

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ

градостроительный и финансовый анализ

земельного участка

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Объект: Саларьево

Условный адрес: г. Москва, Новомосковский административный округ, поселение «Мосрентген», между д. Дудкино и Саларьево

Земельный участок: 13,98 га

Кадастровый номер: группа смежных ЗУ, 30 шт.

Форма владения ЗУ: аренда на 49 лет

Категория ЗУ: земли населенных пунктов

ВРИ ЗУ: автостоянка, админ. и торговые постройки и т.д.

Текущее состояние: территория действующего строительного рынка

Улучшения: точных данных не предоставлено, на основе визуального анализа на ЗУ расположено около 50 тыс. кв.м строений, преимущественно – легковозводимые конструкции

Обременения/Сервитуты: данных не предоставлено

Форма реализации ЗУ: продажа через предоставление 30% построенных квартир



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

РИСКИ

- Нет никакого понимания о степени готовности ИРД, так как пока представлены только некие эскизные варианты предпроектных проработок.
- Опираясь на Положение о территориальном планировании поселения «Мосрентген», возникают вопросы о соответствии предоставленных эскизных планов требованиям и рекомендациям, заложенным в настоящее Положение:
 - по объему предполагаемого жилищного многоэтажного строительства
 - по функциональному зонированию внутри зон – в частности доля многоэтажной жилой застройки
- Исходя из вышеупомянутого Положения, может существовать дефицит мощностей по теплоснабжению планируемой жилой застройки – «для теплоснабжения жилой многоэтажной застройки с объектами городского назначения, предлагается построить 3 котельные суммарной мощностью 210,0Гкал/час. От тепловых источников потребуется проложить магистральные тепловые сети диаметром 2xDy500мм-2xDy300мм, ориентировочной протяженностью ~ 3,0км» - что, в свою очередь, может вылиться в дополнительные затраты в виде обременений по строительству инженерных объектов.
- Нет четкого понимания о границах ЗУ – опираясь на предоставленные данные, в предполагаемую территорию может входить 30 смежных земельных участков.
- Предполагаемые 30 смежных ЗУ принадлежат разным лицам (данные Росреестра):

- каким образом урегулирована юридическая сторона?
- Как будет осуществляться выкуп ЗУ?
- Вдоль западной границы предполагаемого ЗУ проходит ЛЭП, предположительно 220-330 кВ, создавая СЗЗ в размере 25 м от крайнего провода, в которой нельзя размещать какие-либо капстроения. В соответствии с предоставленными материалами часть жилых домов расположены в этой зоне. Кроме того, перенос ЛЭП – это дополнительные затраты.
- Вдоль восточной границы предполагаемого ЗУ расположена частная жилая застройка – СЗЗ от линии жилой застройки так же составляет не менее 50 м, исходя из предоставленных эскизов планируемой посадки зданий. В соответствии с предоставленными материалами в этой зоне расположены наземные паркинги, школа и часть жилой застройки.
- Опираясь на предоставленные данные, существует дефицит по обеспеченности населения:
 - м/местами (*компенсирован, при проведении финансового анализа Проекта*)
 - по обеспеченности местами в ДОУ - не предусмотрены в границах ЗУ
 - предусмотренная обеспеченность школами – соответствует нормам, но из расчета обеспеченности населения, проживающего исключительно в рамках рассматриваемого ЗУ
 - обеспеченность населения поликлиникой не рассчитывалась, в рамках предоставленных материалов не предусмотрена.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Если предположить, что вышеобозначенные риски урегулированы, то рассматриваемый ЗУ инвестиционно привлекателен:

- выгодное местоположение
- умеренное конкурентное окружение
- положительные основные финансовые результаты:

<i>Показатель</i>	
<i>IRR</i>	<i>34.3%</i>
<i>Чистая прибыль</i>	<i>4 875 413 268 руб.</i>

Текущая обеспеченность м/местами рассчитана по действующим нормам.

Обеспеченность населения другими соцобъектами не компенсировалась при расчете финансовой модели.

Затраты на перенос ЛЭП не учитывались при расчете финансовой модели.

Все необходимые копии документов запрошены.

