



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 6-527/23

инвестиционной стоимости права на реализацию проекта комплексного развития территории в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,59 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области.

ТОМ 1. Определение инвестиционной стоимости.

Заказчик: Администрация городского округа Фрязино

Дата оценки: 25.12.2023 г.

Основание проведения оценки: договор № 319640-23 от 25.12.2023 г.

Дата составления Отчета об оценке: 27.12.2023 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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	41
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.....	55
6.3. ОБЗОР ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	59
6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	61
6.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ И СРЕДНЕЭТАЖНУЮ ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, РЕАЛИЗУЕМЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	61
6.6 АНАЛИЗ РЫНКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	72
6.7 АНАЛИЗ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Г. О. ФРЯЗИНО).....	84
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	99
7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ.....	99
8. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	101
8.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	101
8.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	102
8.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	104
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	168
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	170
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	171
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	190

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы								
Номер Отчета об оценке	6-527/23							
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	27.12.2023 г.							
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 319640-23 от 25.12.2023 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 47,59 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 органами местного самоуправления о целесообразности реализации проекта комплексного развития территории на основании проекта Мастер-плана для измерения уровня рентабельности (эффективности) инвестиций, а также определения необходимости государственной (муниципальной) поддержки реализации проекта комплексного развития территории							
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 раздельно, 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 47,59 га, находящихся в городском округе Фрязино	-	-	3 073 809 617	-	-	1,0	3 073 809 617

	Московской области.							
<p align="center">Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.</p> <p>По состоянию на дату оценки инвестиционная стоимость права на реализацию проекта КРТ в составе земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, общей площадью 47,59 га, находящихся в городском округе Фрязино Московской области, составляет (округленно):</p> <p align="center">3 100 000 000 (Три миллиарда сто миллионов) руб.</p> <p>Уровень текущей рентабельности (эффективности) инвестиций оцениваемого проекта составляет 8,2% (проект низкорентабельный).</p> <p>Средний уровень рентабельности инвестиций в рассматриваемом сегменте от 14 до 16%.</p> <p>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%).</p> <p>По результатам проведенной оценки был сделан вывод о необходимости бюджетных инвестиций на финансирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Суммарный необходимый объем бюджетных инвестиций в строительство объектов социальной инфраструктуры составит (без учета НДС)</p> <p align="center">2 707 300 000 (Два миллиарда семьсот семь миллионов триста тысяч) руб.</p>								

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 47,59 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

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



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 заключения договора на оценку.</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 оценки	Дата заключения договора на оценку
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 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ▪ при проведении оценки необходимо учесть затраты, связанные с выкупом объектов недвижимости, указанных в п.

	<p>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);</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»</p>	<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, сервитуты 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>
<p>Дополнительная информация, необходимая для определения стоимости</p>	<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, с учетом сроков и этапов реализации проекта,

	<p>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;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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	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. 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. 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

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



	страховщиком оценщика. 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)¹

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 №922/2483059324 страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховщик: САО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) руб. Период страхования: с «07» ноября 2023 г. по «06» ноября 2024 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.

¹ 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 неустранимый.

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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 47,59 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 незграниченная	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 незграниченная	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 незграниченная	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 незграниченная	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 незграниченная	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 незграниченная	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 незграниченная	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
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 статьи 36 ЖК РФ).	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596. Площадь пересечения: 16 кв.м.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	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. 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 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. 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 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: 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 неразграниченная	Сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
25	50:44:0010204:1	30	Государственная неразграниченная	Сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
26	50:44:0010204:8	20	Государственная неразграниченная	Сведения отсутствуют	Обременения земельного участка отсутствуют
27	50:44:0010204:11	1 408	Государственная неразграниченная	Право общей долевой собственности (пп 4, п 1 статьи 36 ЖК РФ).	1. Публичный сервитут 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
				ВРИ: для размещения домов многоэтажной жилой застройки	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 50-50/014-50/999/001/2016-9385/12.08.2016 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 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.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
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 50-50/014-50/999/001/2016-18429/11.11.2016 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. 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
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 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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
					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 КЛ1-10кВ 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 газопровода высокого давления "Щелково". Площадь пересечения: 108 кв.м.
55	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
56	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.
57	50:44:0000000:6838	218 793	Муниципальная	г.о. Фрязино Московская обл. / Собственность 50:44:0000000:6838-	1. Публичный сервитут объекта «Газораспределительная сеть г. Фрязино», кадастровый номер 50:44:0000000:6596. Площадь пересечения: 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м.	Форма собственности	Правообладатель/ вид права, реквизиты правоустанавливающих документов	Обременения земельного участка
				50/014/2017-103.04.2017 15:11:32	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.
58	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.
59	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.
60	50:44:0010215:369	9800	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.

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	50:44:0010205:40	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
2	ул. Центральная, д. 14, строение 1	50:44:0010204:13	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	50:44:0010205:45	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	50:44:0010205:259	Трансформаторная подстанция №3	1	24	2013	н/д	бетон	н/д	Собственность Московской области	Хозяйственное ведение ГУП МО «Электросеть»	Хозяйственное ведение
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
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

№ 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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
21	в/ч 42795	50:44:0010225:11	Здание (склад №23)	1	1026,1	1972	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
22	в/ч 42795	50:44:0010225:37	Цех консервации №62	1	657,7	1957	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
23	в/ч 42795	50:44:0010225:24	Клуб №28	1	439,5	1948	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
24	в/ч 42795	50:44:0010225:8	Детский сад №1	1	299,7	1952	нет	кирпичный	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
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	–
26 *	в/ч 42795	50:44:0010225:29	Электроподстанция №58	1	17,9	1955	нет	н/д	н/д	Муниципальная	Городской округ Фрязино	–
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	–
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
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
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
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
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
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
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
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

№ 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
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
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
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
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
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
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
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
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

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	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		Результаты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/2 о многоквартирных домах, подлежащих сносу
											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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	14	4	0	24	1267,9	4/1	22/2	-	-	-
2	Институтская, д. 6	Малозатяжное	2	747,9	23	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	416,4	0/0	8/0	-	-	-
3	Школьная, д. 2	Малозатяжное	2	2477,35	68	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	14	4	0	24	1263,26	8/1	20/5	1/149	-	-
4	Школьная, д. 4	Малозатяжное	2	741,1	18	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	412,4	2/0	6/0	-	-	-
5	Школьная, д. 6	Малозатяжное	2	739,4	13	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	407,9	2/0	6/0	-	-	-
6	Школьная, д. 8	Малозатяжное	2	2264,4	45	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	16	2	0	24	1262,7	3/1	24/5	-	-	-
7	Московская, д. 1	Малозатяжное	2	2486,1	62	1949	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	415,0	0/0	8/0	-	-	-
9	Новый проезд, д. 1	Малозатяжное	2	1114	19	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	629,1	2/0	14/0	-	-	-
10	Новый проезд, д. 2	Малозатяжное	2	1115,5	31	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	631,2	2/0	14/0	-	-	-
11	Новый проезд, д. 3	Малозатяжное	2	1113,9	39	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	630,6	6/0	10/0	-	-	-
12	Новый проезд, д. 4	Малозатяжное	2	1116,7	24	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	631,2	1/0	15/0	-	-	-
13	Новый проезд, д. 5	Малозатяжное	2	1110,8	31	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	624,3	8/0	8/0	-	-	-
14	Новый проезд, д. 6	Малозатяжное	2	1107,4	25	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	623,9	1/0	15/0	-	-	-
15	Новый проезд, д. 7	Малозатяжное	2	1208,8	22	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	625,5	1/0	15/0	-	-	-
16	Новый проезд, д. 8	Малозатяжное	2	1117,4	30	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	633,7	3/0	13/0	-	-	-
17	Новый проезд, д. 9	Малозатяжное	2	1127,3	35	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	636,7	0/0	16/0	-	-	-
18	Новый проезд, д. 10	Малозатяжное	2	1124,9	27	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	637,7	3/1	14/1	-	-	-
19	Новый проезд, д. 11	Малозатяжное	2	1127,1	27	1958	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	4	12	0	0	16	640,2	4/0	12/0	-	-	-
20	Центральная, д. 14	Малозатяжное	2	1336,4	43	1952	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	731,5	5/0	11/0	-	-	-
21	Центральная, д. 20	Малозатяжное	2	2392,2	49	1951	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	754,2	2/0	15/0	-	-	-
24	Центральная, д. 26	Малозатяжное	2	1532,7	25	1951	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	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	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	736,5	3/0	13/0	-	-	-
28	Вокзальная, д. 9	Малозатяжное	2	1357,1	29	1951	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	746,1	2/0	14/0	-	-	-
29	Ленина, д. 4	Малозатяжное	2	732,8	20	1950	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	406,8	3/0	5/0	-	-	-
30	Ленина, д. 6	Малозатяжное	2	733,6	27	1950	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	0	6	2	0	8	406,0	1/0	7/0	-	-	-
31	Институтская, д. 23	Малозатяжное	2	1353,1	38	1951	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	750	3/0	13/0	-	-	-
32	Институтская, д. 25	Малозатяжное	2	1629,9	32	1952	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	743,8	3/0	13/0	1/134,7	-	-
33	Институтская,	Малозатяжное	2	1345,4	31	1951	нет	шлакобл очный	блочн ый	деревя нный	6	8	2	0	16	749,6	5/0	11/0	-	-	-

Отчет № 6-527/23

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		Результаты решения о соответствии многоквартирного дома критериям ППМО №29/3 о многоквартирных домах, подлежащих списку
											однокомнатные	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	всего				находящиеся в муниципальной собственности кол-во/ кв.м	находящиеся в частной собственности кол-во/ кв.м	
	д. 27							очный	ый	нный									–	–	
34	Институтская, д. 29	Малозэтажное	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. 19	Малозэтажное	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	–
36	Рабочая, д. 1	Малозэтажное	2	295,6	20	1959	нет	шлакоблочный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	273,5	8/0	0/0	–	–	–
37	Рабочая, д. 7	Малозэтажное	2	416,7	25	1958	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	0	6	2	0	8	375,6	7/0	1/0	–	–	–
38	Рабочая, д. 11	Малозэтажное	1	222,5	3	1946	нет	кирпичный	кирпичный	деревянный	2	1	1	0	4	186,6	0/0	4/0	–	–	–
39	Рабочая, д. 13	Малозэтажное	2	417,2	33	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	0	6	2	0	8	377,3	7/0	1/0	–	–	–
40	Рабочая, д. 14	Малозэтажное	2	304,9	17	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	272,1	3/0	5/0	–	–	–
41	Рабочая, д. 15	Малозэтажное	2	299,1	19	1958	нет	кирпичный	блочный	деревянный	4	4	0	0	8	274,4	3/0	5/0	–	–	–
42	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				56567,05	1410	–	–	–	–	–	150	386	96	5	636	30389,21			10/1485,5	3/718,5	-

В границах территории КРТ расположено 42 жилых дома с суммарной общей площадью квартир 30 389,21 кв. м., подлежащих расселению. Кроме того, в состав указанных выше многоквартирных жилых домов входят нежилые помещения, принадлежащие частным лицам, общей площадью 718,5 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 11,83% (39 505,97 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 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 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
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	6562	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9404	1070
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15071	1740
21	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8238	950
ИТОГО по Кварталу А				7462	67158	39275	4 464
Квартал Б							
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
23	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							
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084

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
25	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
26	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				14798	130862	77222	9153
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНу				38484	530296	333868	24879

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) 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	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 т.ч.:	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 т.ч.:	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	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

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.

Отчет № 6-527/23
Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



№ п/п	Наименование объекта	Ед. изм.	Емкость, мощность, площадь, ед. изм.	Описание проектных предложений
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.	18244	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	478	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».

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

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 «МЦВ» - «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 «МЦВ» - «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 (демонтажу). 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
3	Ледовый дворец	10	IV	2033

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)



Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

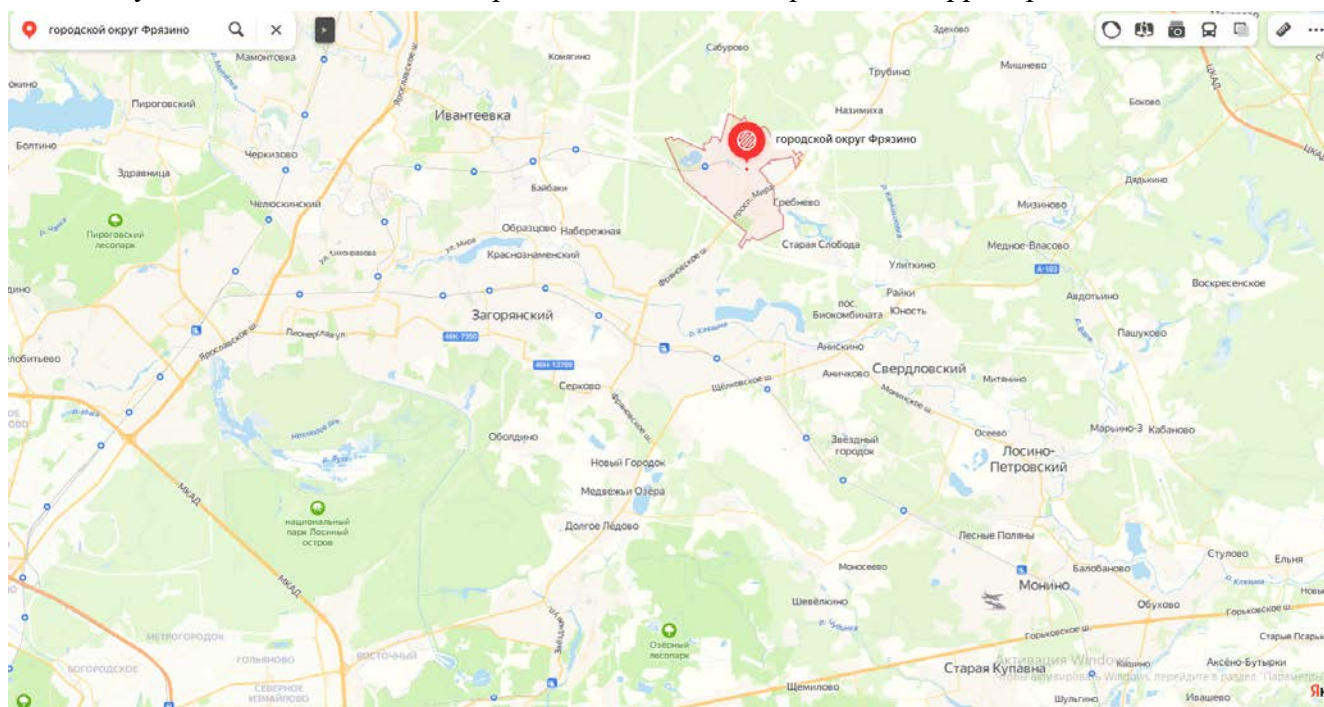
Рисунок 2. Визуализация планируемой застройки



4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

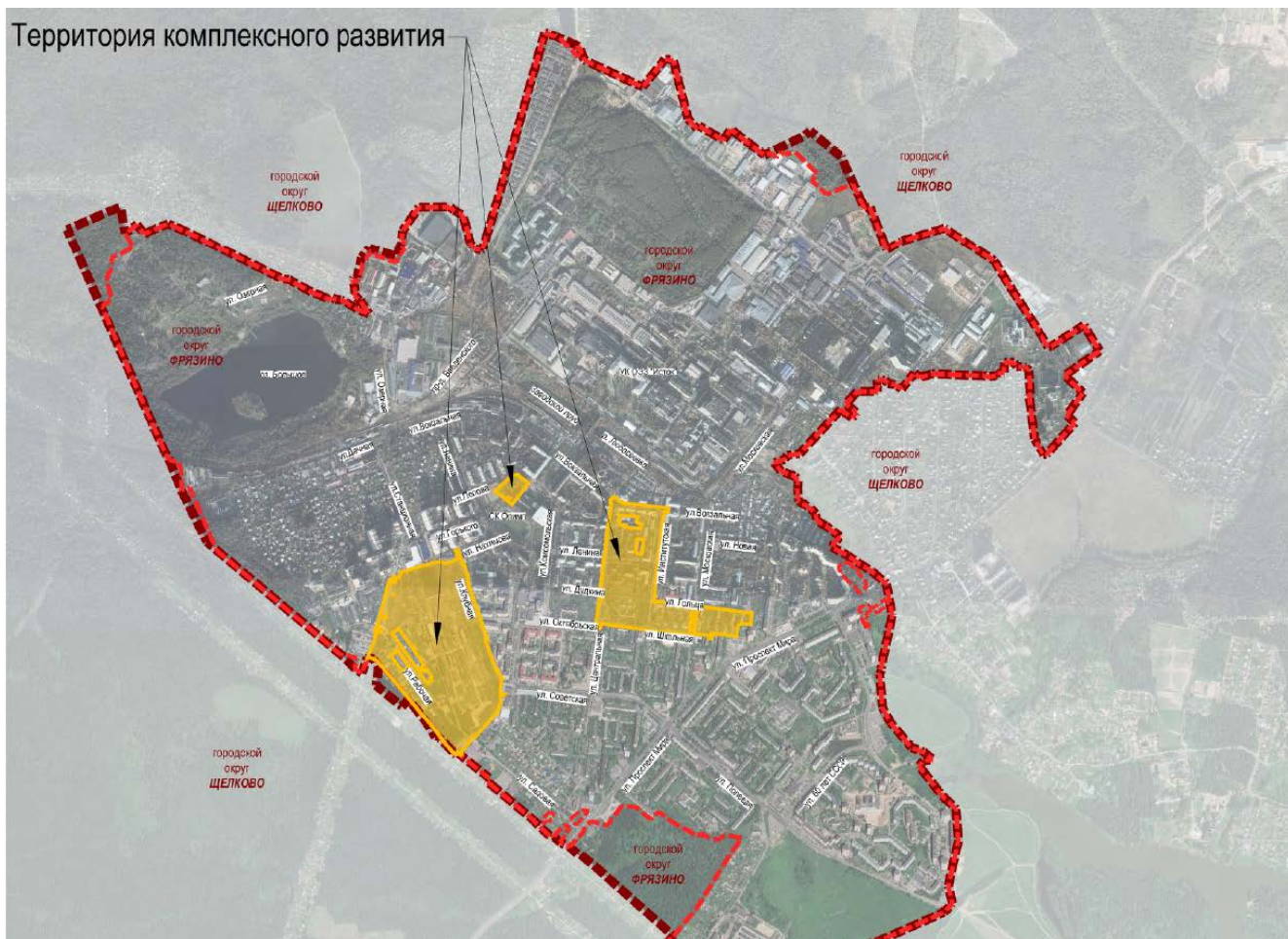
Рассматриваемая территория комплексного развития расположена на территории г.о. Фрязино Московской области. Более подробное картографическое изображение местонахождения Объекта оценки приведено на нижеследующих рисунках.

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 определён, 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 рождаемость,

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

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 трудоустраивается 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-Полус», 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»; 361нэ (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),
- 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 РАССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Согласно оценке экспертов Департамента исследований и прогнозирования Банка России, в сентябре 2023 г. российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом. Экономическая активность в России в целом остается высокой, подтягиваясь за уверенно растущим спросом. При этом опросы предприятий и большинство оперативных показателей за сентябрь указывают на ускорение роста экономики. Ужесточение денежно-кредитных условий пока заметно не сказалось на ключевых показателях экономической активности из-за существенных временных лагов, которые обусловлены инерционностью экономических процессов.

Согласно оценке Росстата индекс физического объема валового внутреннего продукта в I полугодии 2023 г. относительно соответствующего периода 2022 г. составил 101,6%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень аналогичного периода 2022 года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Реальный сектор

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. составил 103,3%, в сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года – 105,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-сентябре 2023 г. составил 98,8% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" – 107,1%, по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 100,1%, по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 97,4%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2135,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2023 г. - 6178,9 млрд рублей.

В январе-сентябре 2023 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,5 млн тонн (на 2,2% больше по сравнению с январем-сентябрем 2022 г.), молока - 26 млн тонн (+2,5%), яиц - 35,4 млрд штук (+1,7%).

В январе-сентябре 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 53,4 млн тонн зерна (+32,4% к

уровню января-сентября 2022 г.), 9,8 млн тонн скота и птицы (в живом весе) или 103,1%, 14,7 млн тонн молока (+6,3%), 25,5 млрд штук яиц (+2,4%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2023 г. составил 1472,2 млрд рублей, или 108,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2023 г. - 9759,0 млрд рублей, или 108,8%.

Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2023 г. зданий 96,6% составляют здания жилого назначения. В январе-сентябре 2023 г. возведено 8,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,4 тыс. жилых домов. Всего построено 971,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию в январе-сентябре 2023 года, увеличилась на 0,7% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и составила 79,7 млн кв. м. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 48,0 млн кв. метров, или 60,2% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2023 года.

В январе-сентябре 2023 г. введены в действие следующие объекты социально-культурной сферы: гостиницы на 20467 мест, дома отдыха на 877 мест, общеобразовательные организации на 146,7 тыс. ученических мест, дошкольные образовательные организации на 35,4 тыс. мест, больничные организации на 2336 коек.

В январе-сентябре 2023 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 801 место, мотели на 332 места, кемпинги на 35 мест, 31 плавательный бассейн с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 13 спортивных сооружений с искусственным льдом, 86 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 136,5 тыс. кв. метров, стадионы на 3,4 тыс. мест.

