и арендные ставки. Арендные ставки должны включать коммунальные услуги и эксплуатацию или не включать коммунальные услуги и эксплуатацию (одинаково)		
02.17.06.04	Аналогов должно быть не менее 3		
02.17.06.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект		
02.17.06.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		
02.17.06.07	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		
02.17.06.08	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки		
02.17.06.09	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		
02.17.06.09.01	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		
02.17.06.09.02	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными		



	земельными участками (значительно больше пятна застройки)		
02.17.06.09.03	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		
02.17.06.09.04	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		
02.17.06.10	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		
02.17.06.11	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		
02.17.06.11.01	обоснование выбора методологии взвешивания		
02.17.06.11.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		
02.17.06.11.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		
02.17.06.12	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-7, п.27	
02.18	Согласование результатов	ФСО-7, п.28-30	не применялся, отказ обоснован
02.18.01	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов	ФСО-V, п.3	
02.18.02	Описание процедуры согласования		
02.18.02.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	
02.18.02.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)	ФСО-7, п.28	
02.18.02.03	обоснование выбора методологии взвешивания		
02.18.02.04	Обоснование выбора весовых коэффициентов		
02.18.03	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.	ФСО-V, п. 3	
02.18.04	В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.	ФСО-V, п. 3	
02.18.05	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся	ФСО-7, п.29	



	данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости		
02.19	Раздел отчета: Приложение		+
02.19.01	Копии документов:		+
02.19.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.19.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.19.01.03	Документов технической инвентаризации		
02.19.01.04	Заключений специальных экспертиз		
02.19.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.19.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.19.04	Копии документов оценщиков		+
02.20	Итоговая стоимость объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.21	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО-VI, п.7 пп.14	+
02.22	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО-VI, п.7 пп.15	+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
02.17.04	Доходный подход	Для расчета инвестиционной стоимости Оценщик использовал метод предполагаемого использования. Инвестиционная стоимость определялась как разница доходной и расходной частью проекта реализации КТР

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.



3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован доходный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход не использовался. Отказ от применения сравнительного подхода обоснован.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета использовался доходный подход. Для расчета инвестиционной стоимости Оценщик использовал метод предполагаемого использования. Инвестиционная стоимость определялась как разница доходной и расходной частью проекта реализации КТР.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.



4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: *определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.*

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 14.07.2023 г. составляет:

Объект	
Право на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,79 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области. Перечень земельных участков и объектов недвижимости, попадающих в границы комплексного развития территории (далее – КРТ) приведен в приложении № 1,2,3 Задания на оценку	
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	3 100 000 000



Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.



Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Проведенная Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.
4. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного
совета

Эксперт



Курепов М. М.

Мозговой И. В.