АНАЛИЗ ИРД

Предоставлен минимальный объем исходно-разрешительной документации по рассматриваемому земельному участку:

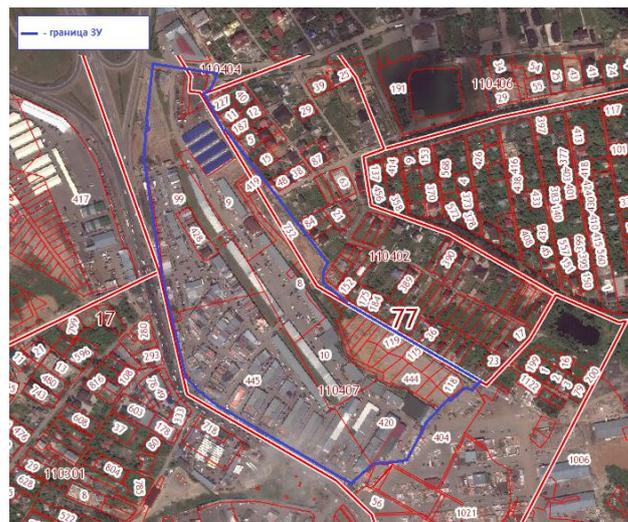
- план-схема посадки зданий с укрупненным описанием предварительных ТЭПов
- план-схема функционального зонирования всей Территории
- привязка эскиза генплана к ситуационному плану с указанием укрупненных ТЭПов
- ситуационный план-схема

28 февраля 2014 года был сформирован и отправлен перечень вопросов по ЗУ.

ГРАНИЦЫ ЗУ ПО КАДАСТРОВОМУ ПЛАНУ

Общая площадь ниже приведенных земельных участков составляет 13,98 га.

На схеме, приведенной справа, указаны предположительные границы рассматриваемого ЗУ.



кадастровый номер	площадь, га	ВРИ	адрес
50:21:0110407:445	4	размещение автостоянки	город Москва, поселение "Мосрентген", д. Дудкино
50:21:0000000:99	3,5	размещение автостоянки	город Москва, поселение "Мосрентген", д. Дудкино
50:21:0110407:428	0,2	для строительства административного здания	город Москва, поселение "Мосрентген", д. Дудкино
50:21:0110407:9	0,8799	под размещение торгового комплекса	город Москва, поселение Московский, вблизи д. Дудкино
50:21:0110407:8	0,9899	под размещение торгового комплекса	город Москва, поселение Московский, вблизи д. Дудкино
50:21:0110407:10	0,9891	под размещение торгового комплекса	город Москва, поселение Московский, вблизи д. Дудкино
50:21:0110407:420	1,312	под размещение торгового комплекса	город Москва, поселение "Мосрентген", в районе дер. Дудкино
50:21:0110407:433	0,06	для размещения: объектов розничной торговли; объектов общественного питания	город Москва, поселение Сосенское, ОНТ "Тополек", участок №263
50:21:0110407:118	0,09		город Москва, поселение Сосенское, о/т "Тополек"
50:21:0110407:260	0,05		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", участок №186
50:21:0110407:254	0,05		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", участок №168
50:21:0110407:450	0,05		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.219
50:21:0110407:444	0,1401		город Москва, поселение Сосенское, ОНТ "Тополек", участок № 336

50:21:0110407:449	0,06		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.№283
50:21:0110407:448	0,07		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч. №338
50:21:0000000:115	0,06		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.278
50:21:0110407:447	0,06		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.№211
50:21:0000000:114	0,04		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч. №163
50:21:0110407:446	0,05		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч. №173
50:21:0110407:257	0,07		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", участок 178
50:21:0000000:120	0,05		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", участок 320
50:21:0000000:95	0,06		город Москва, поселение Сосенское, о/т "Тополек"
50:21:0000000:110	0,07		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.250
50:21:0000000:109	0,07		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.174
50:21:0000000:108	0,07		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.№158
50:21:0000000:116	0,02		город Москва, поселение "Мосрентген", ОНТ "Тополек", уч.№343
50:21:0000000:732	0,61	размещение торгового комплекса	город Москва, поселение "Мосрентген", в районе дер. Дудкино
50:21:0000000:419	0,08	для размещения: объектов розничной торговли; объектов общественного питания	город Москва, д. Дудкино, СНТ "Московский", участок №29
50:21:0110404:1107	0,1171	для размещения: объектов розничной торговли; объектов общественного питания	город Москва, поселение Мосрентген, СНТ "Дудкино", участок №84
50:21:0110404:1105	0,1134	для размещения: объектов розничной торговли; объектов общественного питания	город Москва, поселение "Мосрентген", СНТ "Дудкино", участок №83

ГЕНПЛАН/ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ/ПЗЗ

Рассматриваемый ЗУ расположен в зоне общественно-деловой застройки:

- подзоны: ОД-1-(1)-(9)
- подзоны специальной застройки: ОД-2-(1)-(2)

Исходя из утвержденных* Правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) сельского поселения «Мосрентген», в данной функциональной зоне возможна в том числе и многоэтажная жилая застройка (См. ниже ВРИ ЗУ).