Транспорт

В январе-сентябре 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4127,0 млрд тонно-километров (98,7% к уровню января-сентября 2022 г.), в том числе железнодорожного - 1988,8 млрд (101%), автомобильного - 275,4 млрд (117,9%), морского - 35,4 млрд (108%), внутреннего водного - 44,7 млрд (81,1%), воздушного - 1,2 млрд (53,1%), трубопроводного - 1781,6 млрд (94,4%) тонно-километров.

Инвестиции в основной капитал

По данным Росстата за январь-июнь 2023 год объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами, составил 11625,7 млрд рублей или 107,6% к уровню января-июня 2022 года.

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 45,0%, машины, оборудование, транспортные средства – 34,6%. В отраслевой структуре наибольшая доля инвестиций в основной капитал приходится на добычу полезных ископаемых – 20,7%, транспортировку и хранение – 17,6% и обрабатывающие производства – 17,0%. В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования преобладали собственные средства – 58,9%, кредиты банков – 9,9% и бюджетные средства – 16,7%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 4124,2 млрд рублей, или 112,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2022 года, в январе-сентябре 2023 г. - 34031,2 млрд рублей, или 104,7%.

В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в сентябре 2022 г. - 95,0% и 5,0% соответственно). В сентябре 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,3%, непродовольственных товаров - 53,7% (в сентябре 2022 г. - 49,3% и 50,7% соответственно).

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 250,5 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в январе-сентябре 2023 г. - 2033,9 млрд рублей, или 113,1%.

В сентябре 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1249,5 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 года, в январе-сентябре 2023 г. - на 10848,9 млрд рублей или 104,2%.

Финансы населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-августе 2023 г. составила 70293 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2022 года выросла на 13,2%, реальная заработная плата увеличилась на 7,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,1%, в январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. - на 4,8%.

Инфляция и цены

По данным Департамента исследований и прогнозирования Банка России, инфляционное давление в сентябре 2023 г. оставалось значительным, повышенные темпы роста цен наблюдались во всех основных категориях. Устойчивые показатели ценовой динамики снова возросли, оставаясь выше уровня 4%. Высокие темпы роста заработных плат и кредитования, а также повышенные инфляционные ожидания поддерживают быстрое расширение потребительской активности, которое способствует переносу возросших издержек производителей в конечные цены.

Согласно данным Росстата инфляция в сентябре 2023 г. составила 104,6% (к декабрю 2022 г.), индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 103,5%, непродовольственные товары – 104,4%, услуги – 106,45%. По мнению экспертов Банка РФ возросло проинфляционное давление со стороны динамики цен производителей. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2023 г. относительно декабря 2022 г. составил 120,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 150,6%, в обрабатывающих производствах - 114,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 107,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 106,4%.

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б. п., до 15,00% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее.

Решения Банка России по денежно-кредитной политике будут содействовать постепенному росту сбережений таким образом, чтобы вернуть роста спроса к темпам, соответствующим возможностям расширения предложения. Это будет ключевым фактором торможения инфляции в ближайшие кварталы.

Финансовый рынок

На валютном рынке большую часть сентября 2023 г. не наблюдалось значимой волатильности. Это объясняется увеличением продаж юаней Банком России в период роста спроса на валюту из-за погашения крупного выпуска еврооблигаций с 14 по 22 сентября с 2,3 до 21,4 млрд руб. и ростом объема продаж валюты крупнейшими экспортерами с 7,2 до 9,2 млрд долл. США. Позитивным фактором для национальной валюты стало и повышение ключевой ставки до 13%. В конце месяца (27 – 29 сентября) на фоне роста спроса на валютную ликвидность со стороны отдельных участников рубль ослаб на 1,6% относительно доллара США.

Денежно-кредитные условия продолжили ужесточаться вслед за повышением ключевой ставки в июле — сентябре 2023 г. С момента сентябрьского заседания Совета директоров Банка России выросли процентные ставки на кредитно-депозитном рынке, а также доходности ОФЗ. Форма кривой ОФЗ остается плоской, что указывает на умеренную жесткость текущих денежно-кредитных условий. Доходности ОФЗ на среднем и длинном участках кривой увеличились в том числе в результате пересмотра участниками рынка проинфляционных рисков, связанных со смягчением среднесрочных параметров бюджетной политики.

На рынке акций в условиях роста ключевой ставки, введения новых экспортных пошлин и увеличения геополитической напряженности положительная динамика предыдущих месяцев сменилась коррекцией. В целом за месяц индекс МосБиржи (IMOEX) снизился на 2,9%, до 3133 п., отраслевые индексы также преимущественно снижались. Снижение котировок происходило на фоне продаж акций нерезидентами из дружественных стран, которые продали ценных бумаг на сумму 32,0 млрд руб., что стало максимальным показателем с февраля 2022 года. Поддержку рынку, как и месяцем ранее, оказали физические лица (купили акций на сумму 29,4 млрд руб.).

Индикативные доходности корпоративных облигаций вслед за повышением ключевой ставки выросли на 154 б. п., а доходность ОФЗ с сопоставимой дюрацией увеличилась на 168 базисных пунктов. Объем рынка корпоративных облигаций продолжил возрастать (увеличился за месяц на 1,3%) и достиг 22,1 трлн рублей.

Прогноз социально-экономического развития

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного Минэкономразвития России в сентябре 2023 года, с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров.

Согласно обновленному прогнозу в 2024 – 2026 годах рост ВВП составит 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении. Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

По итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года Банк России опубликовал среднесрочный прогноз развития экономики РФ. С учетом новых данных по динамике экономической активности в базовом сценарии Банк России прогнозирует, что темп прироста ВВП составит 2,2–2,7% в 2023 году, 0,5–1,5% в 2024 году, 1,0–2,0% в 2025 году и 1,5–2,5% в 2026 году. Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

В базовом прогнозном сценарии Банка России, отраженном в «Основных направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов», мировая экономика продолжает развиваться в рамках сформировавшихся трендов и отсутствия новых шоков. Центральные банки стран с развитой экономикой, стремясь вернуть инфляцию к цели, будут проводить жесткую денежно-кредитную политику продолжительное время. В результате рост мировой экономики замедлится. Это будет сдерживать рост цен на большинстве товарных рынков. При этом введенные в отношении российской экономики санкции сохранятся на всем прогнозном горизонте. Товары российского экспорта на мировом рынке продолжают продаваться с дисконтом.

В 2024–2025 годах трансформация российской экономики продолжится. При этом темпы ее роста могут быть более умеренными, чем в 2023 году, учитывая завершение фазы восстановительного роста. В 2026 году российская экономика вернется на траекторию сбалансированного роста в 1,5–2,5%.

Инфляция вернется к цели в 2024 году и в дальнейшем будет находиться вблизи 4%. Это потребует проведения жесткой денежно-кредитной политики Банка России продолжительное время. По оценкам Банка России, в 2023 году ключевая ставка в среднем составит 9,9% годовых, в 2024 году будет находиться в диапазоне 12,5–14,5% годовых, в 2025 году — 7,0–9,0% годовых. В 2026 году ключевая ставка в среднем составит 6,0–7,0% годовых, что соответствует обновленному диапазону оценок Банка России долгосрочной нейтральной ставки.

Согласно прогнозу Департамента исследований и прогнозирования Банка России из-за увеличения бюджетных источников экономического роста в 2024 г. более активно будут развиваться отрасли, связанные с государственными закупками и финансированием. В то же время развитие отраслей, которые зависят от привлечения кредитных средств на рыночных условиях, вероятно, будут расти более умеренным темпом. Динамика экспортных отраслей будет определяться внешними условиями, а также ограничениями и внутренним регулированием.

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

5 октября 2023 г. Всемирный банк (ВБ) улучшил прогноз динамики ВВП России в 2023 г.: в июньском докладе ожидалось его сокращение на 0,2% по итогам года, теперь же прогнозируется рост на 1,6%. Прогноз роста ВВП в 2024 г. был улучшен с 1,2% до 1,3%, а в 2025 г. с 0,8% до 0,9%. Эксперты ВБ прогнозируют, что уровень инфляции по итогам 2023 г. составит 5,6%.

Анализ СЭС подготовлен по материалам: Росстата <http://www.gks.ru/>, Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/>, Банка России www.cbr.ru, Экономической экспертной группы <http://www.eeg.ru/>

Выводы по разделу:

1. Социально-экономические показатели РФ в январе-сентябре 2023 года продемонстрировали положительную динамику по сравнению с январем-сентябром 2022 г., за исключением грузооборота транспорта.
2. Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 года составил 103,3% к уровню января-сентября 2022 года.
3. Объем строительных работ в январе-сентябре 2023 года вырос на 8,8% к уровню января-сентября 2022 года, ввод жилья в РФ увеличился на 0,7%.
4. В январе-сентябре 2023 г. в России наблюдался рост потребительской активности, оборот розничной торговли увеличился на 4,7% по сравнению с январем-сентябром 2022 г.
5. Динамика объема инвестиций в основной капитал в 1 полугодии 2023 года оказалась положительной, прирост составил 7,6% к уровню аналогичного периода 2022 года.
6. Реальные располагаемые денежные доходы населения РФ в январе-сентябре 2023 г. увеличились на 4,8% к уровню января-сентября 2022 года.
7. Инфляционное давление в сентябре 2023 г. оставалось значительным, повышенные темпы роста цен наблюдались во всех основных категориях. Индекс потребительских цен (к декабрю 2022 года) составил 104,6%.
8. Согласно оценке Росстата индекс физического объема ВВП в I полугодии 2023 г. относительно соответствующего периода 2022 г. составил 101,6%.
9. В перспективе рост инфляции, сокращение потребительского спроса в стране может привести 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 ОБЛАСТИ²

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 региона вносят промышленное производство (23,2%), оптовая и розничная торговля (22,2%), операции с недвижимым имуществом (17,0%), государственное управление и социальное обеспечение (6,7%), профессиональная, научная и техническая деятельность (5,6%), строительство (5,3%), транспортировка и хранение (4,8%). По итогам 2023 года объем ВРП Московской области оценивается в 7776,8 млрд рублей (101,9% по отношению к 2022 году).

Реальный сектор

По данным Мосстата в Московской области в январе-сентябре 2023 году индекс промышленного производства по отношению к аналогичному периоду 2022 года составил 112,0%, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 102,5%, обрабатывающие производства – 113,8%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 96,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 96,8%.

Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции в январе-сентябре 2023 года в хозяйствах всех категорий Московской области характеризуется следующими данными: мясо скота и птицы (в живом весе) – 232,6 тыс. тонн (96,8% к уровню января-сентября 2022 г.), молоко – 543,8 тыс. т (99,0%), яйца куриные, пищевые – 143,5 млн штук (122,6%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 5,6%, молока – 11,6%, яиц – 28,5%.

В ходе уборки урожая на 1 октября 2023 года хозяйствами всех категорий сельхозпроизводителей области намолочено 7 365,6 тыс. центнеров зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), что на 24,0% больше, чем на соответствующую дату 2022 года. Картофеля накопано 5 580,4 тыс. центнеров, что на 53,2% больше, чем на соответствующую дату 2022 года. Сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 2 879,4 тыс. центнеров, что на 6,6% меньше, чем соответствующую дату 2022 года.

Поголовье крупного рогатого скота на конец сентября 2023 г. в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей по расчетным данным составило 196,2 тыс. голов (из него коров – 94,6 тыс. голов), свиней – 335,4 тыс. голов, овец и коз – 71,8 тыс. голов, птицы – 9 989,9 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного

² Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/10886569>

рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 2,0%, свиней – на 1,2%, овец и коз – на 9,9%, птицы на – 20,6%.

Инвестиции в основной капитал

По итогам января-июня 2023 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно аналогичного периода 2022 года увеличился на 3,1% и составил 556477,6 млн рублей. В январе-июне 2023 года доля инвестиций в недвижимость составила 55,1%, в машины и оборудование – 40,9%.

В январе-июне 2023 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 51,3% общего объема инвестиций, доля привлеченных средств – 48,7%, значительная доля приходилась на кредиты банков (18,4%) и бюджетные средства (19,1%). В отраслевой структуре наибольшая доля приходилась деятельности профессиональную, научную и техническую – 13,2%, обрабатывающие производства – 15,8%, отрасль транспортировки и хранения – 13,9%,

Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2023 г. составил 504 447,7 млн рублей или 89,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-сентябре 2023 г. на 230 022,0 млн рублей или 86,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-сентябре 2023 г. возведено 475 многоквартирных домов. Населением построено 44 516 жилых домов, из них 12 367 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 97 814 новых квартир общей площадью жилых помещений 9 077,9 тыс. квадратных метров.

В январе-сентябре 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 6 567,8 тыс. квадратных метров (из них 1 523,7 тыс. квадратных метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 72,3% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2023 г.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в сентябре 2023 г. составил 328,3 млрд рублей или 118,7% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. – 2 750,9 млрд рублей или 105,9% соответственно. В сентябре 2023 г. оборот розничной торговли на 98,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,3% (в сентябре 2022 г. – 98,6% и 1,4% соответственно).

В январе-сентябре 2023 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 71,0%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,5%, непродовольственных товаров – 53,5%.

Оборот общественного питания в сентябре 2023 г. составил 16,6 млрд рублей или 108,2% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. – 133,0 млрд рублей или 116,6% соответственно.

В сентябре 2023 г. населению Московской области, по оперативным данным оказано платных услуг на 67,0 млрд рублей или 101,9% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022 г. В январе-сентябре 2023 г. 606,4 млрд рублей или 100,3% соответственно. В структуре объема платных услуг населению наибольший объем приходился на жилищно-коммунальные услуги (41,1% от общего объема).

Финансы населения

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-августе 2023 г., по оперативным данным составила 78 100,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-августом 2022 г. на 15,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-августе 2023 г. составила 106,8% к уровню января-августа 2022 г.

Инфляция и цены

В сентябре 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 105,4%. В январе-сентябре 2023 г. по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 107,7%, в том числе на продовольственные товары – 104,0%, непродовольственные товары – 105,8%, услуги – 114,5%.

В сентябре 2023 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно декабря 2022 года составил 113,1%. Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-сентябре 2023 г. относительно января-сентября 2022 г. составил 109,6%, из него добыча полезных ископаемых – 102,9% в обрабатывающих производствах – 109,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 112,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,7%.

Прогноз социально-экономического развития Московской области

Постановлением Правительства Московской области от 10.10.2023 N 925-ПП/34 утвержден Прогноз социально-экономического развития Московской области на среднесрочный период 2024-2026 годов. Разработка прогноза осуществлялась на базе статистических, ведомственных данных и данных муниципальных образований Московской области за ряд предыдущих лет, итогов социально-экономического развития Московской области за первое полугодие и январь - июль 2023 года. Разработка основных параметров развития экономики Московской области проведена по двум вариантам:

- первый вариант (консервативный) - разрабатывается на основе консервативных оценок темпов экономического роста с учетом возможности ухудшения внешнеэкономических условий;
- второй вариант (базовый) - характеризует основные тенденции и параметры развития экономики в условиях консервативного изменения внешних условий.

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. Применяемые меры государственной поддержки реального сектора экономики, малого и среднего предпринимательства, а также меры, направленные на развитие наукоемких отраслей и сельского хозяйства для повышения самообеспеченности Московской области по ключевым направлениям, как главного критерия продовольственной безопасности, позволят в прогнозном периоде сохранить экономический рост Московской области. В 2024-2026 годах среднегодовой темп экономического роста ожидается на уровне 4,6% по

базовому варианту прогноза, с увеличением объема ВРП Московской области до 9982,3 млрд рублей к 2026 году.

Несмотря на сдерживающие факторы развития промышленного производства, связанные с приостановлением деятельности иностранных предприятий, уменьшением рынков сбыта, невозможности поставки ряда оборудования и комплектующих, разрыв путей логистики, наращивание выпуска импортозамещающей продукции, формирование новых экономических связей поставок товаров, сырья и комплектующих, поиск новых рынков сбыта, дальнейшее развитие действующих производств позволит нарастить положительную динамику в сфере промышленного производства. В 2024-2026 годах в промышленном производстве Московской области ежегодный рост сохранится на уровне 110,8-112,0%, что позволит увеличить объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по всем видам промышленной деятельности до 8647,5 млрд рублей к 2026 году.

Повышение доступности жилья для населения и обеспечение комфортных условий проживания жителей региона является одним из приоритетных направлений развития Московской области. В прогнозный период 2024-2026 годов индекс физического объема работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" составит на уровне 104% ежегодно.

До 2026 года прирост численности населения Московской области (в среднем 70 тыс. человек в год) будет обеспечиваться исключительно за счет миграционного прироста (80-100 тыс. человек в год) в результате улучшения экономической ситуации, а также последовательного снижения естественной убыли населения за счет развития системы здравоохранения в целом и усиления мер социальной поддержки. К концу 2026 года численность населения Московской области составит 8,9 млн человек.

В прогнозном периоде в условиях постепенного восстановления экономики, положительной динамики роста численности населения и реальных денежных доходов населения ожидается увеличение розничного товарооборота. Среднегодовой рост оборота розничной торговли в базовом варианте прогнозируется на уровне 104,9%, что позволит достичь в 2026 году объема в 4913,1 млрд рублей.

В целом, прогнозируемые значения показателей социально-экономического развития Московской области на 2024-2026 годы свидетельствуют о положительной динамике и дальнейшем развитии экономики и социальной сферы Московской области.

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-сентябре 2023 года продемонстрировали положительную динамику, кроме объемов строительных работ и ввода жилья.
2. В условиях геополитического и санкционного давления существенное влияние на замедление экономики Московской области в 2022 году и январе-сентябре 2023 г. оказывают разрывы логистических цепочек, необходимость перенастройки производства, а также существенное снижение импорта.
3. Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года составил 112%.
4. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2023 г. увеличился на 5,9% к уровню января-сентября 2022 года.

5. В январе-сентябре 2023 года объем строительных работ сократился на 10,5%, при этом объем ввода жилья уменьшился на 21,7% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.
6. Объем инвестиций в основной капитал по итогам 1 полугодия 2023 года вырос на 3,1% по сравнению с аналогичным периодом 2022 годом.
7. Индекс инфляции в сентябре 2023 года составил 105,4% к декабрю 2022 года.
8. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-августе 2023 г., по оперативным данным составила 78 100,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-августом 2022 г. на 15,1%, реальная заработная плата увеличилась на 6,8%.

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)

- Химудобреней–Воскресенск

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино

- 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
- 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

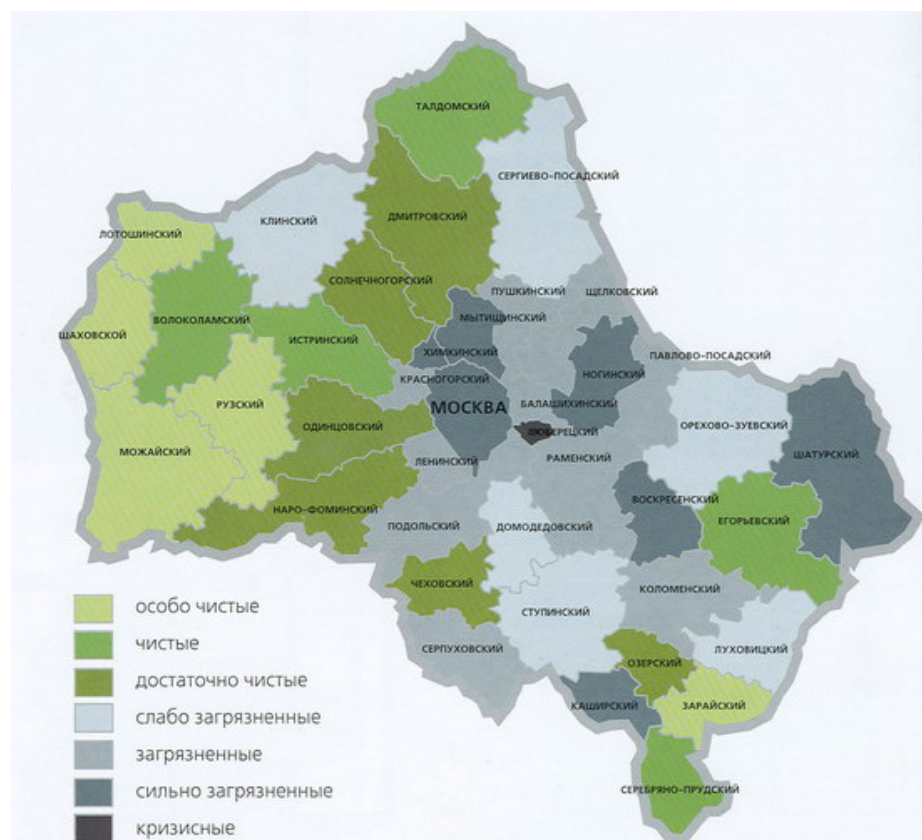
Самые грязные районы Подмосковья

- 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.



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 47,59 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.³ 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 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

³ 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/>

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:

- 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.⁴) 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 3 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).

⁴ Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс», - 2022. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/537930518>

Согласно данным Главного управления территориальной политики Московской области, в Московской области соответственно сформировано 60 муниципальных городских округов.⁵ 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.

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://vescoconsulting.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.

⁵ 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%252Fo

- 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

В 3 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%.

