

## Вопросы, ответы и комментарии по объекту

### Земельный массив с проектом строительства микрорайона «Красная горка» г. Екатеринбург

Вопрос 1: Градостроительные решения и полученная исходно-разрешительная документация по проекту.

Ответ 1: По проекту «Красная Горка» получены все градостроительные решения, ограничения для реализации проекта строительства жилого комплекса отсутствуют.

В наличии:

1. Постановление Администрации города Екатеринбурга № 3910 от 29.12.15 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе улиц Верхнемакаровской - Удельной», ГПЗУ на все земельные участки;
2. Договор на тех. присоединение к сетям электроснабжения № 26113 от 21.12.2016 г.;
3. Договор на тех. присоединение к сетям газоснабжения № 10412 от 07.08.2017г.;
4. Письмо МУП «Водоканал» № 05-11/33-14763/1-П/704 от 03.11.2016 г. о включении в инвестиционную программу мероприятий для подключения застройки микрорайона «Красная горка» к сетям водоснабжения и водоотведения;
5. Приказ Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области №460 от 30.11.2017 «Об утверждении инвестиционной программы Екатеринбургского муниципального унитарного предприятия водопроводно-канализационного хозяйства на 2017–2025 годы (развитие инфраструктуры водоснабжения и водоотведения)» п. 252;
6. Постановление Администрации города Екатеринбурга № 69 от 16.01.18 г «О сносе зелёных насаждений - древесно-кустарниковой растительности естественного происхождения на земельном участке, расположенном в районе улиц Верхнемакаровской — Удельной»;
7. Постановление Администрации города Екатеринбурга №693 от 09.04.18 г. «О подготовке проекта межевания территории в районе улиц Верхнемакаровской — Удельной».
8. Укрупненный расчет стоимости строительства сетей инженерно-технического обеспечения к участкам и дороги с асфальтобетонным покрытием по объекту "Красная горка" - среднеэтажная жилая застройка, расположенная восточнее р.п. Широкая речка г. Екатеринбург;
9. Выкопировка из [Генерального плана г. Екатеринбурга](#);
10. Выкопировка из [Правил землепользования и застройки \(ПЗЗ\) городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург»](#);

Служба технического заказчика арендатора земельных участков готова оказать услуги по сопровождению получения разрешительной документации, в т.ч. проекта планировки, проекта межевания, разрешения на строительство по существующим ГПЗУ или на другие параметры застройки в рамках установленной территориальной зоны.

Вопрос 2: Затраты на реализацию проекта.

Ответ 2: **Укрупненный расчет по проекту «Красная горка»**

Продаваемые площади:

- общая площадь квартир 114 633 кв.м.
- цена реализации квартир - 55-65 тыс.руб за 1 кв.м.
- активная фаза проекта составляет 6 лет
- возврат инвестиций в проект начинается через 1,5 года от начала строительства зданий.

№	Ключевые показатели проекта	ед.	Значение
1.	Инфляция	год	4,0%
2.	Горизонт расчета проекта	лет	6
3.	Горизонт расчета проекта	квартал	24
4.	Объем вложенного капитала в проект (LDC)	тыс.руб	1 857 000
5.	Объем выручки за период проекта (SP)	тыс.руб	7 966 099
6.	Чистая прибыль за период проекта	тыс.руб	2 073 707
7.	Ставка дисконтирования (DR)	%	10%
8.	Чистый приведенный доход (NPV)	тыс.руб	871 703
9.	Внутренняя норма рентабельности (IRR)	%	23,5%
10.	Срок окупаемости (PBP)	лет	3,95
11.	Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)	лет	4,73
12.	Прибыль по проекту до налогов (ЕВИТА)	тыс.руб	2 592 133
13.	Рентабельность инвестиций (ROI)	%	111,7%
14.	Рентабельность собственного капитала (ROE)	%	111,7%

Вопрос 3: Ориентировочные сроки реализации проекта и продажи жилой недвижимости (сроки возврата инвестиций).

Ответ 3: При пессимистичном варианте реализация жилых домов начнется после окончания строительства дороги, инженерных сетей и строительства первых жилых домов на 3 - 4 участках вдоль неё. Уровень продаж - от 20-25 тыс. кв.м. в год, начиная от строительства первых трех этажей.

Вопрос 4: Широкая Речка когда-то справедливо назвалась «окрестности Екатеринбурга». Как восприятие городской окраины трансформировалось в настоящее время?