* - ПЗЗ были утверждены Решением Совета Депутатов сельского поселения «Мосрентген» - №1/45 от 21 июня 2012 года.

В соответствии с ПЗЗ, рассматриваемый ЗУ относится к подзоне **ОД-1-(6)**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

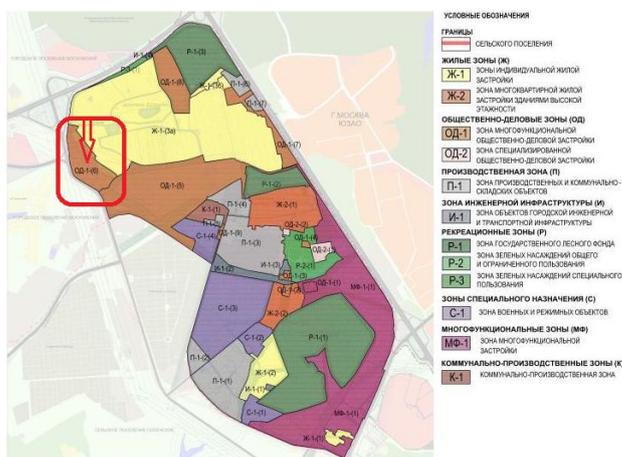
- объекты розничной торговли
- объекты оптовой торговли
- объекты общественного питания
- объекты социального и коммунально-бытового назначения
- объекты предпринимательской деятельности
- объекты делового и финансового назначения (офисы, служебные помещения)
- административные объекты
- физкультурно-оздоровительные объекты
- спортивные комплексы
- гаражи, многоэтажные наземные и подземные гаражи
- гостиницы
- малоэтажные жилые дома
- среднеэтажные жилые дома
- многоквартирные жилые дома высокой этажности (до 25 этажей)
- технические центры, станции технического обслуживания автомобилей

Условно разрешенные виды использования:

- объекты культуры и искусства
- объекты научно-исследовательских учреждений
- объекты здравоохранения без специальных требований к размещению таких объектов
- логистический центр
- склады
- комплексы аттракционов

Вспомогательные виды использования:

- стоянки автомобильного транспорта
- подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта (многоярусные парковки)
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны



- объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования зоны
- парковки
- зеленые насаждения и элементы благоустройства

Предельное количество этажей: 25 этажей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%.

ЗОНЫ ВЛИЯНИЯ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Рассматриваемый ЗУ расположен вне зон влияния каких-либо культурных объектов и регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На территории поселения «Мосрентген» находятся объекты культурного наследия федерального значения:

- Усадьба «Троицкое», 1836г., 1696 г., 2-я пол. 18в., 1823г., 1857 г., в том числе:
- парк с прудами, 2-ая пол. 18в.;
- церковь Пресвятой Троицы, 1696г., 1823г., 1857 г.

На территорию объектов культурного наследия действие градостроительных регламентов не распространяется.

Данные объекты культурного наследия расположены вне границ предполагаемого ЗУ.

ПОТЕНЦИАЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ СЗЗ

СЗЗ ЛЭП

Вдоль западной границы ЗУ проходит ЛЭП предположительно 220-330 кВ.

Один из визуальных признаков, позволяющий определить мощность ЛЭП:

- ЛЭП 110 кВ - 1 провод на траверсах
- ЛЭП 220-330 кВ - 2 провода на траверсах
- ЛЭП 500 кВ - 3провода на траверсах

Основные СЗЗ ЛЭП:

- ЛЭП 110 кВ – 20 м от крайнего провода
- ЛЭП 220-330 кВ – 25 м от крайнего провода
- ЛЭП 500 кВ – 30 м от крайнего провода

Вторым рядом так же проходит ЛЭП 500 кВ, но ее СЗЗ пересекается с СЗЗ первой ЛЭП 220-330 кВ.

В пределах санитарно-защитной зоны ЛЭП **запрещается:**

- **строить жилые и общественные здания и сооружения**
- **устраивать площадки для стоянки и остановки всех видов транспорта**
- размещать предприятия по обслуживанию автомобилей и склады нефти и нефтепродуктов
- производить операции с горючим, выполнять ремонт машин и механизмов
- осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур
- загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ
- устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей



В соответствии с предоставленными материалами часть жилых домов, расположенных вдоль западной границы ЗУ находятся в СЗЗ ЛЭП!