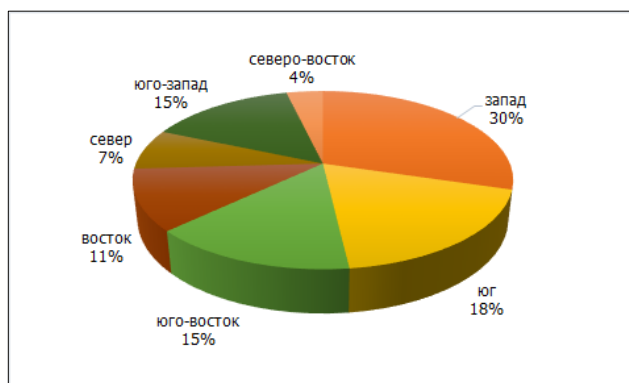
Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном, для ИЖС – 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %



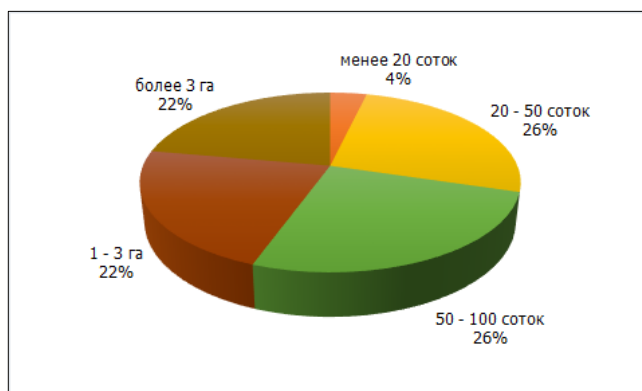
Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного жилищного строительства в Московской области составляет порядка 30 объектов. Около 45% участков расположено в западных направлениях от МКАД. Доля предложений земельных участков, расположенных в южном и юго-восточном 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

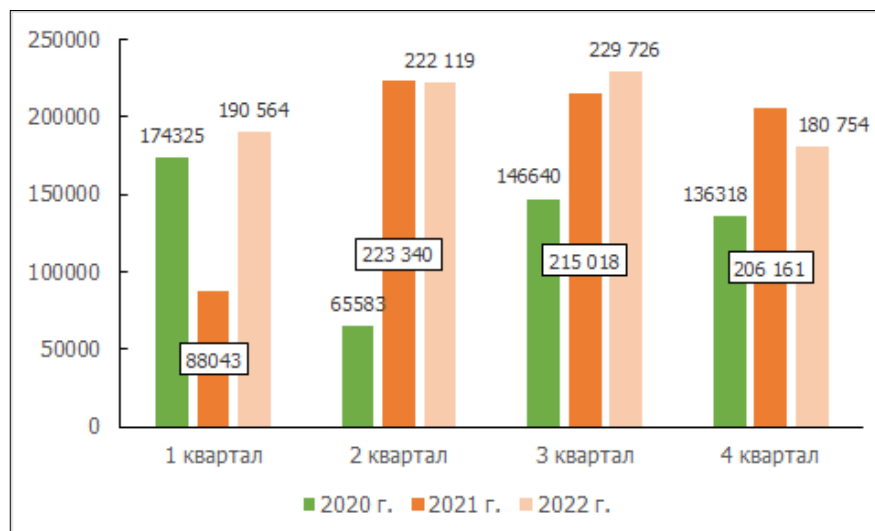
Девелоперы, рассматривая новые земельные участки, обращают пристальное внимание на юридическую «чистоту» и на отсутствие различных обременений. Участков земли, которые соответствуют всем критериям, в Подмосковье немного, и снижение числа сделок на рынке купли-продажи земельных участков связано, в первую 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 – 2200.⁶

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.

⁶ 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.⁷



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 купли-продажи земель достигают 50%, в отдельных случаях торг может быть еще более существенным.⁸

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

Ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков РФ и Московского региона являются: динамика ключевой ставки ЦБ РФ, инфляция, развитие, в целом, геополитической и экономической ситуации в России.

В октябре 2023 года Всемирный банк спрогнозировал рост ВВП России по итогам 2023 г. на 1,6%. В докладе Всемирного банка (ВБ) по развивающимся экономикам Европы и Центральной Азии отмечается, что «бюджетные стимулы поддержали потребительский спрос и оборонные расходы в РФ, в то время как энергетический сектор сократился меньше, чем ожидалось». Вместе с тем ВБ называет «туманными» перспективы среднесрочного роста из-за ограничений на доступ России к мировым рынкам, квалифицированным кадрам и технологиям. Аналитики также отмечают сокращение профицита счета текущих операций и сужение бюджетных возможностей. Согласно прогнозу, рост экономики РФ замедлится до 1,3% в 2024 г. и 0,9% - в 2025 г. на фоне ограничений производственных мощностей и замедления потребительского спроса.

В октябре 2023 года Банк России обновил среднесрочный прогноз развития экономики РФ. С учетом новых данных по динамике экономической активности в базовом сценарии Банк России прогнозирует, что темп прироста ВВП составит 2,2–2,7% в 2023 году, 0,5–1,5% в 2024 году, 1,0–2,0% в 2025 году и 1,5–2,5% в 2026 году. Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом

⁷ Росреестр. Открытая служба. Статистика и аналитика, - 2022. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/analiticheskaya-i-statisticheskaya-informatsiya/2022-god/>

⁸ Российская газета, специальный проект «Квадратный метр», - 2022. - URL: <https://rg.ru/2022/12/12/reg-cfo/v-podmoskove-iz-zapavshego-sprosa-rasprodaiut-zemelnye-uchastki-so-skidkoj.html>

проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

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.

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б. п., до 15,00% годовых. Совет директоров Банка России 15 декабря 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 б. п., до 16,00% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее.

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 13.06.2023) «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 снижена до 1 рубля.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (в ред. от 14.10.2023) "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 2022 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 3 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов. По сравнению с 2021 г. позиция Московской области в рейтинге улучшилась, занимаемое место изменилось с 4 на 3.

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.

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».

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 область входит в число 27 регионов, формирующих категорию «высокая инвестиционная привлекательность» (группы IC1, IC2, IC3).

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА). В августе 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.

До конца 2023 года 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, ФГБУ «Центр цифровой трансформации в сфере АПК», Интернет-порталов: Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости» www.irm.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 Avito www.avito.ru, ЦИАН — база данных о недвижимости www.cian.ru.

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. В 3 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%.
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. В 3 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 4 кв. 2023 г. по результатам выдачи ГПЗУ в Московской области наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные в городских округах: Дмитровский, Ленинский, 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. До конца 2023 году сохраняющиеся риски, связанные с геополитической напряженностью, снижением эффективности бизнес-процессов в условиях санкционных мер, будут оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости и земельных участков в Московской области.

6.6 АНАЛИЗ РЫНКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В каждом городском округе Московской области есть зоны комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ). Они отображены на картах градостроительного зонирования правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Зоны КУРТ были сформированы с целью наиболее эффективного использования территории региона. В Подмосковье насчитывается более 1,2 тысячи КУРТ. Из них 75% являются зонами жилого назначения и 25% – нежилого. В зоны КУРТ жилого назначения входят земельные участки с видом разрешенного использования под жилую застройку.

Для эффективного использования территории на картах градостроительного зонирования правил землепользования и застройки в Московской области установлены зоны комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ). Формирование данных зон позволяет комплексно развивать территории округов области, сбалансировать жилую застройку и социальную, инженерную, транспортную инфраструктуру, решить базовые градостроительные задачи: вовлечь в оборот неиспользуемые земельные участки и исключить несбалансированную и точечную застройку, возможность регулировать реализацию земельных участков и объемы жилой застройки. В зонах КУРТ реализуются мероприятия по комплексному развитию территории (КРТ) по инициативе органов местного самоуправления, комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, комплексному освоению территорий, развитию застроенных территорий.

Для проведения строительства на территории КУРТ заключается договор о комплексном развитии территорий (ДоКРТ). При реализации жилой застройки ДоКРТ заключается в трехстороннем порядке. В документе прописаны обязательства сторон, в том числе сроки завершения строительных работ на объектах. Сторонами договора выступают Министерство жилищной политики Московской области, орган местного самоуправления и застройщик.

По мнению заместителя генерального директора ДОМ.РФ Дениса Филиппова «запущенный в 2020 году обновленный механизм КРТ является эффективным инструментом раскрытия потенциала федеральных земель через строительство современного жилья, обеспеченного всей необходимой для комфортного проживания людей инфраструктурой».

Законодательное регулирование КРТ на федеральном уровне

Основным этапом развития правовых условий для реализации проектов КРТ в России явилось принятие Федерального закона от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ «О

внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». Данным законом были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ), согласно которым установлены следующие виды КРТ (часть 1 статьи 65 ГрК РФ):

- комплексное развитие территории жилой застройки;
- комплексное развитие территории не жилой застройки;
- комплексное развитие незастроенной территории;
- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

Нововведения потребовались для предоставления субъектам Российской Федерации значительного объема полномочий по урегулированию отношений в сфере реализации комплексных градостроительных проектов как на свободных от застройки территорий, так и на застроенных территориях.

Изменения также были внесены в федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ (ред. от 19.12.2022 г.) «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», согласно которым юридическому лицу, созданному субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, предоставляются субсидии в размере до 100% нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и нормативной стоимости квадратного метра.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2022 года № 1469 (ред. от 29.05.2023) утверждены Правила предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, определяющие порядок предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Государственная поддержка на реализацию проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, за счет средств федерального бюджета осуществляется в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации федерального проекта "Жилье" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 N 1710 (в ред. от 22.03.2023).

В соответствии со статьей 20.14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ (ред. от 19.12.2022 г.) «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» наличие региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2017 года, является обязательным условием предоставления субсидий.

Законодательное регулирование КРТ в Московской области

Распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от 18.03.2020 N 29 "Об отборе инвестиционных проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, для участия в реализации основного мероприятия "Ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства" регионального проекта Московской области "Жилье" на территории Московской области" (вместе с "Порядком проведения отбора инвестиционных проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, для участия в реализации основного мероприятия "Ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства" регионального проекта Московской области "Жилье" на территории Московской области") определена процедура отбора инвестиционных проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья на территории Московской области. Оценка инвестиционных проектов осуществляется в соответствии со следующими критериями:

- 1) наличие у участника отбора опыта работы в качестве застройщика не менее пяти лет;
- 2) совокупный объем ввода жилья за последние три года, предшествующих дате отбора, составляет не менее 150 тыс. кв. м общей площади жилых помещений;
- 3) планируемый объем ввода жилья в рамках инвестиционного проекта не менее 70 тыс. кв. м в году, следующем за годом подачи заявки на участие в отборе;
- 4) соответствие инвестиционного проекта генеральному плану и правилам землепользования и застройки, утвержденным в отношении территории реализации проекта, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
- 5) соответствие проекта региональным нормативам градостроительного проектирования;
- 6) применение при строительстве жилых помещений экологически чистых, энергоэффективных материалов и технологий в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации;
- 7) отсутствие у участника отбора неисполненных обязательств, предусмотренных инвестиционными договорами, на дату подачи заявки;
- 8) отсутствие сведений об участнике отбора в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";
- 9) отсутствие на день подачи заявки сведений о приостановке деятельности участника отбора в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно Постановлению Правительства МО от 26.01.2021 N 29/3 (ред. от 12.07.2023) "О порядке комплексного развития территорий в Московской области" информация о порядке заключения договора о комплексном развитии территории, дополнительного соглашения, отказа от договора, соглашения о расторжении договора размещается в электронном виде на региональном портале государственных и муниципальных услуг Московской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: uslugi.mosreg.ru (РПГУ).

На сайте <https://uslugi.mosreg.ru/services/20597> в разделе «Исходно-разрешительная документация» темы «Земля и стройка» есть возможность подачи заявки на «Договор о

комплексном развитии территории по инициативе правообладателей». По состоянию на июнь 2023 г. подано 577 заявлений.

Постановлением Правительства МО от 26.01.2021 N 29/3 (ред. от 12.07.2023) "О порядке комплексного развития территорий в Московской области" утверждено Положение о комплексном развитии территорий в Московской области. Настоящее Положение регулирует деятельность по осуществлению комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории не жилой застройки, комплексного развития незастроенной территории, осуществляемых в целях жилищного строительства.

Также утверждена «Примерная форма графика исполнения обязательств и рекомендации по его составлению» в рамках договора о комплексном развитии территории. Утвержденные базовые принципы построения графика опережающего ввода объектов социальной и инженерной инфраструктуры включают:

1. Проекты до 50 тыс. кв. м - ввод объектов социальной и инженерной инфраструктуры осуществляется одновременно с вводом последних жилых домов.

2. Проекты с поэтапной реализацией жилой застройки.

1) Сроки ввода дошкольных образовательных учреждений (далее - ДОУ).

ДОУ на 120 мест - не позднее 2 кварталов после ввода очереди строительства объемом 50 тыс. кв. м жилья.

ДОУ на 240 мест - одновременно с вводом очереди строительства объемом 100 тыс. кв. м жилья, но не позднее 4 кварталов после ввода первых 50 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

ДОУ на 350 мест - одновременно с вводом очереди строительства объемом 150 тыс. кв. м жилья, но не позднее 6 кварталов после ввода первых 75 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

2) Сроки ввода школ.

Школа на 240 мест - не позднее 2 кварталов после ввода очереди строительства объемом 50 тыс. кв. м жилья.

Школа на 500 мест - одновременно с вводом очереди строительства объемом 100 тыс. кв. м жилья, но не позднее 6 кварталов после ввода первых 50 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

Школа на 825 мест - одновременно с вводом очереди строительства объемом 170 тыс. кв. м жилья, но не позднее 8 кварталов после ввода первых 85 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

Школа на 1100 мест - одновременно с вводом очереди строительства объемом 230 тыс. кв. м жилья, но не позднее 8 кварталов после ввода первых 115 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

3) Сроки ввода поликлиник.

Поликлиника на 30 пос./смена - во встроенных помещениях очереди строительства 50 тыс. кв. м жилья.

Поликлиника на 60 пос./смена - одновременно с вводом очереди строительства объемом 100 тыс. кв. м жилья, но не позднее 4 кварталов после ввода первых 50 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

Поликлиника на 150 пос./смена - одновременно с вводом очереди строительства объемом 250 тыс. кв. м жилья, но не позднее 6 кварталов после ввода первых 125 тыс. кв. м жилья в такой очереди.

4) Сроки строительства инженерной инфраструктуры.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования строящихся объектов, осуществляется в соответствующей очереди строительства.

5) Сроки строительства транспортной инфраструктуры, в том числе отстойно-разворотных площадок общественного транспорта, и благоустройства.

Одновременно с вводом жилых домов соответствующей очереди строительства.

6) Сроки строительства объектов коммунально-бытового обслуживания.

Встроенные помещения вводятся совместно с объектами, в которых они запланированы к строительству согласно проекту планировки территории. Дома с указанными встроенными помещениями необходимо размещать в первых очередях строительства.

Отдельно стоящие объекты строятся в составе соответствующей очереди строительства жилых домов.

7) Сроки строительства парковок, подземных и многоярусных паркингов.

Подземные паркинги вводятся одновременно с вводом соответствующих жилых домов.

Отдельно стоящие паркинги вводятся не позднее ввода в эксплуатацию последних жилых домов проекта.

8) Сроки строительства отдельно стоящих коммерческих объектов офисного и торгового назначения.

Отдельно стоящие коммерческие объекты офисного и торгового назначения вводятся в эксплуатацию в зависимости от формирования потребительского спроса в рамках реализуемого проекта, но не позднее ввода в эксплуатацию последних жилых домов проекта. Сроки строительства объектов социальной и инженерной инфраструктуры могут быть скорректированы на основании экономического обоснования устойчивости проекта.

В соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ в Московской области предусмотрены следующие виды комплексного развития территорий:

1) комплексное развитие территории жилой застройки, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса;

2) комплексное развитие территории нежилой застройки, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса;

3) комплексное развитие незастроенной территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

Положение регулирует деятельность по осуществлению комплексного развития территории жилой застройки, комплексного развития территории нежилой застройки, комплексного развития незастроенной территории. Комплексное развитие территории

жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены:

- Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
- Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям:
- Многоквартирные дома, построенные до 1975 года включительно: бараки деревянные вне зависимости от этажности (в том числе имеющие утепленные фасады); малоэтажные многоквартирные дома до 4 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 этажей с общей степенью износа от 70% включительно и выше.
- Многоквартирные дома, в которых отсутствует одна или несколько централизованных систем инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение; водоотведение.

Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Московской области;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Комплексное развитие территорий осуществляется в границах территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки городских округов, предусматривающих осуществление комплексного развития территории. На официальных Интернет-сайтах городских округов Московской области размещены Карты градостроительного зонирования с установленными территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Например, карта ГО Домодедово расположена по адресу: https://www.domod.ru/city/grad/architect/pzz/69435/?sphrase_id=3187513.

Комплексное развитие территории в границах одного или нескольких смежных городских округов Московской может осуществляться по инициативе:

- 1) ОМСУ одного или нескольких смежных городских округов Московской области;
- 2) центральных исполнительных органов государственной власти Московской области (далее - ЦИОГВ);
- 3) заинтересованных юридических лиц.

ОМСУ, ЦИОГВ, юридические лица инициируют принятие решения о комплексном развитии территории на основании информации о жилищном фонде, адресной программы

сноса, реконструкции объектов нежилого назначения, утвержденной постановлением Правительства Московской области, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации, по результатам которого формируют Мастер-план.

Государственные программы, предполагающие КРТ в Московской области

Постановлением Правительства Московской области от 04.10.2022 N 1072/35 (ред. от 23.06.2023) "О досрочном прекращении реализации государственной программы Московской области "Жилище" на 2017-2027 годы и утверждении государственной программы Московской области "Жилище" на 2023-2033 годы" утверждена Подпрограмма 1 "Создание условий для жилищного строительства", согласно которой предполагается:

- создание условий для ввода 61,3 млн кв. м жилья до 2031 года;
- обеспечение прав пострадавших граждан-соинвесторов, создание системы недопущения возникновения проблемных объектов в сфере жилищного строительства,
- обеспечение комплексной инфраструктурой земельных участков для предоставления отдельным категориям граждан.

Подпрограмма предполагает деятельность организаций в целях комплексного развития территории (КРТ) в Московской области и достижение следующих результатов:

- количество договоров КРТ – 7 штук;
- объем ввода жилья в рамках КРТ - 1770,9 тыс. кв. м;
- объем расселенного аварийного и ветхого жилищного фонда в рамках КРТ - 23,44 тыс. кв. м;
- мощность вводимых объектов дошкольного образования за счет внебюджетных источников в рамках реализации проектов КРТ – 4146 мест;
- мощность вводимых объектов общего образования за счет внебюджетных источников в рамках реализации проектов КРТ - 8550 мест;
- мощность вводимых объектов здравоохранения за счет внебюджетных источников в рамках реализации проектов КРТ - 1080 пос./смена.

Постановлением Правительства Московской области от 28.03.2019 N 182/10 (ред. от 30.03.2023) "Об утверждении государственной программы Московской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2019-2025 годы" утвержден «Перечень аварийных многоквартирных домов, расселяемых по договорам о комплексном развитии территории, договорам развития застроенных территорий и инвестиционным контрактам» согласно Подпрограмме 2 «Обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области».

Рынок земельных участков для реализации проектов КРТ в целях жилищного строительства Московской области

По данным Министерства экономики и финансов Правительства Московской области, которые отражены в отчете «Сводный доклад Московской области о результатах мониторинга эффективности деятельности органов самоуправления городских округов Московской области за 2021 год» в Московской области площадь земельных участков, предоставленных для строительства в 2021 году, составила 4,0 тыс. га, в том числе для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства – 0,9 тыс. га. Доля земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, снизилась по сравнению с 2020 годом за счет увеличения площади под строительство в целом (на 29%) и составила 22,6% от общей площади.

Дальнейшая детализация данных о предоставлении земельных для жилищного строительства, в том числе - участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства в Московской области, начиная с 2021 г. не производится.

Значительные площади земель под застройку жилья выделены в городских округах Московской области:

- Мытищи – 9,3% от общего объема по городским округам (84,2 га),
- Щелково – 7,9% (71,7 га),
- Истра – 5,3% (48,5 га),
- Шаховская – 4,5% (41,1 га),
- Раменский – 4,5% (41,0 га),
- Солнечногорск – 4,2% (37,8 га).

В 2021 году не выделялись земли под жилищное строительство в 11 городских округах: Балашиха, Власиха, Восход, Дзержинский, Жуковский, Звездный городок, Котельники, Королев, Лыткарино, Реутов, Электросталь.

Наибольшая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство, отмечена в городских округах: Шаховская – 16,0 га; Талдомский – 7,9 га; Зарайск – 7,9 га; Волоколамский – 6,1 га.

Рисунок 9 Доля земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, по городским округам (муниципальным образованиям), %

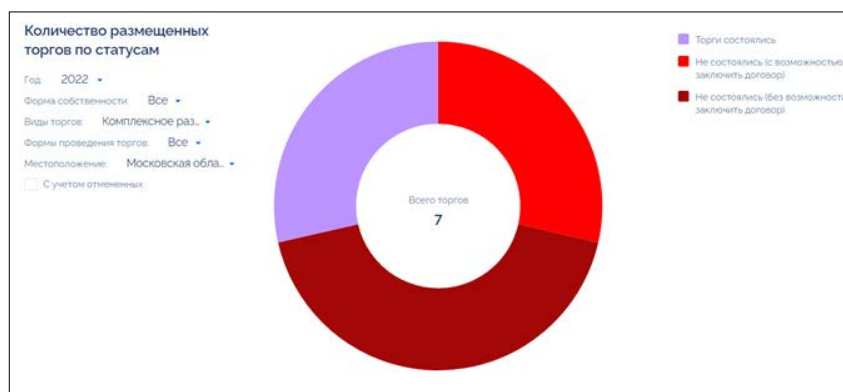


Рынок сделок по результатам торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории Московской области

По данным Информационного ресурса государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (ГИС Торги) в 2022 гг. было объявлено 7 аукционов на право заключения договоров о комплексном развитии территории в Московской области, из которых состоялось только 2. Также 2 аукциона не состоялись, однако есть возможность заключения договоров.

В период за январь – июль 2023 г. было объявлено 7 аукционов на право заключения договоров о комплексном развитии территории в Московской области, из которых состоялся только 1 аукцион.

Рисунок 10. Структура рынка торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории Московской области



Заключение договоров о комплексном развитии территории Московской области предполагается в 5 городских округах: Подольск, Мытищи, Королев, Пушкинский и Раменский. Сроки договоров – 6 – 13 лет.

Таблица 14. Результаты торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории Московской области, 2022 г. – июль 2023 г.

Адрес	ДоКРТ	Срок договора, год	Площадь ЗУ, га	Дата торгов	Начальная цена, руб.	Итоговая цена, руб.	Застройщик	Источник данных
г. о. Подольск, пос. Поливаново, улица Лесная – 36,2 га; пос. Поливаново, проезд Росинкин – 2,7 га	договор о развитии незастроенной территории	9	38,9	18.07.2023	21 728 000,00	21 728 000,00	ООО СЗ "КВАРТАЛ Б"	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/210000047100000005606
г. о. Мытищи, г. Мытищи, мкр. 18Б, ул. Комарова-Институтская	договор комплексного развития территории жилой застройки	8	11	21.12.2022	14 361 528,00	357 602 047,20	ООО «Специализированный застройщик «На Минской»	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/2100000471000003710_1/(lotInfo:docs)
г. о. Королёв, г. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова - 8,838 га, ул. Лесная - 2,757 га и жилой застройки площадью 2,85 га, г. Королёв, мкр. Текстильщик, ул. Советская	договор о комплексном развитии территории нежилрой застройки	7	14,45	28.12.2022	10 290 000,00	10 290 000,00	ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Королёв»	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/210000047100000003786
Пушкинский г. о., г. Ивантеевка, 9 несмежных территорий: ул. Заводская (57,95 га), ул. Первомайская 36 (7,52 га), ул. Первомайская 45 (1,68 га), ул. Первомайская (3,08 га), ул. Вокзальная (4,85 га), ул. Смурыкова (0,6 га), ул. Школьная (2,79 га), ул. Коминтерна (4,23 га), Студенческий проезд (0,87 га)	договора о комплексном развитии территории	13	83,57	27.12.2022	61 240 000,00	61 240 000,00	ООО «Специализированный застройщик ПРОФИ-ИНВЕСТСТРОЙ»	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/2100000471000003758_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
ГО Раменский, состоящей из 2 несмежных территорий: - г. Раменское, улица Кирова – 0,9 га, - г. Раменское, улица Михалевица и Дорожный	договора о комплексном развитии территории жилой застройки	6	11,73	05.10.2022	19 235 970,00	19 235 970,00	ООО Специализированный застройщик «Квартал А»	https://torgi.gov.ru/new/public/lot/21000004710000002717_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Адрес	ДоКРТ	Срок договора, год	Площадь ЗУ, га	Дата торгов	Начальная цена, руб.	Итоговая цена, руб.	Застройщик	Источник данных
проезд – 10,83 га								

Договоры о КРТ, действующие в Московской области

В государственной программе Московской области "Жилище" на 2023-2033 годы", утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 04.10.2022 N 1072/35 (ред. от 23.06.2023), и государственной программе Московской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2019-2025 годы", утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 28.03.2019 N 182/10 (ред. от 30.03.2023), отражены договоры о КРТ, приведенные в таблице ниже.

Таблица 15. Договоры о комплексном развитии территории Московской области, 2022 г. – июль 2023 г.

Местоположение	Тип ДоКРТ	Договор КРТ	Дата ДоКРТ	Срок ДоКРТ	Застройщик	Площадь ЗУ, га
Пушкинский г. о., г. Пушкино, Московский проспект	Договор о комплексном развитии территории жилой застройки	№13го/001	09.11.2022	х	ООО СЗ ГК Профи-Инвест	10,08
Пушкинский г. о., г. Пушкино, ул. Маяковского						18,66
Пушкинский г. о., г. Пушкино, ул. 2-Домбровская, д.10, г. Пушкино, Акуловское шоссе, д.15, корпус 10, Акуловское шоссе, д.30,34, г. Пушкино, ул. Лесная, д.4, г. Пушкино, Московский проспект, д.55.	Договор о комплексном развитии территории городского округа Пушкинский МО в границах территориальной зоны КРТ-13 по инициативе правообладателя	№54 /13-22	17.11.2022	х	х	х
Московская область, г. о. Красногорск, д. Сабурово.	Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя	N 40/11-22	18.04.2022	2034 г.	ООО "СЗ "Самолет-Сабурово-1"	х
Ленинский г. о., вблизи д. Горки, д. Калиновка и д. Белеутово.	Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя	N 39/21-22	31.03.2022	2037 г.	ООО "СЗ Самолет-Калиновка"	х

Согласно данным Администрации городского округа Пушкинский Московской области, отраженным в Информационном докладе о внедрении стандарта развития конкуренции на территории Городского округа Пушкинский Московской области в 2022 году, к началу 2023 года продолжается масштабное строительство жилых домов в микрорайоне «Новая деревня». Министерством жилищной политики Московской области зарегистрирован Договор о комплексном развитии территории жилой застройки от 09.11.2022 (№13го/001) общей площадью 28,74 га, расположенной по адресу: Московская область, городской округ Пушкинский, состоящей из двух несмежных территорий: г. Пушкино Московский проспект-10,08 га, г. Пушкино, ул. Маяковского-18,66 га. Договор заключен между Министерством жилищной политики Московской области, Администрацией городского округа Пушкинский и ООО СЗ ГК Профи-Инвест.

ООО СЗ ГК Профи-Инвест будет развивать две территории г. Пушкино, выбранные для комплексного развития территории – в районе Московского проспекта и ул. Маяковского. Дома, объекты, расположенные на них, в основном пойдут под снос. Одна из целей КРТ этих территорий – необходимость размещения стартовых многоквартирных домов для переселения из ветхого и аварийного жилья, так называемой «реновации», а также создание условий для развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, повышение эффективности использования территории округа.

В границах предполагаемой для развития территории №1 расположены малоэтажные дома по адресам: г. Пушкино, 2-й Фабричный проезд д. 2,3,5,8,9,10,13, Московский проспект, д. 47/1, 1-й Фабричный проезд, д.7,15, признанные аварийными и предназначенными к сносу. Другие дома, включенные в границы развиваемой территории и подлежащие сносу, являются малоэтажными, до 4-этажей, построены до 1975 года, имеют степень износа более 70%, а некоторые из них имеют деревянные перекрытия.

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



В границах предполагаемой для развития территории №2 расположены малоэтажные дома по адресам: г. Пушкино, Акуловское шоссе, д. 15 корп. 6 и корп.7, признанные аварийными. Расположенный здесь детский сад «Белочка» планируется к реконструкции с увеличением емкости.

При этом для того, чтобы территории КРТ соответствовали границам функциональных зон, требуется внесение изменений в Генплан г. о. Пушкинский. Переселение проживающих в расселяемых домах жителей предусмотрено в проектируемую многоэтажную застройку на Московском проспекте и ул. Маяковского, а также по другим адресам в границах г. Пушкино.

Из объектов социальной инфраструктуры планируется построить школу на 750 мест в районе ул. Горького (в 2026 году), строительство детсада на 200 мест и реконструкция детсада «Белочка» на 350 мест. В планах – поликлиника на западной стороне на 142 посещения в смену, строительство нового корпуса МОБ им. проф. Розанова (застройщик софинансирует 45 койко-мест из 300 планируемых).

Кроме того, Министерством жилищной политики Московской области зарегистрирован Договор о комплексном развитии территории городского округа Пушкинский Московской области в границах территориальной зоны КРТ-13 по инициативе Правообладателя от 17.11.2022 (№54 ДоКРТ /13-22). В рамках реализации Договора застройщик принял на себя обязательства по расселению шести многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Пушкино, ул. 2- Домбровская, д. 10, г. Пушкино, Акуловское шоссе, д.15, корпус 10, Акуловское шоссе, д.30,34, г. Пушкино, ул. Лесная, д.4, г. Пушкино, Московский проспект, д. 55.

В 2023 году ООО "Специализированный застройщик "САМОЛЕТ-САБУРОВО-1" ведет комплексную жилую застройку с объектами инфраструктуры по адресу: Московская область, г. о. Красногорск, д. Сабурово, 1 очередь строительства, корпус 10 и 11. Первая очередь ЖК «Квартал Сабурово» включает два 10-этажных дома общей площадью 48,4 тыс. кв. м на 1141 квартиру.

ООО «Специализированный застройщик «САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА» осуществляет комплексную жилую застройку с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, вблизи д. Горки, д. Калиновка и д. Белеутово. В 2023 году в ЖК «Новое Видное» строится 5 жилых домов высотой 17-18 этажей, общей площадью 72,5 тыс. кв. м на 1758 квартир.

Перспективы реализации проектов комплексного развития территорий в Московской области

Перспективы реализации проектов комплексного развития территорий в Московской области напрямую связаны с законодательным регулированием отрасли жилищного строительства в РФ, как на федеральном, так и на региональном уровне. В 2023 году ведется активная работа по обновлению федерального законодательства, основные изменения направлены на сокращение инвестиционно-строительного цикла при возведении жилья.

В июне 2023 г. опубликован Федеральный закон №276-ФЗ от 24.06.2023 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Закон 276-ФЗ определяет механизм выселения «последнего жильца» и уточняет жилищные права граждан, чьи дома попадают под комплексное развитие территории жилой застройки (КРТ). В частности, уточняется, что лицо, обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки вправе обратиться в суд с требованием о понуждении собственника жилого помещения, не заключившего в течение 45 дней договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, к заключению

указанного договора, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу.

С 8 июля 2023 года вступило в силу Постановление Правительства от 29.06.2023 №1076, определяющее правила разработки единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования населенных пунктов. По мнению вице-премьера Правительства РФ Марата Хуснуллина «необходимость в комплексном документе для оперативного принятия градостроительных решений назрела давно, и на практике уже сформировался новый тип документа пространственного развития — мастер-план. Единый документ обеспечивает гибкость управленческих решений при реализации приоритетных задач развития населенных пунктов».

В июле 2023 года в Государственную Думу РФ внесен проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации», которым предлагается обязать застройщиков строить объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства не позднее сроков строительства жилых помещений, если строительство такой инфраструктуры предусмотрено договором о комплексном развитии территорий (КРТ). Законопроект предлагает изменить действующее нормы Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), регулирующие заключение договора о КРТ.

Также в июле 2023 г. на портале проектов нормативных правовых актов опубликован проект Постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда». Проектом Постановления предусмотрено выделение лимита финансовой поддержки в размере 10% средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ФРТ), сформированных за счет суммы субсидии, предоставляемой ФРТ в 2024 году. Финансовая поддержка предназначена для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в рамках реализации решений о комплексном развитии территорий жилой застройки (КРТ). Она предназначена для субъектов РФ, не завершивших до 31.12.2023 реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в части мероприятий, предусмотренных региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 01.01.2017.

Московская область вошла в число субъектов РФ, которые планируют выполнить опережающими темпами мероприятия программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года. Регионом было подписано с Фондом ЖКХ дополнительное соглашение, в соответствии с которым Московская область взяла на себя обязательство завершить ее в 2023 году. Всего в 2019-2023 годах в Московской области предусмотрено обеспечить новыми квартирами 23 985 человек и расселить аварийное жилье площадью 385,78 тыс. кв. м. Согласно оперативной отчетности региона, с 2019 года по действующей программе, в том числе в рамках мероприятий, выполненных за счет средств субъекта РФ, переселены 10 589 человек из непригодного для проживания жилищного фонда площадью 170,09 тыс. кв. м.

По данным пресс-служба губернатора и правительства Московской области 15 проектов реновации и комплексного развития территорий запустят в Московской области в 2023 году, улучшить жилищные условия, переселившись из аварийного и ветхого жилья, смогут 4,5 тысячи человек. До конца 2023 года планируется сформировать новую программу по расселению домов, признанных аварийными до 1 января 2022 года. Так, в 2023 году в Рузском городском округе будут освобождены 11 аварийных домов, в частности, 76 семей (211 человек) из поселков Дорохово, Новотеряево, Брикет и Лужки

получат ключи от квартир в жилом комплексе «Северное сияние», 31 человек поселится в ЖК «Дружный».

6.7 АНАЛИЗ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (Г. О. ФРЯЗИНО)

По данным Мосстата, в 1 полугодии 2023 года в Московской области резко сократился объем ввода в действие жилых домов - в эксплуатацию введено почти 6 млн кв. м жилья, что на 28% меньше, чем в январе-июне 2022 года. Доля жилья в многоквартирных домах составила 32,3% общей площади введенного в эксплуатацию жилья. Организациями-застройщиками Московской области за 1 полугодие 2023 года было построено 276 многоквартирных жилых зданий. Введено в эксплуатацию 41,96 тыс. новых квартир общей площадью 1934,1 тыс. кв. м.

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)». 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.

«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.

Рынок предложения строящего жилья Московской области

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ в 3 квартале 2023 года объем жилищного строительства в Московской области оценивается на уровне 8430 тыс. кв. м в составе 635 домов с общим количеством квартир – 183 тыс. шт. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов-эскроу по состоянию на сентябрь 2023 – 94,6%, количество строящихся жилых домов – 601 ед.

По данным Единого реестра застройщиков РФ к началу 3 кв. 2023 г. объем рынка строящегося жилья Московской области составляет 9 197 тыс. кв. м. По результатам анализа Интернет-сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Московской области выявлено 780 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);

- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится 199 132 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов). Основной объем текущего жилищного строительства в Московской области приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,0% строящихся жилых единиц. На блокированные дома приходится 0,6% строящихся жилых единиц. Доля домов с апартаментами составляет 3,4% строящихся жилых единиц.

К началу 3 кв. 2023 г. В Московской области возводится 220 жилых комплексов. Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Пригород Лесное» (деревня Мисайлово). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Самолет» возводит 20 домов, включающих 7 113 жилых единиц, совокупной площадью 302 172 кв. м.

Застройщики жилья в Московской области осуществляют строительство в 65 территориальных образованиях Московской области. По данным Аналитического центра

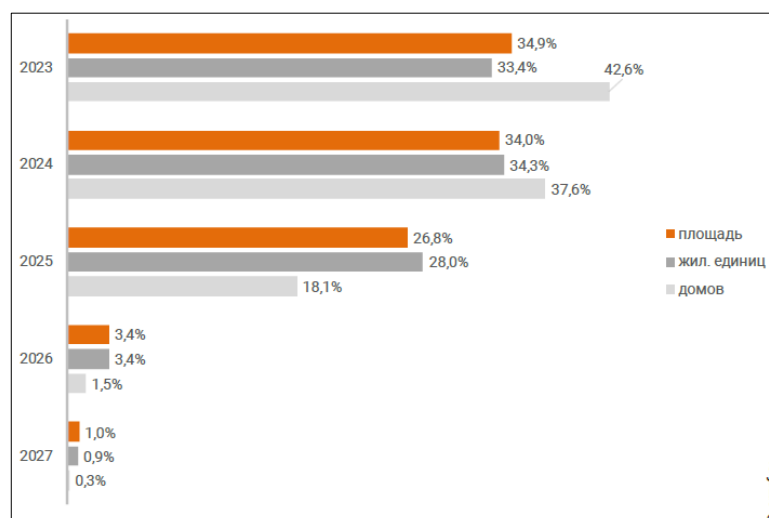
ДОМ.РФ доля Ленинского г. о. составляет 14%, доля г. о. Химки - порядка 4% в общем объеме строящегося жилья в Московской области или 317 тыс. кв. м.

Рисунок 11. Структура рынка строящегося жилья Московской области по местоположению, 3 кв. 2023 г. (по площади объектов)



К началу 3 кв. 2023 года наибольший объем жилищного строительства в Московской области приходится на жилые объекты со сроком сдачи до конца 2023 г. и в 2024 г. – около 69% общей площади строящегося жилья.

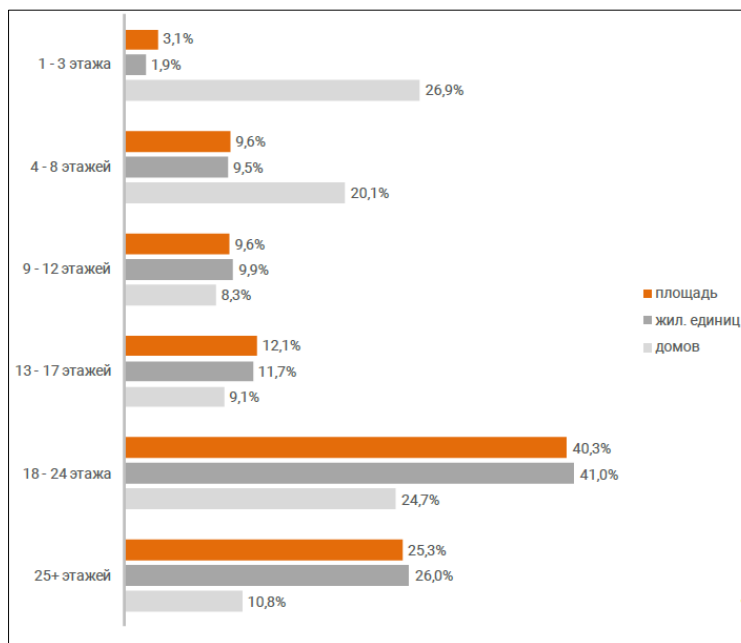
Рисунок 12. Структура рынка строящегося жилья Московской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 40,3% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Московской области составляет 25,3%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%. Самым высоким строящимся домом с

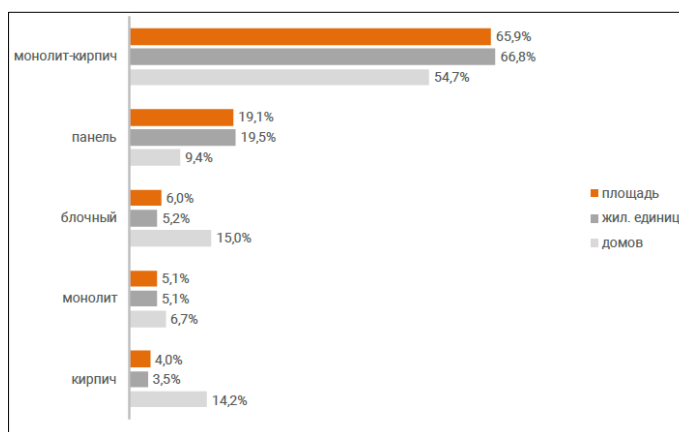
жилыми единицами в Московской области является 34-этажный дом с апартаментами в ЖК «Спутник», застройщик «ГК Самолет».

Рисунок 13. Структура рынка строящегося жилья Московской области по этажности домов



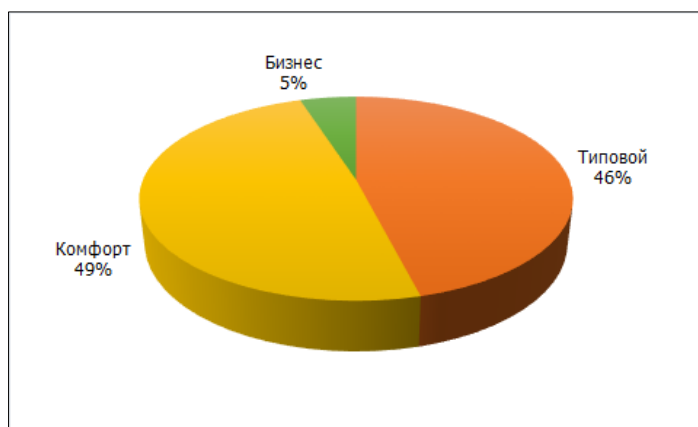
Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Московской области является монолит-кирпич. Из него возводится 65,9% от всей площади жилищного строительства.

Рисунок 14. Структура рынка строящегося жилья Московской области по материалам стен



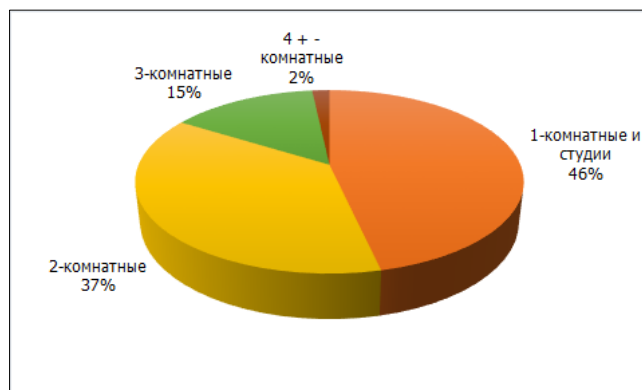
По данным Аналитического центра ДОМ.РФ к началу 3 кв. 2023 г. в структуре рынка строящегося жилья в Московской области преобладает класс «комфорт».

Рисунок 15. 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 – 46%. Доля 2-комнатных квартир составляет 37%.

Рисунок 16. Структура рынка строящегося жилья Московской области по квартирографии



По данным ООО «Институт развития строительной отрасли» к началу 3 кв. 2023 года строительство жилья в Московской области осуществляют 137 застройщиков (брендов), которые представлены 198 компаниями (юридическими лицами). Более 45% рынка

приходится на четыре ведущие группы компаний: Группу ПИК, ГК Самолет, ГК Гранель и ГК ФСК.