СЗЗ СОСЕДНИХ СТРОЕНИЙ/ЗАСТРОЙКИ

- Вдоль восточной границы ЗУ проходит линия частной жилой застройки - садоводческий кооператив «Содружество» - Дудкино - СЗЗ не менее 50 м
- Рынок автозапчастей «Автомастер» - СЗЗ не менее 50 м
- Административно-складские постройки - СЗЗ не менее 50 м



В соответствии с предоставленными материалами в этой зоне расположены наземные паркинги, школа и часть жилой застройки.

СЗЗ КЛАДБИЩА

- в 645 метрах от южной крайней точки ЗУ расположено Хованское Северное кладбище
- в 810 метрах от южной крайней точки ЗУ расположено Хованское Центральное кладбище

Класс II - санитарно-защитная зона 500 м

Кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га. (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается).

Класс III - санитарно-защитная зона 300 м

Кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га.



СЕРВИТУТЫ/ОБРЕМЕНЕНИЯ

Не предоставлено никаких данных, позволяющих хоть как-то оценить ситуацию.

Кроме того, рассматриваемый ЗУ – сложносоставной, что так же ограничивает сделать какие-либо предположения.

МОЩНОСТИ

Нет никаких исходных данных ни о существующих мощностях на ЗУ, ни о расчетных в соответствии с объемами планируемой застройки.

АНАЛИЗ ТЭПов

В соответствии с предоставленными данными в границах рассматриваемого ЗУ предусмотрена следующая застройка:

- общая площадь жилой застройки – 241,1 тыс. кв.м
 - жилая – 212,3 тыс. кв.м
 - ПСНы – 28,8 тыс. кв.м
- общая площадь многоярусных наземных паркингов – 21,5 тыс. кв.м
- общая площадь застройки социальными объектами – 20 тыс. кв.м
- общая площадь застройки коммерческими отдельностоящими объектами (магазины) – нет данных, данный тип застройки в расчетах не учитывался, в том числе и ЗУ, выделенный под него.

Итого **общая наземная площадь** всей застройки в рамках ЗУ составила **282,6 тыс. кв.м.**

Средняя плотность *всей застройки* на 1 га, из расчета всей площади ЗУ (12,48 га, т.е. за вычетом 1,5 га – под магазины) – 22 641,51 кв.м.

Плотность *только жилой застройки* на 1 га, из расчета площади ЗУ, отведенной только под жилье – ориентировочно 8,48 га* составляет 28 426,58 кв.м, что существенно превышает текущий рабочий диапазон в размере 20-25 тыс. кв.м/га.

* - 8,48 га – жилье: 13,98 га – общая площадь, – 2 га – школа, - 2 га – наземный паркинг, - 1,5 га – магазины.

Исходя из предоставленных материалов, предусмотренная наземная многоярусная парковка не обеспечивает планируемое население необходимым количеством м/мест – *дефицит составляет 4 017 м/мест.*

Расчет произведен на базе действующих норм - 1,7 м/места – на 1 квартиру для жилой застройки (при обеспеченности от 30 до 50 кв.м на 1 человека (МГСН, поправка от 2005 года)

Данный дефицит компенсирован при проведении финансового анализа Проекта за счет строительства недостающих м/мест в подземном пространстве в рамках границ рассматриваемого ЗУ.

В соответствии с предоставленными данными, предусмотрена обеспеченность населения только школами – соответствует нормам, но из расчета обеспеченности населения, проживающего в границах только рассматриваемого ЗУ:

- ШКОЛА - на 817 мест
- ДООУ – в границах ЗУ не предусмотрено, нужно – 218 мест

Справочно, действующие нормы со ссылкой на документ:

ШКОЛЫ

- Приложение П ТСН ПЗП-99 МО – 150 мест/1 000 человек
- МГСН 1.01-99 МО – 18-20 кв.м/1 место

ДООУ

- Приложение П ТСН ПЗП-99 МО – 40 мест/1 000 человек
- МГСН 1.01-99 МО – 14-16 кв.м/1 место

Обеспеченность населения поликлиникой не рассчитывалась, в рамках предоставленных материалов не предусмотрена.

Ниже представлена сводная Сравнительная таблица ТЭПов.

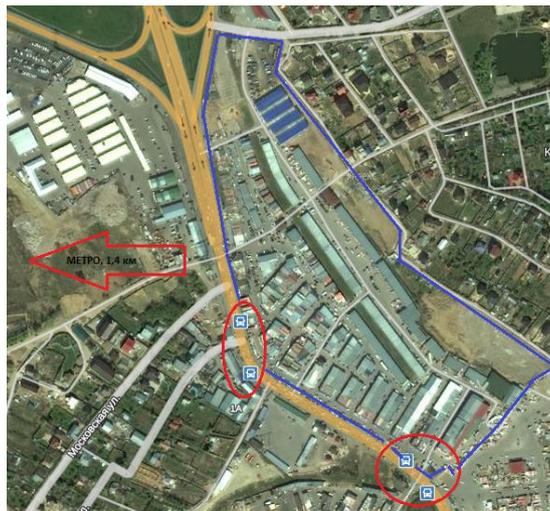
Учитывая, что в Варианте «ФИРМА» обеспеченность парковочными местами была приведена к норме за счет освоения подземного пространства в границах рассматриваемого ЗУ, то Общие площади застройки ЗУ отличаются.