Рисунок 17. 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-Tet на первичном рынке строящегося жилья Московской области объем реализованного спроса во II квартале 2023 года составил 537 тыс. кв. м жилья, что на 15,1% выше предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 16,4%.

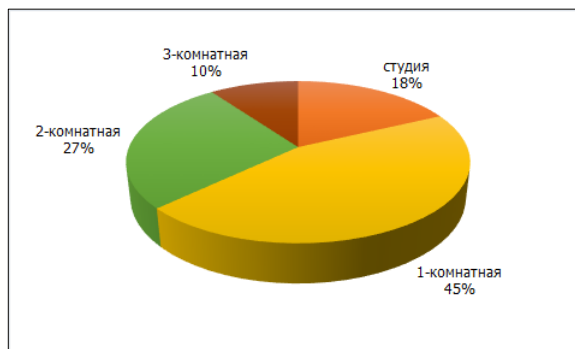
В структуре спроса на рынке строящегося жилья Московской области преобладает комфорт-класс (76%). По итогам квартала а в структуре спроса доля стандарт-класса восстановилась до привычного уровня (23%) после снижения в предыдущем квартале.

Благодаря выходу новых корпусов и проектов стандарт и комфорт-класса в структуре предложения по итогам квартала пополнился выбор лотов в бюджете 5-6 млн руб., в этой же категории выросла и доля спроса. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансирована практически во всех диапазонах стоимостей. Основной спрос и предложение сосредоточены в категории квартир и апартаментов стоимостью от 4 до 10 млн руб. (77% в спросе и 76% в предложении).

Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82%). В структуре спроса по комнатности эксперты выделяют 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. Учитывая стабильный рост цен, клиенты стали чаще выбирать

квартиры меньшего бюджета (более компактные двухкомнатные квартиры классической и евро-планировки). 4-комнатные лоты в структуре спроса занимают менее 1%.

Рисунок 18. Структура рынка спроса на строящееся жилье Московской области по типу квартир

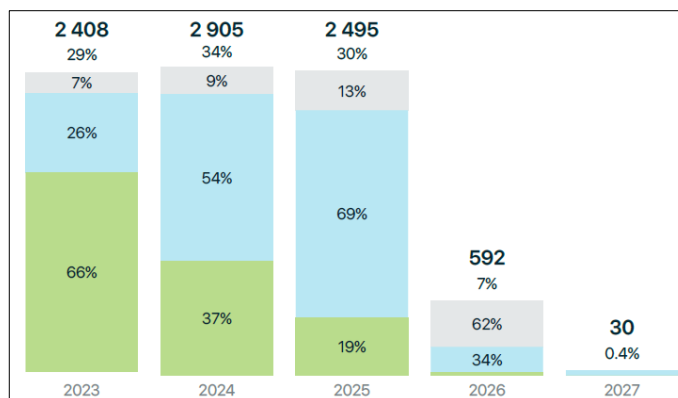


Во II квартале 2023 года доля ипотечных сделок на рынке строящегося жилья Московской области составила 82,1%, сократившись за квартал на 1,1 п. п. При этом в годовой динамике доля ипотеки выросла на 5,1 п. п – с 77% до 82,1%, и ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на первичном рынке Московской области.

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ в 1 полугодии 2023 г. в Московской области выдано 13,4 тыс. ипотечных кредитов на строящееся жилье, что на 2% больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Общая сумма выданных кредитов составила 88 млрд рублей или 107% к уровню 1 полугодия 2022 г. Средневзвешенная ставка кредитования по кредитам, выданным в январе-июне 2023 г., составила 5,74%, что на 0,75 п. п. больше по сравнению с январем-июнем 2022 года.

По данным Аналитического центра ДОМ.РФ в 3 кв. 2023 г. доля реализованных квартир в строящихся домах Московской области составляет в среднем 37%.

Рисунок 19. 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 во втором квартале 2023 года на первичном рынке жилья Подмосквья было продано 12,23 тыс. лотов, что на 15,2% больше, чем в первом квартале 2023 года, и на 0,9% меньше, чем по итогам четвертого квартала 2022 года.

По мнению директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева «в лидерах по продажам в Подмосквье — жилые комплексы, где застройщики возводят дома с концепцией «город в городе». В большинстве квартир выполнена отделка, где-то есть даже меблировка, которую можно включить в стоимость ипотеки. Девелоперы

предлагают различные привлекательные ипотечные программы по низким ставкам, что особенно важно для покупателей данного сегмента».

По данным аналитиков Dataflat, в июле 2023 года на первичном рынке Подмоскovie было зарегистрировано 4,9 тыс. сделок, что на 27% больше, чем год назад (3,85 тыс.), и на 12% больше, чем в июне 2023 года (4,3 тыс.).

По мнению Дмитрия Таганова, руководителя Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость «популярность каждой локации в Подмоскovie находится под влиянием разнообразных факторов, однако ключевыми являются престижность направления, удаленность от Москвы и уровень транспортной инфраструктуры для сообщения со столицей. По итогам августа 2023 г. в рейтинги с низкой стоимостью и скудным предложением попали территории на востоке и юго-востоке Московской области. Самыми непопулярными у девелоперов стали Павлово-Посадский, Талдомский, Воскресенский г. о. — в силу их дальнего расположения и непрестижности.

Традиционно спросом пользуются северо-западное и западное направления, но в топы дорогих и востребованных локаций всегда также попадают Люберецкий и Мытищинский округа — даже низкий статус направлений не мешает их популярности — транспортная доступность хорошая, с открытием МЦД-3 в Люберцах она улучшилась, а в Мытищах пройдет линия МЦД—5, которую планируется открыть в 2026 году. Красногорск и Химки всегда лидируют по объемам строительства и стоимости первичного жилья, можно предполагать что наличие МЦД-3 еще поднимет интерес покупателей и стоимость квартир в новостройках Химок.

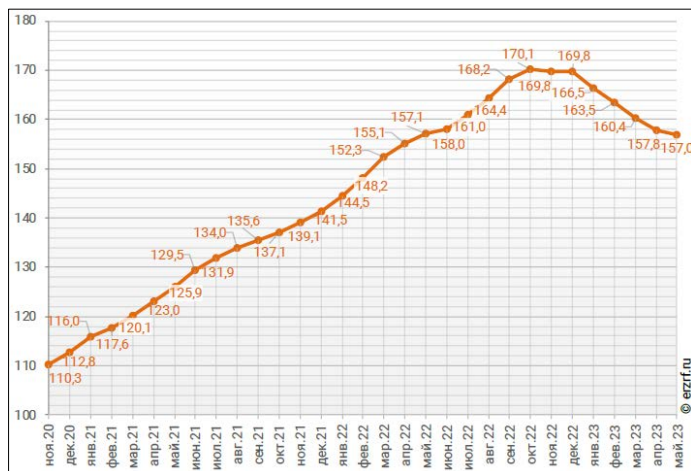
В городских округах — Красногорске, Мытищах, Люберцах и Химках - хорошо развита социальная и развлекательная инфраструктура, кроме того, здесь расположены некоторые значимые российские ВУЗы».

Ценовые характеристики рынка строящегося жилья Московской области

По данным ООО «Институт развития строительной отрасли» к началу 3 кв. 2023 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Московской области составила 156 968 руб./кв. м, что на 8% ниже по сравнению с пиковым значением цены в

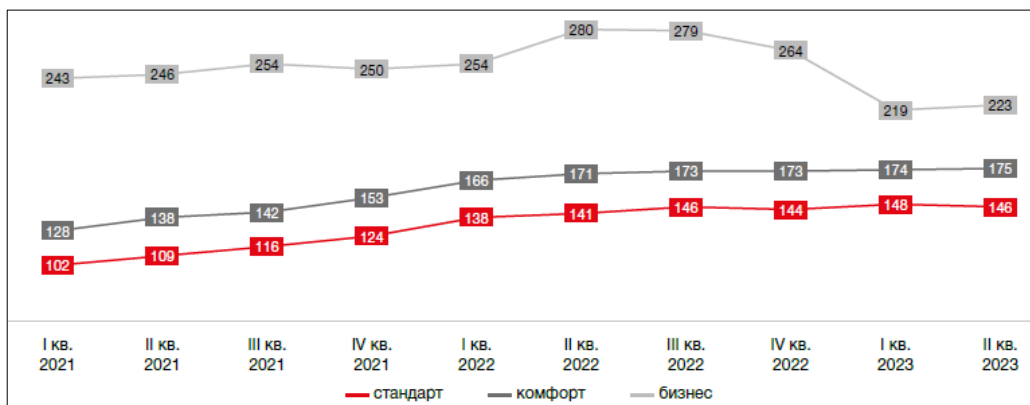
октябре 2022 г. Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Московской области представлена на графике ниже.

Рисунок 20. Ценовая динамика рынка строящегося жилья Московской области, ноябрь 2020 г. – июнь 2023 г.



По данным экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2023 года стабилизировалась на уровне 169 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 1,7%. Во II квартале 2023 года средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе уменьшилась на 1,5% до 145,8 тыс. руб./кв. м, в комфорт-классе практически не изменилась и составила 174,6 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена выросла на 1,7% и достигла 222,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 3,5%, в комфорт-классе – на 2,3%, а в бизнес-классе цена за год уменьшилась на 20,3% (за счёт выхода нового предложения в нетрадиционной для этого класса локации – г. Щёлково).

Рисунок 21. Ценовая динамика рынка строящегося жилья Московской области по классам, 1 кв. 2021 г. – 2 кв. 2023 г.



По данным Домклик (Domclick.ru) в августе 2023 г средняя цена предложения купли-продажи квадратного метра строящегося жилья в Московской области составила 188 262 руб./кв. м, в г. о. Химки средняя цена новостроек - 198 864. По сравнению с июлем 2023 г. средняя цена предложения купли-продажи новостроек в Московской области увеличилась на 2%, в г. о. Химки – на 6%.

Согласно оценкам руководителя Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость «повышение стоимости первичного жилья в Московской области объясняется, с одной

стороны, сокращением сравнительно недорогого предложения от локальных девелоперов: такие проекты ранее возводились на существенном удалении от МКАД, и в них продавались объекты по низким ценам. Этих проектов стало гораздо меньше, соответственно, средняя стоимость увеличилась. Другая причина — общий рост цен, на рынке произошло много событий, которые спровоцировали периоды ажиотажного спроса, что способствовало подорожанию жилья в целом, и новостроек, в частности».

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.

На сегодняшний день ипотечные ставки по рыночной ипотеке у крупных банков начинаются от 13,5-13,7% годовых, что, по мнению экспертов, может «поджечь» спрос.

Продажи на первичном рынке жилья поддерживает, в основном, льготная ипотека. Повышение ключевой ставки при сохранении условий льготных программ ведет к дополнительной нагрузке на бюджет, так как государство компенсирует банкам недополученный доход. Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев отмечает, что «спрогнозировать изменения ипотечных ставок по госпрограммам затруднительно, поскольку они устанавливаются не рыночным механизмом». Представитель Совкомбанка Наталья Ващелюк не исключает рост ставки по льготной ипотеке, но пока такой сценарий не является базовым, более вероятно сохранение параметров льготных программ.

Несмотря на то, что ставки по льготной ипотеке пока не меняются, под риск пересмотра попадают требования государственной программы – минимальный первоначальный взнос планируется увеличить с 15% до 20%, а предельную величину субсидии банкам – сократить на 0,5 п. п. Правительство РФ рассчитывает, что таким образом удастся сбалансировать рынок и снизить темпы роста цен. Если первоначальный взнос повысят до 20%, то не исключено, что покупатели квартир в бюджетных проектах будут вынуждены брать потребительские кредиты на первоначальный взнос.

По мнению руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олега Репченко «в целом вопрос пересмотра программы льготной ипотеки в России назрел давно. Не свернутая вовремя льготная ипотека привела к перекосам на рынке жилья, и теперь власти ищут способы сбалансировать рынок. Возможное повышение первоначального взноса на 5% застройщики смогут нивелировать соответствующей скидкой – сегодня такой дисконт выглядит не критичным. Снижение компенсации банкам тоже мало что изменит, так как ставки по льготным госпрограммам в банках в настоящее время ниже максимального уровня. Однако ухудшение условий льготной ипотеки – это сигнал рынку, что власти взяли курс на сворачивание субсидирования».

Согласно оценке главного аналитика Совкомбанка Ващелюк Натальи «Банк России обеспокоен ростом доли и объема кредитов, выдаваемых заемщикам с высокой долговой нагрузкой и низким первоначальным взносом. ЦБ РФ ужесточает регулирование в наиболее рискованных сегментах». С 1 октября 2023 года регулятор вводит запретительные надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом.

Таким образом, по мнению коммерческого директора АО «ЛСР. Недвижимость – Москва» Борзова Вадима «на данном этапе никаких предпосылок для снижения цен на строящееся жилье не наблюдается. Также важно отметить, что регулярный рост демонстрируют цены на строительные материалы и затраты на рабочую силу».

Руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко полагает, что если в бюджете будут сильно расти расходы на субсидирование ипотеки на фоне роста ключевой ставки ЦБ РФ, то не исключено либо повышение ставок по льготной ипотеке, либо сокращение программ. На рынке могут оставить только адресную льготную ипотеку (для военных, для многодетных семей, айтишников и др.). – Это снизит уровень спроса на строящееся жилье, и цены на первичном рынке будут корректироваться до уровня «вторички».

По мнению экспертов Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet, рынок недвижимости Московского региона в первой половине 2023 г. продемонстрировал адаптивность и устойчивость к серьезным внешним вызовам. Недвижимость, как и прежде, остаётся наиболее надёжным способом вложения накоплений и привлекательной инвестиционной сферой. Активность девелоперов в подготовке проектов и разработке перспективных площадок для жилищного строительства даёт возможность ожидать выхода в реализацию новых инвестиционно-привлекательных проектов. Рынок недвижимости московского региона постепенно перекраивается – усиливается экспансия региональных девелоперов, идёт укрупнение девелоперских компаний за счёт слияний и поглощений. Девелоперы, давно работающие на московском рынке, активно развиваются – расширяют географию своей деятельности и выходят в новые регионы, запускают проекты в смежных областях – офисной, складской и торговой не-движимости, а также на рынке загородного жилья.

По данным Департамента проектного консалтинга компании Est-a-Tet, несмотря на рост ставок, увеличение рискованных коэффициентов по определённым группам заёмщиков, ипотека остается основным инструментом приобретения жилья и на сегодняшний день не имеет реальных столь же эффективных альтернативных инструментов. Перспективы развития ипотечных и около- ипотечных продуктов будут влиять на спрос в масс-маркете строящегося жилья до конца 2023 года и в 2024 году.

Ситуация на рынке стрит-ритейла также стабилизируется – продолжился рост цен, развиваются инструменты приобретения, предложение пополняется за счёт новых проектов – всё это способствует поддержанию и росту спроса на коммерческие помещения в строящихся многоквартирных жилых домах.

Постановлением Правительства Московской области от 04.10.2022 N 1072/35 (ред. от 21.08.2023) утверждена государственная программа Московской области "Жилище" на 2023-2033 годы, предполагающая повышение доступности жилья для населения, обеспечение безопасных и комфортных условий проживания в Московской области. Госпрограмма включает 8 подпрограмм, в том числе подпрограмму 1 "Создание условий для жилищного строительства".

Государственная программа Московской области "Жилище" на 2023-2033 годы призвана в рамках основных направлений, определенных государственными программами, обеспечить практическую реализацию комплекса мероприятий и механизмов, направленных на создание необходимых условий для решения проблемных вопросов в жилищной сфере. Основными целями Государственной программы являются создание условий для ввода 61,3 млн кв. м жилья до 2031 года и улучшение жилищных условий не менее 327,7 тыс. семей ежегодно к 2030 году, что в полной мере соответствует целевым

показателям, характеризующим достижение национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни".

Общий объем финансирования на 2023-2033 гг. запланирован на уровне 64,12 млрд рублей, из которых более 83% приходится на бюджетные средства Московской области.

Таблица 3. Финансирование государственной программы Московской области "Жилище" на 2023-2033 годы", в том числе по годам реализации программы (тыс. руб.)

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 1 полугодии 2023 года в Московской области резко сократился объем ввода в действие жилых домов - в эксплуатацию введено почти 6 млн кв. м жилья, что на 28% меньше, чем в январе-июне 2022 года. Доля жилья в многоквартирных домах составила 32,3% или 1934,1 тыс. кв. м.
2. К началу 3 кв. 2023 г. объем рынка строящегося жилья Московской области составляет, по разным оценкам, 8 430 - 9 197 тыс. кв. м и 635 - 780 строящихся жилых домов.
3. К началу 3 кв. 2023 г. эксперты рынка строящегося жилья Подмоскovie продолжают классифицировать первичный рынок жилья, выделяя сегменты типового жилья и комфорт-класса. Доля предложения типового жилья оценивается на уровне 46%, комфорт-класса – 49%.
4. К началу 3 кв. 2023 г. на территории Московской области возводится 220 жилых комплексов, в которых насчитывается 199 132 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов).
5. Застройщики жилья осуществляют строительство в 65 территориальных образованиях Московской области. Наибольший объем жилищного строительства приходится на г. о. Ленинский (14% совокупной площади жилых единиц). Доля г. о. Химки составляет порядка 4% в общем объеме строящегося жилья в Московской области или 317 тыс. кв. м.
6. К началу 3 кв. 2023 г. в квартирографии строящегося жилья в Московской области преобладают 1-комнатные квартиры и студии – 46%. Доля 2-комнатных квартир составляет 37%.
7. Спрос на рынке строящегося жилья стимулируют привлекательные программы субсидированной ипотеки со сниженной ставкой. За счёт этого доля ипотечных сделок в Московской области выросла в II квартале 2023 года до рекордных 82%.
8. В Московской области в 1 полугодии 2023 г. в Московской области выдано 13,4 тыс. ипотечных кредитов на строящееся жилье, что на 2% больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Общая сумма выданных кредитов составила

88 млрд рублей или 107% к уровню 1 полугодия 2022 г. Средневзвешенная ставка кредитования по кредитам составила 5,74%.

9. Среди проектов строящегося жилья, выходящих на рынок Московской области в ближайшие годы, по-прежнему будут преобладать проекты комфорт-класса, наиболее востребованные в 2023 г.
10. Государственная программа льготной ипотеки, продленная до июля 2024 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 на посылке, 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 16. 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 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 47,59 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 17. 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
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	6562	704
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1794	16146	9404	1070
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	2850	25650	15071	1740
21	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1554	13986	8238	950
ИТОГО по Кварталу А				7462	67158	39275	4 464
Квартал Б							
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084
23	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							
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	9	10 (1)	1689	15201	9100	1084

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
25	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
26	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				14798	130862	77222	9153
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНу				38484	530296	333868	24879

Согласно предоставленным документам общая площадь квартир составит 333 868 кв.м., общий объем встроенных нежилых помещений, расположенных на первых этажах проектируемых жилых домов составит 24 879 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 11,83% (39 505,97 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 333 868 кв.м. – 39 505,97 кв.м. = 294 362,03 кв.м.

Таблица 18. Сведения о планируемых объектах не жилого 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	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 т.ч.:	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 т.ч.:	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	750 м-мест	9	9 (0)	3380	30420	27378
7.1	гараж-стоянка	-	-	9 (0)	-	-	26618
7.2	встроенные общественные помещения	-	-	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
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

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:

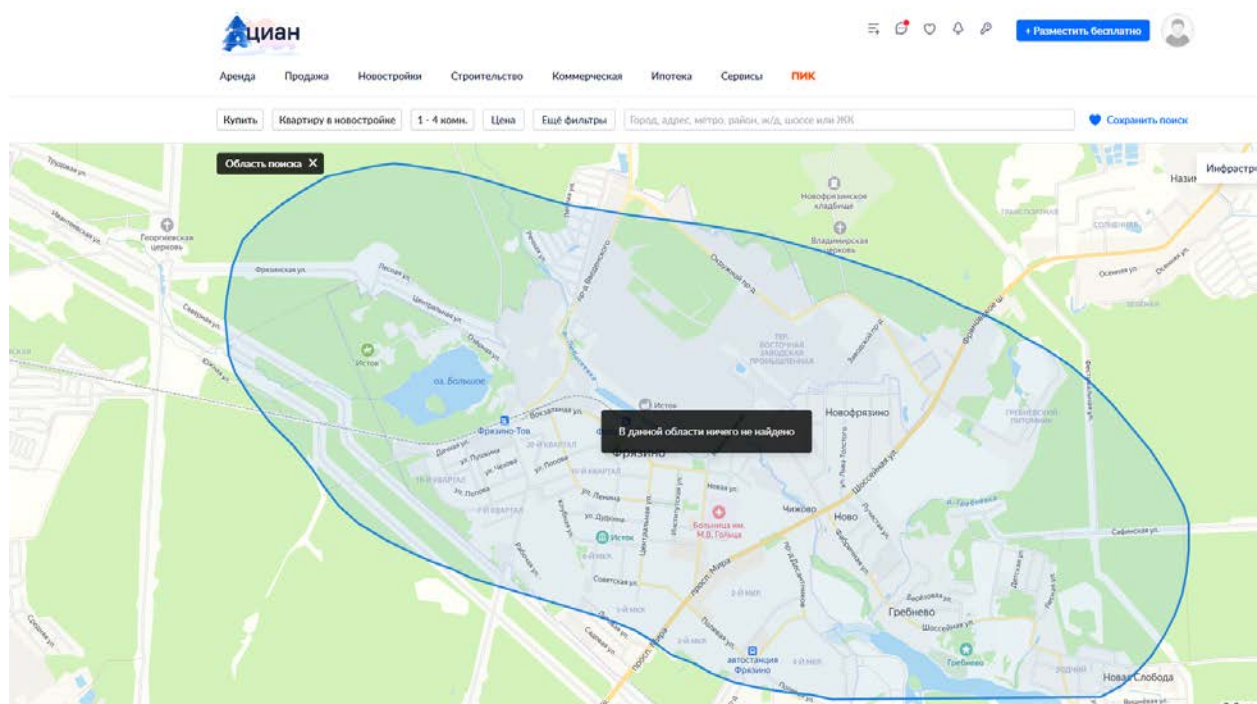
- продажа квартир в строящихся жилых домах. При расчете выручки от реализации квартир необходимо учитывать, что часть квартир не будет реализована на открытом рынке, а будет предоставлена безвозмездно органу местного самоуправления для целей расселения граждан, проживающих в границах зоны КРТ,
- продажа 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 начальной 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:



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 19. 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, Щелково, Фряновское шоссе, 64к1	Щелково	I кв. 2024, есть сданные	Комфорт	Кирпичный	Без отделки	14-17	110 - 127	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-solnechnaya-dolina-schelkovo-5208/
2	Соболевка	Московская область, Щелково, улица Новая Фабрика	Щелково	IV кв. 2023 - II кв. 2025 г.	Комфорт	Монолитно-кирпичный	Без отделки	16 - 17	135 - 160	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-sobolevka-schelkovo-1925447/
3	Пустовский	Московская область, Щелково, Краснознаменская улица	Щелково	Сдан	Эконом	Монолитно-кирпичный	Без отделки	17 - 18	140 000 (предложены 6 однокомнатных квартир с удельным показателем цены 140 000 руб./кв. м)	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-pustovskiy-schelkovo-7020/
4	River House (Ривер Хаус)	Московская область, Щелково, Советская улица, 60	Щелково	III кв. 2023	Бизнес	Монолитно-кирпичный	Без отделки, черновая	20	130 – 195	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-river-house-schelkovo-6616/
5	Дом на Сиреновой	Московская область, Щелково, Полевая улица	Щелково	I кв. 2024	Комфорт	Монолитно-кирпичный	Без отделки	11 - 17	132 - 175	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-dom-na-sirenoy-schelkovo-3394804/
6	Солнечный Парк	Московская область, Щелково, мкр. Дальний Воронки, Центральная ул., 69	Щелково	III кв. 2023	Бизнес	Монолитный	Без отделки, чистовая	17	134 – 194	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-solnechnyy-park-schelkovo-600475/
7	Финский	Московская область, Щелково, улица Фрунзе	Щелково	I кв. 2024	Комфорт	Монолитно-кирпичный, монолитный, блочный	Без отделки	14 - 17	118 – 172	https://shcholkovo.cian.ru/zhiloy-kompleks-finskiy-schelkovo-5609/
8	Южное Пушкино	Московская область, Пушкино, микрорайон Мамонтовка, Школьная улица	Пушкино	II кв. 2024	Эконом	Монолитно-кирпичный	Без отделки, чистовая	17	102 - 181	https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-yuzhnoe-pushkino-mikrorayon-mamontovka-8682/
9	Новое Пушкино	Московская область, Пушкино, улица Просвещения	Пушкино	2024 - 2025	Комфорт	Монолитно-кирпичный, монолитный	Без отделки, чистовая	17	137 - 247	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 20. 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	IV кв. 2023 - II кв. 2025 г.	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 Сиреневой	Московская область, г. Щелково, Микрорайон № 1, улица Полевая, корпус 62А	I кв. 2024	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 21. Краткое описание Объекта оценки и аналогов

№ п/п	Ссылка на объявление	Количество комнат	Срок сдачи (согласно объявлению)	Наименование ЖК	Адрес	Населенный пункт	Площадь, кв. м	Состояние отделки	Занимаемый этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
Объект оценки		1-2	IV кв. 2024	-		г. Фрязино	47,5	без отделки	средний	-	-
1	https://www.cian.ru/sale/fla/293816179	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка а"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	40,64	без отделки	средний	6 096 000	150 000
2	https://www.cian.ru/sale/fla/293816210	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка а"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	40,64	без отделки	средний	6 096 000	150 000
3	https://www.cian.ru/sale/fla/293816216	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка а"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	40,64	без отделки	средний	6 096 000	150 000
4	https://www.cian.ru/sale/fla/293816238	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка а"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	40,64	без отделки	последний	6 096 000	150 000
5	https://www.cian.ru/sale/fla/293816223	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка а"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	41,49	без отделки	средний	6 223 500	150 000

№ п/п	Ссылка на объявление	Количество комнат	Срок сдачи (согласно объявлению)	Наименование ЖК	Адрес	Населенный пункт	Площадь, кв. м	Состояние отделки	Занимаемый этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
6	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816088	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	41,49	без отделки	средний	6 223 500	150 000
7	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816097	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	41,49	без отделки	средний	6 223 500	150 000
8	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816196	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	41,49	без отделки	средний	6 223 500	150 000
9	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816246	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	43,99	без отделки	средний	6 598 500	150 000
10	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816121	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	43,99	без отделки	средний	6 598 500	150 000
11	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816273	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	47,26	без отделки	средний	7 089 000	150 000
12	https://www.cian.ru/sale/fla/t/293816171	1	II кв. 2024	ЖК "Соболевка"	Московская область, Щелковский район, Щелково, Соболевка мкр, Соболевка ЖК, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	г. Щелково	49,95	без отделки	средний	7 492 500	150 000

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 01.10.2023 г. URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 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 [Statireit](https://statireit.ru), проведенного за истекший квартал:

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н ¹	По регионам ²		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Примечание:

На первичном рынке жилой недвижимости (квартиры площадью до 100 кв. м) средняя величина скидки на торг составляет **5% = (0,95/1-1)х100%**. 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 километров 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/) (<https://www.restate.ru/>)) отражен в таблице далее:

Населенный пункт	Средняя цена, руб./кв. м (вторичный рынок)	Корректировка, %
г. Фрязино	129 205	
г. Щелково	131 858	-2%

Принт-скрины с отображением цен приведены далее:

Цена продажи квартир в Подмосковье

Индексы недвижимости Московской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Тип

Продажа

Аренда

Продажа по

районам

метро

округам

Аренда по

районам

метро

округам

Регион

Московская област

Район

Фрязино

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

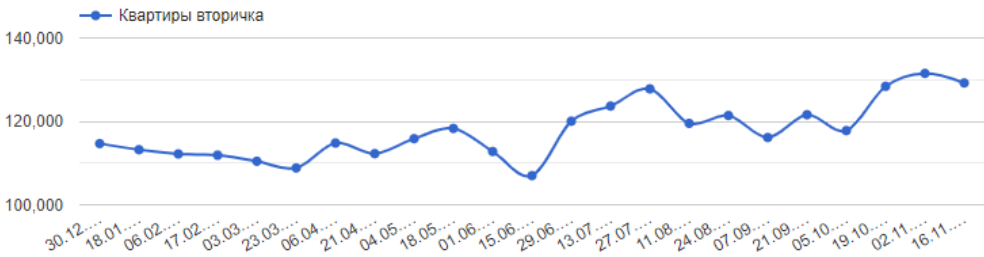
руб

долл

евро

Перестроить

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 16.11.2023)
Квартиры вторичка (м²)	129 205 руб.	+ 14 534 руб. 3а м²	3 900 000 ... 12 800 000 руб. за объект

Тип: Продажа по району метро округам | Аренда по району метро округам

Регион: Московская область | Район: Щёлково | Тип недвижимости: Квартиры | Период: 1 год

Зависимость: Нет | Стоимость в валюте: ☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

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 14.12.2023)
Квартиры в новостройке (м ²)	92 395 руб.	- 48 080 руб. За м ²	6 020 270 ... 8 955 040 руб. за объект
Квартиры вторичка (м ²)	131 858 руб.	+ 4 556 руб. За м ²	3 700 000 ... 12 500 000 руб. за объект

Описание корректировки по фактору «срок сдачи»

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 многоквартирного 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: IV 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 22. 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	-	-															129 376
1	6 096 000	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%	1083,82%	8,35%	10 784
2	6 096 000	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
3	6 096 000	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
4	6 096 000	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	2%	142 483	-7,50%	131 796	11,55%	88,45%		8,16%	10 756
5	6 223 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
6	6 223 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
7	6 223 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
8	6 223 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
9	6 598 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
10	6 598 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
11	7 089 000	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
12	7 492 500	150 000	-5,00%	142 500	-2%	139 633	0%	139 633	0%	139 633	-7,50%	129 160	9,51%	90,49%		8,35%	10 784
ИТОГО:																	129 376
ИТОГО (округленно):																	129 000

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:

ОБЪЕКТ	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ, Р
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
ЖК "Финский"	4	556 000
ЖК "Финский"	4	556 000
ЖК "Финский"	4	556 000

ЭТАЛОН	Проекты	Компания	Покупка	Контакты	Москва	Выбрать недвижимость	0
ЖК "Финский"	476		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	477		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	496		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	497		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	436		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	437		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	455		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	456		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	478		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	479		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	498		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	499		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	373		4		556 000	★	
ЖК "Финский"	437		4		556 000	★	

В среднем цена составляет 556 000 руб./машино-место, с учетом возможной величины скидки на торг ($6\% = (0,94/1-1) \times 100\%$, величина скидки на торг принята согласно источнику, указанному при определении стоимости квартир) цена может составить: $556\,000 \times (1-6\%) = 522\,640$ руб./машино-место с учетом НДС или $522\,640 / 1,2 = 436\,000$ руб. (округленно, без учета НДС).

Цены на коммерческие помещения приняты на основании данных цен аналогов (встроенные коммерческие помещения в жилом комплексе «Солнечная долина» (Московская область, г Щёлково, шоссе Фряновское, д. 13), см. таблицу далее:

Таблица 23 Примеры цен предложений на коммерческие помещения

№ п/п	Назначение	Корпус	Этаж	Площадь, кв. м	Сдача	Отделка	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
1	помещение свободного назначения	Корпус 2	1	40,36	1 кв. 2025	без отделки	4 923 920	122 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 2	1	43,48	1 кв. 2025	без отделки	5 652 400	130 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 2	1	49,83	1 кв. 2025	без отделки	6 228 750	125 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 3	1	56,03	1 кв. 2025	без отделки	7 003 750	125 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 3	1	59,3	1 кв. 2025	без отделки	7 116 000	120 000

№ п/п	Назначение	Корпус	Этаж	Площадь, кв. м	Сдача	Отделка	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м
1	помещение свободного назначения	Корпус 3	1	59,05	1 кв. 2025	без отделки	7 204 100	122 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 3	1	62,49	1 кв. 2025	без отделки	7 623 780	122 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 3	1	69,29	1 кв. 2025	без отделки	8 453 380	122 000
1	помещение свободного назначения	Корпус 1	1	140,67	1 кв. 2025	без отделки	16 880 400	120 000
Среднее								123 111

Скидка на торг принята согласно следующему источнику: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirelt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В групп
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94

Средняя величина скидки на торг составляет -5% $((0,95+0,95)/2-1) \times 100\%$. С учетом скидки на торг, значение стоимости коммерческого помещения составляет: $123\,111 \times (1-5\%) = 116\,956$ руб./кв. м (с учетом НДС) или $116\,956/1,2 = 97\,000$ 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 так же многоквартирные 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;

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



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 бесхозяйным 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 24. 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.	718,5	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.	116 956	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.	84 032 886,0	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 116 956 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:

$$KC2 = S \times УПКС,$$

где:

$KC2$ - 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 11.09.2023г. №55664-ИФ/09 (Приложение № 6).

Расчетная формула для определения величины затрат:

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



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.

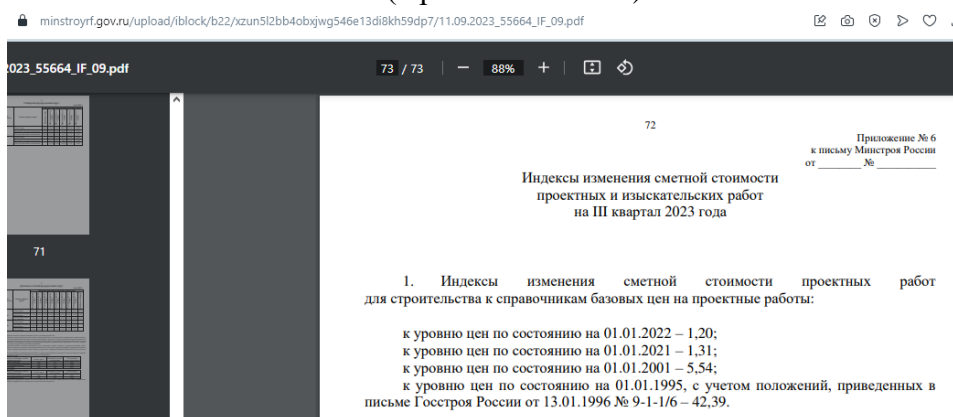
K_i - коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения базовой цены разработки градостроительной документации;

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.	
			a	b
1	2	3	4	5
1	Проект планировки территорий при площади проектируемой территории, га			
2	свыше 0,5 до 5	1 га	55,88	189,64
3	свыше 5 до 10	"	276,53	145,51
4	свыше 10 до 15	"	504,13	122,75
5	свыше 15 до 20	"	856,63	99,25
6	свыше 20 до 25	"	1092,23	87,47
7	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 11.09.2023г. №55664-ИФ/09 (Приложение № 6):



Натуральный показатель (X) представляет собой площадь территории освоения в Га, который составляет: 47,59 га.

В таком случае величина затрат на разработку ППТ составит: $(1\,496,98 + 71,28 \times 47,59) \times 5,54 \times 1000 = 27\,086\,141$ 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>):

№	Наименование	Ед. из-я	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 25. 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.	56 567	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.	160 614 100	(п.1 + п.2) х 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:

$$НЦА = PC \times 0,003 \times Пр, \text{ где:}$$

Таблица 26. 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	47,59	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	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 №15BP-2453 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости»
3	Плата за заключение договора комплексного развития территории	руб.	91 473 539	Постановление Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 "О порядке комплексного развития территорий в Московской области", п. 12.7

Таблица 27. Расчет среднего значения УПКС по группе Сегмент "2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)" Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 №15BP-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 степени 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;

М – 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;

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



З_р – дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях НЦС, определяемые по отдельным расчетам;
 И_{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, $a < в < с$.

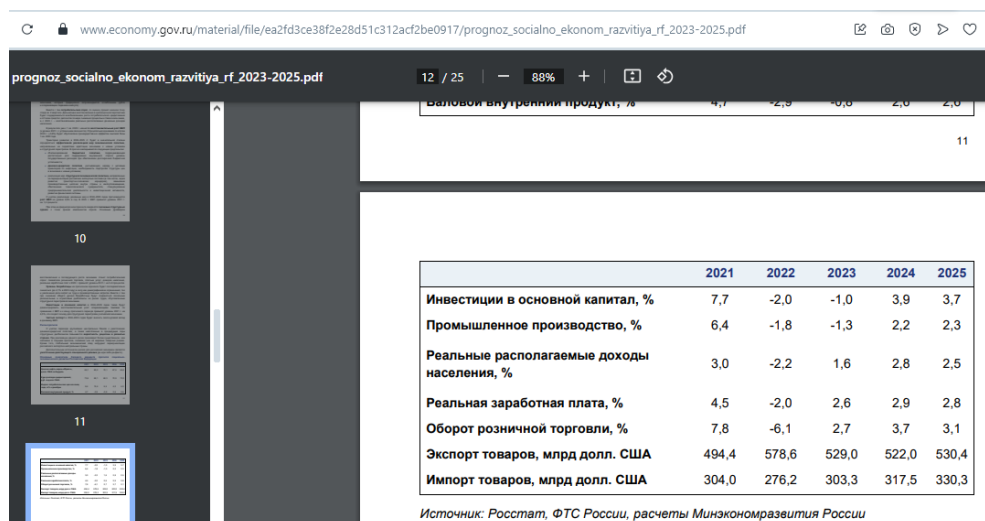
Положения данного пункта не распространяются на таблицы, содержащие один показатель НЦС.

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.

З_р – 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. По данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, опубликованного Министерством экономического развития РФ инвестиции в основной капитал в 2023 г. прогнозируются на -1,0% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года
https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_social_no_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf).



При этом фактическая себестоимость строительства в течение 2023 г. не снижалась в отличие от прогноза Минэкономразвития РФ по инвестициям в основной капитал.

В связи с незначительным периодом времени, прошедшим между датой определения стоимости в справочнике НЦС и датой оценки, учитывая отрицательный прогноз по росту себестоимости строительства по данным Минэкономразвития РФ и рост фактической себестоимости в течение 2023 г., 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 28. Расчет затрат на строительство жилых домов со встроенными нежилыми помещениями

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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	18 (1)	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
2	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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
3	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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
4	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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
5	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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

Отчет № 6-527/23
Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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
6	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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
7	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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	18 (1)	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	18 (1)	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	18 (1)	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			180 460	11 252					13 086 068 657	
Квартал 2										

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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
11	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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	18 (1)	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 помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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
14	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	18 (1)	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 2			52 160	2 968					3 843 920 344	
Квартал 3										
15	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	16 (1)	7668	502	НЦС 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	18 (1)	8690	502	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-06-	73 757	1,000	1,00	677 974 784	49 419

Отчет № 6-527/23
Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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
	встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже				001-01 и 01-06-001-02 (стоимость строительства рассчитана методом интерполяции согласно рекомендациям общей части справочника)					
17	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	16 (1)	7668	502	НЦС 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			24 026	1 506					1 857 232 584	
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ КОМПЕНСАЦИИ			256 646	15 726						
Квартал А										
18	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	6562	704	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)	71 743	1,000	1,00	521 283 003	45 823
19	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	9404	1070	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)	64 724	1,000	1,00	677 919 700	41 987
20	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	15071	1740	НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. Код аналога 01-04-002-03	55 770	1,000	1,00	937 549 470	36 552

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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
21	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	8238	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)	67 604	1,000	1,00	621 142 369	44 412
ИТОГО по Кварталу А			39 275	4 464					2 757 894 542	
Квартал Б										
22	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	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
23	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	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			18 200	2 168					1 333 591 163	
Квартал В										
24	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	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
25	Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	10 (1)	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

Условный номер на схеме	Наименование объекта	Количество этажей (в т.ч. подземных)	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
	назначения в 1-м этаже				рекомендациям общей части справочника)					
ИТОГО по Кварталу В			18 200	2 168					1 333 591 163	
Квартал Г										
26	Среднеэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в 1-м этаже	6 (1)	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			1547	353					141 266 197	
ИТОГО ПО ТЕРРИТОРИИ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ			77 222	9 153						
СУММАРНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МАСТЕР-ПЛАНУ			333 868	24 879					24 353 564 650	45 924

По результатам проведенных расчетов суммарные затраты на возведение многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями составляют 24 353 564 650 руб., что составляет 72 944 руб./кв.м. площади квартир или 45 924 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 № 6-527/23

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 29. 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	1,3215	1	130 746 697	10 725
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	1,3215	1	130 746 697	10 725
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	1,3215	1	101 354 028	10 725
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	1,3215	1	289 049 834	10 558
7	Многоуровневый надземный гараж-стоянка закрытого типа	750 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	1,3215	1	289 049 834	10 558
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	1,3215	1	289 049 834	10 558
9	Отопительная котельная	определ. на послед. стадиях проектирования	1	1 (0)	580	580	-	https://migplus.ru/price/	1 котельная	100 796 872	1,000	1	100 796 872	-
10	Ледовый дворец	определ. на послед. стадиях проектирования	2	3 (0)	4600	6000	5300	НДС 81-02-05-2023. Сборник № 05. Спортивные здания и сооружения. Код аналога 05-01-001-02 (арены ледовые крытые на 50 пос. в смену)	руб./1 кв.м.	63 290	1,000	1	335 437 000	63 290
ИТОГО, затраты по объектам нежилой застройки, руб. (без учета НДС)													4 373 530 794	

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 30. 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)	
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 31. 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	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)	
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 документация в части проверки	Дошкольная образовательная	Администрация городского	50-1-1-2-0826-22	11.05.2022	+	46 826,72	350	4806,8		1723,1	19120,1	4	111,5

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	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)	
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"	организация на 350 мест корпус 15.2, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.Люберцы, район Красная горка, мкр.12	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 образовательная организация на 225 мест корп. Д4 по адресу: Московская обл., Ленинский район, с/п Булатниковское, д.Боброво, мкр."Боброво" (Восточное Бутово)"	Дошкольная образовательная организация на 225 мест корп.Д4 по адресу: Московская обл., Ленинский район, с/п Булатниковское, д.Боброво, мкр."Боброво" (Восточное Бутово)	МКУ "ВидУКС"	50-1-1-2-2792-22	22.12.2022	+	39 842,54	225	3541,3		1455,1	14449,6		147,6
Минимум, тыс. руб./место													111,5

Отчет № 6-527/23
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	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)	
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 <i>первая строка – к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001</i> <i>вторая строка – к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона</i>	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	
1	2	3	4	5	6
1	Центральный федеральный округ, в среднем	38,121	21,507	11,410	17,586
1	Белгородская область	586,52	443,06	272,63	325,54
2	Брянская область	32,863	22,216	12,408	17,429
3	Владимирская область	505,62	429,35	260,65	303,18
4	Воронежская область	39,874	22,689	12,123	18,555
5	Ивановская область	492,14	388,25	257,65	296,46
6	Калужская область	32,863	23,161	13,549	18,388
7	Костромская область	505,62	447,62	284,61	322,77
8	Курская область	39,436	17,726	10,269	16,677
9	Липецкая область	586,52	433,92	266,64	320,39
10	Московская область	32,863	20,325	12,266	17,186
		559,55	424,79	275,62	322,72
		38,559	25,525	10,554	17,276
		593,26	424,79	248,66	306,98
		38,559	17,726	10,554	16,736
		552,81	443,06	260,65	311,14
		34,178	18,907	10,269	15,771
		559,55	424,79	287,61	331,99
		42,941	19,380	10,269	17,450
		519,10	424,79	260,65	304,97
		44,694	24,579	10,982	18,698
		640,45	461,33	284,61	344,07
		32,863	20,325	12,266	17,186

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	*Economy	РУБ. на 10 м3	24 348				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	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	*Economy	РУБ. на 10 м3	27 549				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОВЕД.	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОМ-ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СПЕЦИАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0049	4435,2	2770,7	4276,8	1934,3	16629,2					581,3	428,7	5031,5		2832,5	7036,7	335,3	2459,8	48752,0
	9,10%	5,68%	8,77%	3,97%	34,11%					1,19%	0,88%	10,32%		5,81%	14,43%	0,69%	5,05%	100,00%
ru03.09.000.0050	4435,2	2770,7	2851,1	1289,6	16629,7					145,2	428,7	2012,5		1416,1	3518,3	134,1	1639,9	37271,0
	11,90%	7,43%	7,65%	3,46%	44,62%					0,39%	1,15%	5,40%		3,80%	9,44%	0,36%	4,40%	100,00%
ru03.09.000.0051	3959,9	2473,8	1900,8	859,7	12791,6					58,2	428,7	1750,0		566,3	2345,5	86,5	328,0	27549,0
	14,37%	8,98%	6,90%	3,12%	46,43%					0,21%	1,56%	6,35%		2,06%	8,51%	0,31%	1,19%	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 декабрь 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 три 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-ИНВЕСТИЦИОН

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1994	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691
01.01.1991	0,10364	0,10364	0,09999	0,09306	0,08096	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,136	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	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	9,095	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	10,478	11,532	10,311	10,810
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	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	11,396	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

- коэффициент пересчета с цен 31.12.2021 г. на 31.12.2022 г. составил для Московской области: 1,1083.