Сравнительная таблица ТЭПов.

Наименование		Исходник		ФИРМА	
Общая площадь ЗУ, га		13,98			
Общая площадь Застройки, га		13,98	100,0%	13,98	100,0%
Площадь Застройки Жилье, га		8,48	60,7%	8,48	60,7%
Площадь Застройки Паркинги, га		2,00	14,3%	2,00	14,3%
Площадь Застройки Соцобъекты, га		2,00	14,3%	2,00	14,3%
Площадь Застройки Магазины, га (НЕ учитывались!)		1,50	10,7%	1,50	10,7%
Общая площадь ЗУ под дороги и благоустройство, га		-	-	-	-
Плотность застройки, кв.м на Га					
из расчета Общей площади ЗУ, кв.м/га		22 641,51		22 641,51	
из расчета Общей площади Застройки Жилье, кв.м/га		28 426,58		28 426,58	
Общая площадь, кв.м		282 600		423 209	
Наземная площадь, кв.м		282 600		282 600	
жилая площадь, кв.м		241 100	85,3%	241 100	85,3%
площадь паркинги, кв.м		21 500	7,6%	21 500	7,6%
площадь соцобъектов, кв.м		20 000	7,1%	20 000	7,1%
Подземная площадь, кв.м		0		140 609	
площадь паркинга (квартиры)	общая площадь, кв.м	0		140 609	
	кол-во уровней	0		2	
	кол-во м/мест	0		4 017	
Общая Жилая площадь, кв.м		241 100		241 100	
площадь квартир, кв.м		163 471	67,8%	163 471	67,8%
площадь нежилых, кв.м		28 800	11,9%	28 800	11,9%
площадь МОПов, кв.м		48 829	20,3%	48 829	20,3%
Общая площадь Наземных паркингов кв.м		21 500		21 500	
площадь, кв.м		21 500	100,0%	21 500	100,0%
кол-во м/мест		614	2,9%	614	2,9%
Общая площадь Соцобъектов , кв.м		20 000		20 000	
Школа	общая площадь, кв.м	20 000	100,0%	20 000	100,0%
	общее кол-во мест	817		817	
	норма мест/1 тыс. жителей	150		150	
	норма кв.м/1 место	24		24	
ДОУ	общая площадь, кв.м	0	0,0%	0	0,0%
	общее кол-во мест	218		218	
	норма мест/1 тыс. жителей	40		40	
	норма кв.м/1 место	0		0	
Условная этажность, процент застройки ЗУ 27%					
Жилые дома		10		10	
Средняя площадь квартиры, кв.м		60,00		60,00	
Кол-во квартир, шт.		2 725		2 725	
Кол-во жителей (квартиры), чел.		5449		5449	

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- до МКАД: ориент. 1,8 км
- прямой выход на Киевское шоссе (Хованская развязка): ориент. 350 м
- остановки общественного транспорта: в пешей доступности
- планируемая станция метро Саларьево и планируемый ТПУ (на базе станции): ориент. 1,4 км



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА

При расчете финансовой модели были использованы следующие допуски:

- доля Собственника ЗУ фиксируется по стоимости 1 кв.м, определенного для старта продаж – 100 тыс. рублей
- передача квартир Собственнику ЗУ осуществляется равными долями, первый транш – при 30% степени готовности домов, всего 5 траншей

Показатель	
IRR	34.3%
Чистая прибыль	4 875 413 268 руб.

Текущая обеспеченность м/местами рассчитана по действующим нормам.

Обеспеченность населения другими соцобъектами не компенсировалась при расчете финансовой модели.

Затраты на перенос ЛЭП не учитывались при расчете финансовой модели.

Как показал сравнительный анализ, выгоднее произвести смену ВРИ ЗУ целиком, чем по отдельности в соответствии с внутренним функциональным зонированием:

- смена ВРИ ЗУ целиком: 853 212 071,86 рублей
- смена ВРИ ЗУ по отдельности: 966 299 214,5 рублей

При расчете финансовой модели учтен вариант смена ВРИ целиком на весь ЗУ.