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»

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
январь 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	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	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	1,1008	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	1,0789	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

- коэффициент пересчета с цен 31.12.2022 г. на дату оценки составил для Московской области: 1,0889.

Строительно-монтажные работы	БЕЗ НДС						
	Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ					
		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Ивановская область
	декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2022		0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9965	0,9957
Октябрь 2022		0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913
Ноябрь 2022		0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956
Декабрь 2022		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2023		1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090
Январь 2023		1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045
Февраль 2023		1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090
Март 2023		1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135
2 Кв. 2023		1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154
Апрель 2023		1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144
Май 2023		1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154
Июнь 2023		1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163
3 Кв. 2023		1,0467	1,0470	1,0462	1,0461	1,0439	1,0471
Июль 2023		1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315
Август 2023		1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470
Сентябрь 2023		1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627
4 Кв. 2023 Прогноз		1,0798	1,0801	1,0793	1,0792	1,0769	1,0801
Октябрь 2023		1,0710	1,0713	1,0705	1,0704	1,0682	1,0714
Ноябрь 2023		1,0797	1,0801	1,0792	1,0791	1,0769	1,0801
Декабрь 2023		1,0886	1,0889	1,0881	1,0879	1,0857	1,0889

- итоговое значение коэффициента пересчета с цен 01.01.2020 г. на дату оценки составило для Московской области: $1,095 \times 1,1083 \times 1,0889 = 1,3215$.

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.

В состав проекта КРТ входит строительство ледового дворца. В Мастер-плане указано, что параметры данного ледового дворца (проектная мощность) подлежат проработке на более позднем этапе разработки проекта. В связи с этим для расчета стоимости строительства ледового дворца использовались типичные данные по строительству аналогичных объектов (данные НЦС 81-02-05-2023. СБОРНИК № 05. Спортивные здания и сооружения):

НЦС 81-02-05-2023_Спортивные здания и сооружения - Word (Сбой активации продукта)

ТАБКА ДИЗАЙН РАЗМЕТКА СТРАНИЦЫ ССЫЛКИ РАССЫЛКИ РЕЦЕНЗИРОВАНИЕ ВИД РАЗРАБОТЧИК АСРОВАТ РАБОТА С ТАБЛИЦАМИ КОНСТРУКТОР МАКЕТ

Times New R 12 A⁺ A⁻ Aa Ж К М аис X₂ X² Шрифт Абзац Стили

К показателю 05-01-001-02 Арены ледовые крытые универсальные (без зрительских мест) на 50 посещений в смену

Показатели стоимости строительства

№ п.п.	Показатели	Стоимость на 01.01.2023, тыс. руб.
1	Стоимость строительства всего	219 704,46
2	В том числе:	
2.1	стоимость проектных и изыскательских работ, включая экспертизу проектной документации	6 017,44
2.2	стоимость технологического оборудования	20 607,28
3	Стоимость строительства на принятую единицу измерения (1 посещение в смену)	4 394,09
4	Стоимость, приведенная на 1 м ² здания	63,29
5	Стоимость, приведенная на 1 м ³ здания	7,73
6	Стоимость возведения фундаментов	10 337,91

Суммарная величина затрат, необходимых для строительства и реконструкции нежилых зданий, составила 4 373 530 794 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 **доходить 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 32. 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.	28 727 095 444	см. расчет выше
3	Величина затрат на инженерную подготовку территории	руб.	2 872 709 544	п.1 x 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.	333 868	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.	2 003 208 000	п.4 x п.5
7	Величина затрат на инженерную подготовку территории	руб.	2 437 958 772	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.

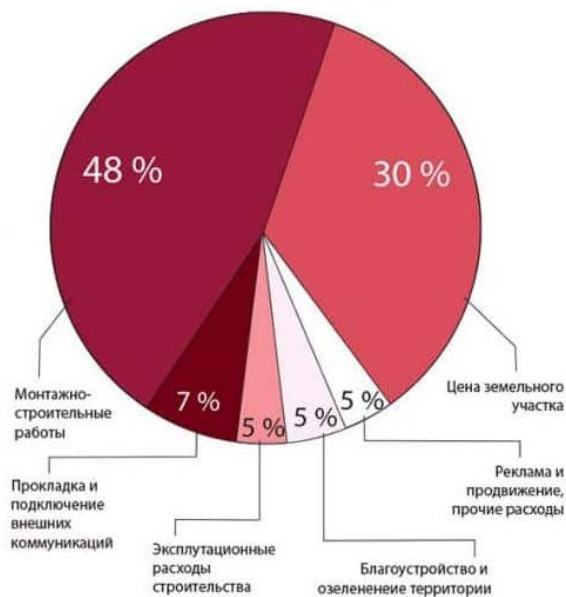


<https://okommunalke.ru/voprosy/stoimost-stroitelstva-mkd>

okommunalke.ru/voprosy/stoimost-stroitelstva-mkd



Структура себестоимости строительства жилого дома



Активация Windows
Чтобы активировать Windo



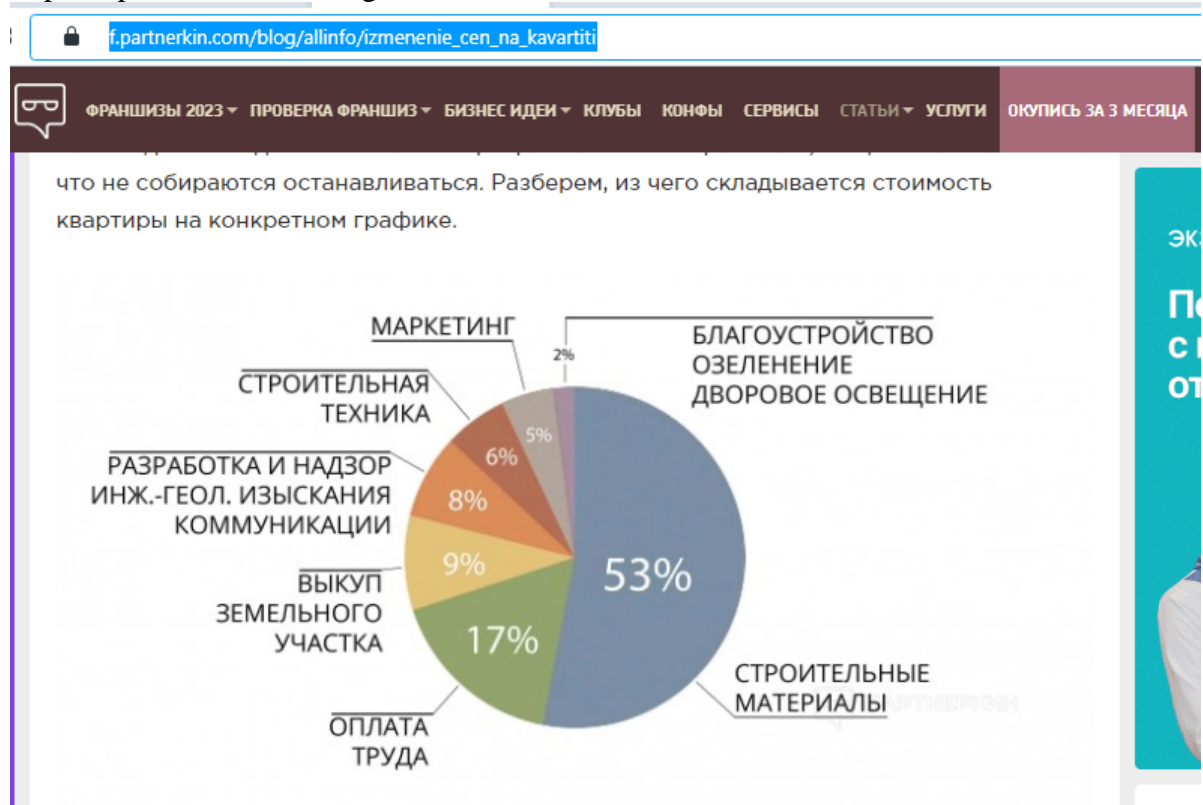
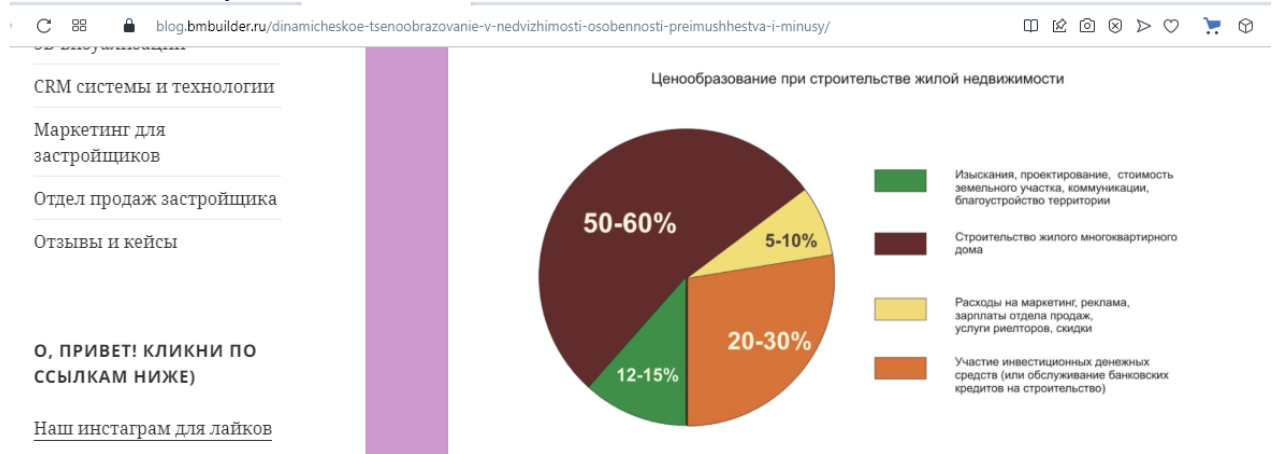
Учитывая то, что проект застройки носит комплексный характер, предполагается создание комфортной среды в рамках реализации проекта, величина затрат на благоустройство территории была принята на уровне 5%.

Определение затрат на реализацию

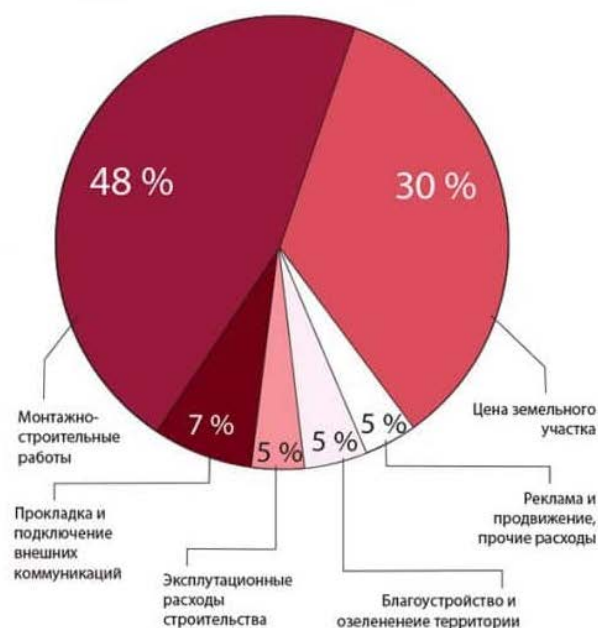
Под затратами на реализацию в рамках настоящего отчета понимается полный комплекс затрат, связанный с реализацией квартир: маркетинг продаж квартир, содержание офиса продаж или привлечение агентов по продаже квартир и т.д.

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 33. Стоимость ремонтных работ по отделке помещений, передаваемых в собственность г.о. Фрязино

№ п / п	Наименование компании	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%3Anone_dt%3Adesktop_reg%3A2_ret%3A44220012960_apr%3Anone&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

opremont.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, перейдите на сайт Microsoft.

Ссылка: Ремонт квартир в новостройке под ключ в Москве

Ремонт и отделка

Виды ремонта квартир

Калькулятор ремонта квартиры

Прайс-лист на ремонт квартиры по видам работ. Цены

Качество ремонта

Трехступенчатый контроль

7 заповедей качества

СНиП

Качество от «ЕвроДом»

Гарантия от ЕвроДом

Технология ремонтных работ

Заказать ремонт

Схема оплаты

Анкета на ремонт

Договор на ремонт

Вызов инженера-сметчика

Вопросы и ответы

Что нужно для ремонта

Общестроительные материалы

Комплектация

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
подровнее	подровнее	подровнее

[ПРИМЕР ДОГОВОРА](#) [ПРИМЕР ПРОЕКТА](#) [ЗАКАЗАТЬ ПРОЕКТ](#)

Определение затрат, связанных с обслуживанием эскроу-счетов

Величина затрат на обслуживание эскроу-счетов была принята равной 8%. 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 5,88%.

Финансирование долевого строительства

XLSX

Информация о проектном финансировании: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, и открытия счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве

2023 г. на 01.11.2023 на 01.10.2023 на 01.09.2023 на 01.08.2023 на 01.07.2023 на 01.06.2023 на 01.05.2023 на 01.04.2023 на 01.03.2023

Ещё +

Информация о проектном финансировании¹: заключении кредитных договоров с застройщиками, использующими счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве², и открытия счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве³ на 01.11.2023

№ п/п	Субъект Российской Федерации/федеральный округ	Кол-во действующих кредитных договоров	Сумма действующих кредитных договоров, млн руб.	Кол-во счетов эскроу	Остатки средств на счетах эскроу, млн руб.	Средневзвешенная ставка по кредитным договорам по федеральному округу, % ⁴	Кол-во «раскрытых» счетов эскроу ⁵	Сумма средств, перечисленных с «раскрытых» счетов эскроу, млн руб.
Центральный ФО		2 491	8 895 894,8	345 505	2 910 031,7	5,88	384 721	2 590 463,5
1	г. Москва	1 108	6 616 419,4	194 709	2 217 117,6		169 389	1 686 133,6
2	Московская область	623	1 885 005,5	91 567	490 413,9		103 897	541 430,2
3	Воронежская область	150	83 763,2	13 944	49 728,5		29 788	106 216,5
4	Калужская область	31	19 933,4	2 230	8 771,8		7 325	24 668,6
5	Орловская область	26	12 465,0	1 814	6 727,1		6 317	18 639,2
6	Тверская область	56	21 408,5	2 528	8 820,1		8 646	24 990,4

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).

kontur.ru/reestro/blog/582-estrouucheta_diyazastroyshhika

Контур.Реестро Сервисы Цены API Блог

Войти

Попробовать

Ваша компания

Как открыть эскроу-счет

1. Перед стартом продаж застройщик обращается в банк и договаривается об условиях сотрудничества. Также он передает в банк сведения об объекте, который планирует построить.

Банки могут брать комиссию за открытие счета — обычно до 1% от суммы сделки. Эти расходы чаще всего берет на себя застройщик.

2. Застройщик находит покупателя и подписывает с ним ДДУ. В документе он указывает реквизиты выбранного банка.

Итоговый расчет проекта

Таблица 34. 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.	84 032 886	84 032 886											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, %	100%	100%											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, руб.	91 473 539	91 473 539											
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.	160 614 100	160 614 100											
Затраты на разработку ППТ, %	100%	100,0%											
Затраты на разработку ППТ, руб.	27 086 141	27 086 141											
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.	24 353 564 650		2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628		
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.	592 589 550		65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283		
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.	1 229 996 922		136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325		
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		
Затраты ледовый дворец, %	100%											100%	
Затраты ледовый дворец, руб.	335 437 000											335 437 000	
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.	2 437 958 772		270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308		
Благоустройство, дороги, %	100%										100,0%		
Благоустройство, дороги, руб.	1 436 354 772										1 436 354 772		
Расходы на реализацию, %		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Расходы на реализацию, руб.	1 674 539 595	0	83 726 980	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	83 726 980
Эскроу, %		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Эскроу, руб.	2 789 483 051	0	261 045 802	267 743 960	321 889 960	321 889 960	321 889 960	321 889 960	267 743 960	267 743 960	390 716 092	40 231 277	6 698 158

Отчет № 6-527/23

Заказчик: Администрация г.о.
Фрязино



Затратная часть проекта		График, год											
Затраты по проекту КРТ	всего	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого расходы по проекту, руб.	38 021 227 849	363 206 666	3 524 118 325	3 614 543 463	4 345 514 463	4 345 514 463	4 345 514 463	4 345 514 463	3 614 543 463	3 614 543 463	5 274 667 239	543 122 236	90 425 138

Таблица 35. 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	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000
Итого поступления от продажи квартир, руб.	37 972 701 870	0	1 898 635 094	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	1 898 635 094
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.	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
Итого поступления от продажи комм. помещений, руб.	2 386 588 000	0	119 329 400	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	119 329 400
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	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000
Итого поступления от продажи м/м, руб.	1 504 200 000	0	75 210 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	75 210 000
Итого выручка, руб.	41 863 489 870	0	2 093 174 494	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	2 093 174 494
DCF-анализ		График, год											
Денежный поток при реализации проекта (до налогообложения), руб.	3 842 262 021	-363 206 666	-1 430 943 832	571 805 524	-159 165 476	-159 165 476	-159 165 476	-159 165 476	571 805 524	571 805 524	-1 088 318 252	3 643 226 751	2 002 749 355
Результаты расчета													
Прибыль от реализации проекта, до налогообложения (недисконтированная), руб.	3 842 262 021	рублей											
Налог на прибыль, руб.	768 452 404	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб.	3 073 809 617	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 47,59 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 36. Итоговый расчет проекта (затратная часть. Строительство ДОУ и СОШ осуществляется за счет бюджета)

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.	84 032 886	84 032 886											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, %	100%	100%											
Затраты на право на заключение договора о комплексном развитии территории, руб.	91 473 539	91 473 539											
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.	160 614 100	160 614 100											
Затраты на разработку ППТ, %	100%	100,0%											
Затраты на разработку ППТ, руб.	26 499 438	26 499 438											
Затраты на строительно-монтажные работы, %	100%		11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	
Затраты на строительно-монтажные работы, руб.	24 353 564 650		2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628	2 705 951 628		
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.	592 589 550		65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283	65 843 283		
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.	1 229 996 922		136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325	136 666 325		
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		
Затраты ледовый дворец, %	100%											100%	
Затраты ледовый дворец, руб.	335 437 000											335 437 000	
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.	2 437 958 772		270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308	270 884 308		
Благоустройство, дороги, %	100%											100,0%	
Благоустройство, дороги, руб.	1 436 354 772											1 436 354 772	
Расходы на реализацию, %	4%		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Расходы на реализацию, руб.	1 674 539 595	0	83 726 980	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	167 453 959	83 726 980
Технический заказчик, %		0%	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, %		8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Эскроу, руб.	2 572 899 051	0	261 045 802	267 743 960	267 743 960	267 743 960	267 743 960	267 743 960	267 743 960	267 743 960	390 716 092	40 231 277	6 698 158
Итого расходы по проекту, руб.	35 096 757 146	362 619 962	3 524 118 325	3 614 543 463	3 614 543 463	3 614 543 463	3 614 543 463	3 614 543 463	3 614 543 463	3 614 543 463	5 274 667 239	543 122 236	90 425 138

Таблица 37. 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	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000	129 000
Итого поступления от продажи квартир, руб.	37 972 701 870	0	1 898 635 094	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	3 797 270 187	1 898 635 094
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.	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
Итого поступления от продажи комм. помещений, руб.	2 386 588 000	0	119 329 400	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	238 658 800	119 329 400
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	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000	436 000
Итого поступления от продажи м/м, руб.	1 504 200 000	0	75 210 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	150 420 000	75 210 000
Итого выручка, руб.	41 863 489 870	0	2 093 174 494	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	4 186 348 987	2 093 174 494
DCF-анализ		График, год											
Денежный поток при реализации проекта (до налогообложения), руб.	6 766 732 724	-362 619 962	-1 430 943 832	571 805 524	571 805 524	571 805 524	571 805 524	571 805 524	571 805 524	571 805 524	-1 088 318 252	3 643 226 751	2 002 749 355
Результаты расчета													
Прибыль от реализации проекта, до налогообложения (недисконтированная), руб.	6 766 732 724	рублей											
Налог на прибыль, руб.	1 353 346 545	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб.	5 413 386 179	рублей											
Инвестиционная стоимость объекта, руб. (округленно)	5 400 000 000	рублей											
Отношение чистой недисконтированной прибыли к выручке от реализации проекта (рентабельность по недисконтированной чистой прибыли проекта)	15,4%	%											

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 15,4%.

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 вычленивать 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 47,59 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. (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.

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 47,59 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. (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.

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

zhk-solnechnaya-dolina-shchyolkovo-i.cian.ru

4,6★ ЖК «Солнечная долина»

Генплан Квартыры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура

Контакты застройщика В избранное

Эскроу

ЖК «Солнечная долина»

Сдача в 1 кв. 2024, есть сданные

Московская область, Щёлково, 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

Щёлковское, 20 км от МКАД Ярославское, 35 км от МКАД

Срок сдачи 2015–2024

Класс Комфорт

Этажность от 14 до 17

Корпусов 4 корпуса

Тип дома Кирпичный

Высота потолков 2,6 м

Варианты отделки Без отделки

Парковка Гостевая

от 6,39 млн до 9,53 млн ₽

от 110 250 до 127 339 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 3 дома Сдано 6 домов

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 21:00

zhk-sobolevka-shchyolkovo-i.cian.ru

4,3★ ЖК «Соболевка»

Квартыры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура

Показать контакты В избранное

Надёжный ЖК Эскроу

ЖК «Соболевка»

Сдача в 2024-2025, есть сданные

Московская область, Щёлково, 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

Класс Комфорт

Этажность от 6 до 17

Корпусов 4 корпуса

Тип дома Монолитно-кирпичный

Высота потолков 3,3 м

Варианты отделки Без отделки

Парковка Подземная, гостевая

от 4,45 млн до 10,83 млн ₽

от 135 000 до 160 000 ₽/м²

Застройщик «ГРАНД»

Строится 3 дома Сдано 12 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Циан

Основан в 2001 году

Показать контакты

Перезвоните мне

zhk-pustovskiy-shchyolkovo-i.cian.ru

★ Нет рейтинга ЖК «Пустовский»

Квартыры Акции Динамика цен Про жилой комплекс Отзывы и вопросы Инфраструктура

Показать контакты В избранное

Эскроу

ЖК «Пустовский»

Сдан

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 6,51 млн до 6,61 млн ₽

140 000 ₽/м²

Застройщик «ГК Веста»

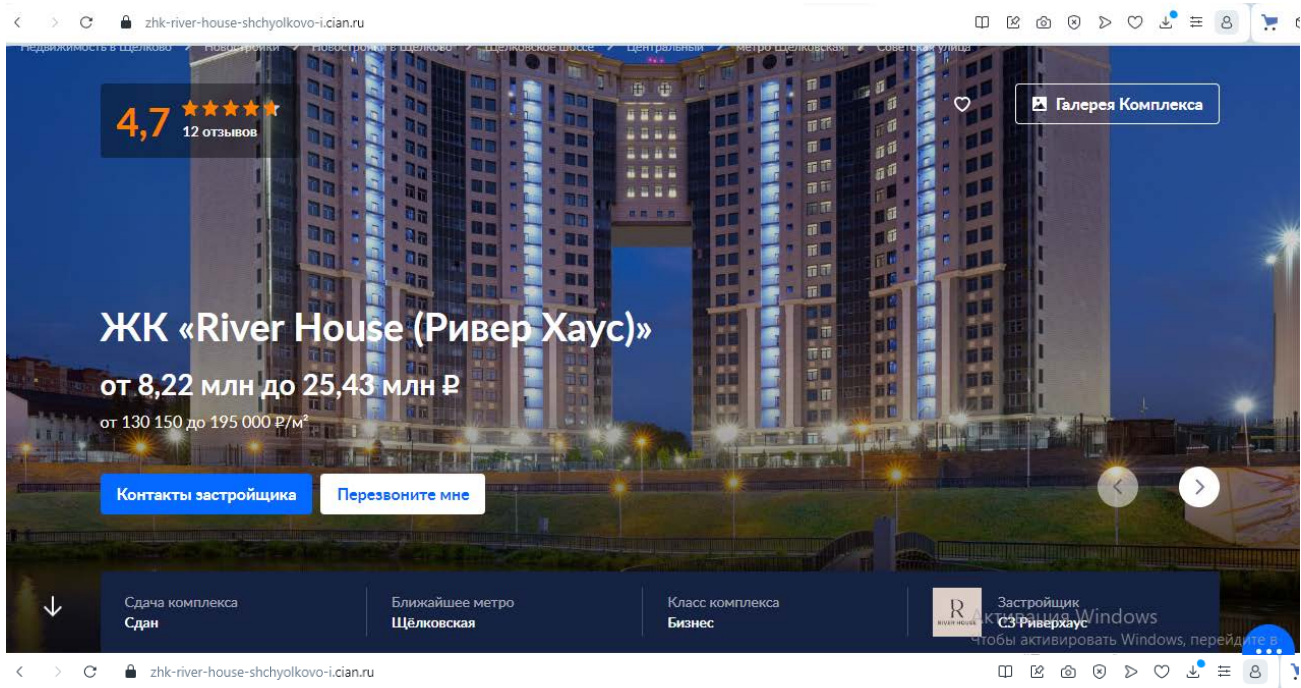
Строится 1 дом Сдано 9 домов

КОНСУЛЬТАНТ

Циан

Основан в 2001 году

Показать контакты



4,7 ★ ЖК «River House (Ривер Хаус)»

Контакты застройщикаПерезвоните мне

ГлавнаяГенпланКвартирыАкцииО комплексеОтзывы и вопросыИнфраструктураВарианты отделкиХод строительстваДокументы

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, предчистовая, черновая

Парковка

Подземная, гостевая

Все характеристики комплекса

5,0 ★ ЖК «Дом на Сиреневой»

Контакты застройщикаВ избран

ГенпланКвартирыАкцииДинамика ценПро жилой комплексОтзывы и вопросыИнфраструктура

Эскроу

ЖК «Дом на Сиреневой»

Сдача в 1 кв. 2024

Московская область, Щёлково, Полевая улица

м. Щёлковская 28 минутм. Первомайская 29 минутм. Бульвар Рокоссовского 31 минута

м. Измайловская 32 минутым. Локомотив 32 минуты

Срок сдачи

2024

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 7,73 млн до 12,51 млн ₽

от 132 300 до 175 000 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 3 домаСдано 6 домов

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Офис работает с 10:00 до 21:00

4,6 ★ ЖК «Солнечный Парк»

[Контакты застройщика](#)[В избран](#)

[Генплан](#) [Квартиры](#) [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Инфраструктура](#)

ЖК «Солнечный Парк»

Сдан

Московская область, Щёлково, жилой комплекс Солнечный парк

м. Щёлковская 25 минут м. Первомайская 27 минут м. Измайловская 29 минут
 м. Бульвар Рокоссовского 29 минут м. Локомотив 29 минут Щелковское, 18 км от МКАД

Срок сдачи	Класс	Этажность	Корпусов
2023	Бизнес	17	3 корпуса
Тип дома	Высота потолков	Варианты отделки	Парковка
Монолитный	от 2,76 м до 3,36 м	Без отделки, чистовая	Гостевая

от 7,98 млн до 18,65 млн ₽

от 134 160 до 194 000 ₽/м²

Застройщик «Р-Инвест»

Строится 3 дома Сдано 6 домов

[Контакты застройщика](#)[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 10:00 до 21:00

2,6 ★ ЖК «Южное Пушкино»

[Показать контакты](#)[В избранн](#)

[Квартиры](#) [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Инфраструктура](#)

Эскроу

ЖК «Южное Пушкино»

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	Класс	Этажность	Корпусов
2024	Эконом	17	2 корпуса
Тип дома	Высота потолков	Варианты отделки	Парковка
Монолитно-кирпичный	2,7 м	Без отделки, чистовая	Подземная

от 5,55 млн до 11,14 млн ₽

от 101 737 до 180 730 ₽/м²

Застройщик «РосЕвроСити»

Строится 12 домов Сдано 7 домов



КОНСУЛЬТАНТ

Циан

Основан в 2001 году

[Показать контакты](#)

4,2 ★ ЖК «Новое Пушкино»

[Контакты застройщика](#)[В избр](#)

[Генплан](#) [Квартиры](#) [Акции](#) [Динамика цен](#) [Про жилой комплекс](#) [Отзывы и вопросы](#) [Инфраструктура](#)

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	Класс	Этажность	Корпусов
2015–2025	Комфорт	от 10 до 17	29 корпусов
Тип дома	Высота потолков	Варианты отделки	Парковка
Монолитно-кирпичный, монолитный	от 2,8 м до 3,19 м	Без отделки, чистовая	Отдельная многоуровневая, гостевая



от 5,25 млн до 14,51 млн ₽

от 137 429 до 246 883 ₽/м²

Застройщик «ГК Инград»

Строится 45 домов Сдано 198 домов

[Контакты застройщика](#)[Перезвоните мне](#)

Офис работает с 09:00 до 21:00



Есть надёжные корпуса

Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости жилых помещений (квартир)

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816179>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816179/

Обновлено: 11 дек, 11:11 65 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 40,64 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс На карте

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото

Плановка

Спальня 11.50 Балкон 2.60
Кухня-гостиная 4.20 Жилая комната 14.20
С/У 3.02 Приток 8.2

6 096 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

Общая площадь 40,64 м² Этаж 9 из 17 Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 40,64 кв.м., на 9 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплощать в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

Свернуть

Позвоните автору

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816210>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816210/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 20:38 16 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 40,64 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Фото Планировка

Пожаловаться

6 096 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,75%

Общая площадь 40,64 м²

Этаж 13 из 17

Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 40,64 кв.м., на 13 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплощать в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

Свернуть

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816216>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816216/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Франковское шоссе > Щелковское шоссе


Обновлено: 8 дек, 05:14 > 27 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 40,64 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
 Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.
 Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото



6 096 000 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

Общая площадь 40,64 м²
Этаж 14 из 17
Год сдачи 2024
Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 40,64 кв.м., на 14 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплощать в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

Свернуть

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816238>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816223/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 21:51 > В просмотр, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 41,49 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
 Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.
 Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото 41,49

Планировка Фото 41,49

Общая площадь: 41,49 м² Этаж: 15 из 17 Год сдачи: 2024

Дом: Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II кв. 2024, общей площадью 41,49 кв.м., на 15 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы. Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

[Узнать больше](#)

6 223 500 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант Циан

циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

консультант Циан

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816088>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816088/

Обновлено: 8 дек. 20:36 12 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 41,49 м²

в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс. [На карте](#)

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД. Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото Показаться

6 223 500 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Показать телефон

Перезвоните мне

консультант Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

Общая площадь 41,49 м²

Этаж 15 из 17

Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 41,49 кв.м., на 15 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Узнать больше

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

6 223 500 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Показать телефон

Перезвоните мне

консультант Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816097>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816097/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 20:35 6 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 41,49 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

[Железнодорожная](#) 28 мин. [Ольгино](#) 28 мин. [Салтыковская](#) 28 мин.
[Щелковское шоссе](#) 19 км от МКАД [Фряновское шоссе](#) 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото 41,49

6 223 500 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

консультант
Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816097/

Санкт-Пете... Дома в Санкт-Пете... Ко-Инвест.Рф Яндекс Карты — т... Вопросы оценки (с... Федеральная нало... Портал обществен... Интерактивная ка... Правительство Са... Аналитика Газеты, журналы Поиск аналогов

Общая площадь 41,49 м² Этаж 16 из 17 Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 41,49 кв.м., на 16 этаже. Жилой комплекс «Соболевка» расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы. Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

[Узнать больше](#)

Позвоните автору

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816196>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816196/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 01:09 13 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 41,49 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

Железнодорожная 20 мин. Ольгино 20 мин. Салтыковская 20 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото 41,49

Пожаловаться

Балкон 2,82
Спальня 11,56
Кухня-ниша 4,20
Жилая комната 14,20
С/У 3,62
Преход 6,25

6 223 500 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%

Общая площадь 41,49 м² Этаж 11 из 17 Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 41,49 кв.м., на 11 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплощать в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

[Свернуть](#)

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816246>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816246/

Несвирица в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мир > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 20:37 26 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 43,99 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)
 Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.
 Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото

Планировка Фото

6 598 500 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека
 Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,75%

Планировка Фото

Общая площадь 43,99 м²
 Этаж 2 из 17
 Год сдачи 2024
 Дом Не сдан

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II кв. 2024, общей площадью 43,99 кв.м., на 2 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы. Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Узнать больше

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы
 +7 499 285-02-68

6 598 500 ₽
Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека
 Один запрос в 9 банков

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816121>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816121/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек, 05:13 10 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 43,99 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото

Планировка Фото

Общая площадь: 43,99 м² Этаж: 2 из 17 Год сдачи: 2024

Дом Не сдан

Продаётся 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 43.99 кв.м., на 2 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплощать в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

[Свернуть](#)

Позвоните автору

6 598 500 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,75%

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816273>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816273/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Франковское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 8 дек. 01:10 28 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

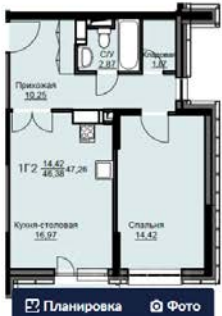
1-комн. квартира, 47,26 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.

Щелковское шоссе 19 км от МКАД Франковское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка Фото

7 089 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²

Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Перезвоните мне

консультант
Циан

циан.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,75%

Общая площадь 47,26 м²

Этаж 10 из 17

Год сдачи 2024

Дом Не сдан

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 47,26 кв.м., на 10 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы.

Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей.

Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

Свернуть

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

<https://www.cian.ru/sale/flat/293816171>

shchyolkovo.cian.ru/sale/flat/293816171/

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Щелково > Соболевка мкр > Соболевка ЖК > Фряновское шоссе > Щелковское шоссе

Обновлено: 7 дек, 20:47 16 просмотров, 0 за сегодня

Только на Циан

1-комн. квартира, 49,95 м² в ЖК «Соболевка»

Московская область, Щелково, Соболевка микрорайон, Соболевка жилой комплекс [На карте](#)

Железнодорожная 28 мин. Ольгино 28 мин. Салтыковская 28 мин.
Щелковское шоссе 19 км от МКАД Фряновское шоссе 19 км от МКАД

В избранное Сравнить Планировка Фото

7 492 500 ₽
[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр 150 000 ₽/м²
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

+7 499 285-02-68
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

консультант Циан







циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,75%





Общая площадь: 49,95 м² Этаж: 9 из 17 Год сдачи: 2024 Дом: Не сдан

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Дом 8), срок сдачи: II-кв. 2024, общей площадью 49,95 кв.м., на 9 этаже. Жилой комплекс "Соболевка" расположен непосредственно в городской черте подмосковного города Щелково, в восточной его части, рядом со старым парком, в излучине реки на правом берегу Клязьмы. Проектом предусмотрено строительство 15 жилых домов разной этажности, общей площадью более 166 тыс. кв.м. Численность населения комплекса составит 5 964 тыс. жителей. Квартиры в ЖК "Соболевка" со свободной планировкой - квартиры нового формата жизни, которые дают возможность воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские идеи и интерьерные решения. Главным плюсом такого жилья является то, что Вы можете зонировать пространство по своему усмотрению.

[Свернуть](#)

Данные об объектах-аналогах, используемых при определении стоимости 1 кв. м коммерческих помещений

Планировка	Назначение	№	Корпус	Этаж	Площадь	Сдача	Отделка	Стоимость
	ПСН	7	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	40.36	1 кв 2025	без отделки	4 923 920 Р
	ПСН	1	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	43.48	1 кв 2025	без отделки	5 652 400 Р
	ПСН	8	Корпус 2 (сдача 1 кв 2025)	1	49.83	1 кв 2025	без отделки	6 228 750 Р
	ПСН	5	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	56.03	1 кв 2025	без отделки	7 003 750 Р
	ПСН	3	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	59.3	1 кв 2025	без отделки	7 116 000 Р
	ПСН	7	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	59.05	1 кв 2025	без отделки	7 204 100 Р

Планировка	Назначение	№	Корпус	Этаж	Площадь	Сдача	Отделка	Стоимость
	ПСН	7	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	59.05	1 кв 2025	без отделки	7 204 100 Р
	ПСН	2	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	62.49	1 кв 2025	без отделки	7 623 780 Р
	ПСН	1	Корпус 3 (сдача 1 кв 2025)	1	69.29	1 кв 2025	без отделки	8 453 380 Р
	ПСН	1	Корпус 1 (сдача 1 кв 2025)	1	140.67	1 кв 2025	без отделки	16 880 400 Р

Данные об объектах-аналогах, используемых при определении стоимости машино-места

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

Санкт-Петербург | Дома в Санкт-Петербурге | Ко-Инвест.Ру | Яндекс Карты — т... | Вопросы оценки (с... | Федеральная нало... | Портал обществен... | Интерактивная ка... | Правительство Са... | Аналитика | Газеты, журналы

ЭТАЛОН | Проекты | Компания | Покупка | Контакты | Москва | Выбрать недвижимость | 8 495 1

ЖК	№	КОРПУС	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ, Р
ЖК "Финский"	504		4	556 000
ЖК "Финский"	503		4	556 000
ЖК "Финский"	501		4	556 000
ЖК "Финский"	500		4	556 000
ЖК "Финский"	499		4	556 000
ЖК "Финский"	498		4	556 000
ЖК "Финский"	497		4	556 000
ЖК "Финский"	496		4	556 000
ЖК "Финский"	419		4	556 000
ЖК "Финский"	433		4	556 000
ЖК "Финский"	453		4	556 000
ЖК "Финский"	454		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

Санкт-Петербург | Дома в Санкт-Петербурге | Ко-Инвест.Ру | Яндекс Карты — т... | Вопросы оценки (с... | Федеральная нало... | Портал обществен... | Интерактивная ка... | Правительство Са... | Аналитика | Газеты, журналы

ЭТАЛОН | Проекты | Компания | Покупка | Контакты | Москва | Выбрать недвижимость | 8 495 1

ЖК "Финский"	476		4	556 000
ЖК "Финский"	477		4	556 000
ЖК "Финский"	496		4	556 000
ЖК "Финский"	497		4	556 000
ЖК "Финский"	436		4	556 000
ЖК "Финский"	437		4	556 000
ЖК "Финский"	455		4	556 000
ЖК "Финский"	456		4	556 000
ЖК "Финский"	478		4	556 000
ЖК "Финский"	479		4	556 000
ЖК "Финский"	498		4	556 000
ЖК "Финский"	499		4	556 000
ЖК "Финский"	373		4	556 000
ЖК "Финский"	437		4	556 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2483059324

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «07» ноября 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Государственное бюджетное учреждение Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» Юридический адрес 143421, Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, территория автодорога «Балтия» 26-й километр, дом 5, строение 5/2 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1205000000028 ИНН: 5024202164 р/с 03224643460000004800 банк ГУ Банка России по ЦФО/УФК по Московской области, г Москва БИК 004525987
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.11.2023 г. по 24 часа 00 минут 06.11.2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 07.11.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000.00 (Сто миллионов и 00/100) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	56 000.00 (Пятьдесят шесть тысяч и 00/100) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
Представитель страховщика: Дасва Ольга Александровна	
Код: 27156434	

Страховщик
Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами
Дирекции продаж ВИП-Страхование



/Дасва О.А.

М.П. (должность, подпись)

На основании доверенности № РГ-Д-14333-23 от «03» ноября 2023 г.

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
(фамилия, имя, отчество)

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 С.Петербургского
инженерно-экономического университета
(наименование учреждения (образовательного учреждения) высшего профессионального образования)
по специальности:
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование специальности, дисциплины профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 мая 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Поповича
Максима Викторовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы деятельности)

Председатель государственной
аттестационной комиссии Кабалин
М.П. _____
Ректор (директор) _____

Город С.Петербург год 2003

МФР Гомель, 1936

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1005

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Поповичу
Максиму Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

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
(наименование учреждения (образовательного учреждения) высшего профессионального образования)
по специальности «Профильная деятельность»
(наименование специальности, дисциплины профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Образовательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный</u> <u>экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена
(наименование предприятия, учреждения, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему не предусмотрена
(наименование темы)

Ректор (директор) _____
Секретарь _____

Город Санкт-Петербург Год 2012

ФГУП «ЦентрИнформ», С.Петербург, ул. Н.Павлова, 20/22, корпус 2

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