Ответ 4: Советское прошлое посёлка со старенькими деревянными бараками и обветшалыми двухэтажками при широкореченском торфянике - давно позади. В настоящее время это эпицентр жилого девелопмента разных форматов, с большим количеством магазинов различного формата, 2 школ и одно из главных направлений развития Екатеринбурга. Подробнее об этом в материалах портала [66.ru](http://66.ru), а также в [спецпроекте](#) компании ЛСР.

Вопрос 5: как на территориях бывших торфоразработок обстоят дела с грунтовыми водами?

Ответ 5: Комплексное освоение территории позволяет грамотно спроектировать систему мелиорации территории и возводить современные и эффективно работающие системы дренажа и водоотведения. В Широкой речке примеры поэтапной застройки коттеджного поселка «Палник» и жилого комплекса «Мичуринский», а также других жилых микрорайонов убедительно доказывают, что наличие грунтовых вод, речки и системы прудов не создают сложностей при строительстве жилья и сопутствующей инфраструктуры. Строительства нового русла реки Патрушихи в районе Академический полностью решило вопрос с отводом воды от территории строительства жилых кварталов.

Что касается территории будущего микрорайона «Красная горка», то она находится на возвышенности с незначительным перепадом высот, что ещё больше облегчает задачу.

Вопрос 6: территория земельного массива «Красная горка» является настоящим лесом, с многолетними деревьями. Какой правовой режим с точки зрения земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности и природоохранного законодательства РФ действует на этой территории?

Ответ 6: Образующие территорию будущего микрорайона «Красная горка» 30 земельных участков общей площадью 31 Га, относятся к категория земель «земли населенных пунктов» с различными видами основных, условно разрешённых и вспомогательных видов разрешённого

использования в области капитального строительства. Эти земельные участки не являются лесами (землями лесного фонда либо городскими лесами), что подтверждается Решением Арбитражного суда Свердловской области от 28.02.2013г. по делу А60-48478/2012, оставленным без изменений Постановлением Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 20.06.2013г. № 17АП-4634/2013-ГК и Постановлением Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 24.09.2013 № Ф09-9732/13 (далее – Постановление ФАС УО по делу А60-48478/2012).

Вопрос 7: в СМИ есть информация, что рядом с территорией массива «Красная горка» есть земля, выделенная для освоения многодетным семьям?

Ответ 7: в 2013 году компания «Палникс» по просьбе Правительства Свердловской области бесплатно выделила из земель, которые были у компании в постоянном (бессрочном) пользовании, 20 участков по 10-12 соток для строительства коттеджей для многодетных семей. Участки расположены на южной границе микрорайона и не входят в проект застройки "Красная Горка". С 2014 года новые собственники занимаются застройкой данных участков самостоятельно.

Вопрос 8: с точки зрения досуга и развлечений на лоне природы, в настоящее время в Широкой речке действует единственный крупный общедоступный объект отдыха - [культурно-рыболовный комплекс «Мичуринские пруды»](#) (озеро Половинное на реке Патрушиха). Каковы перспективы развития этого объекта, известны ли планы появления других объектов?

Ответ 8: Действующий культурно-рыболовный комплекс «Мичуринские пруды» - самая первая стадия освоения очень перспективного пространства вокруг комплекса прудов на реке Патрушиха. Архитектурным бюро «Алкута» (ГАП Куковякин А.Б.) разработана градостроительная концепция развития рекреационной территории «Мичуринские пруды». Концепция предусматривает освоение территории 23,53 Га, с возведением зданий и сооружений общей площадью 5711,6 кв.м, в т.ч. строительство объектов капитального строительства и водных объектов, спортивных сооружений, хозяйственных площадок, парковки и т.д. Концепцией предусмотрено создание современного многофункционального спортивно-досугового кластера, с гармоничной интеграцией прилегающих к реке Патрушиха и озеру Половинное территорий. Понимая, какое количество жилых микрорайонов уже создано и ещё будет построено – можно спрогнозировать высокий спрос на услуги спортивно – оздоровительного направления, отдыха и досуга. Только вопрос времени, как скоро найдутся инвесторы, желающие освоить эту высокодоходную нишу.

Кроме этого, в Широкой речке действуют конноспортивный клуб "Белый Соболь" (пос. Мичуринский Майская ул., 51) и конноспортивный клуб «Каприз» (Ягодная ул., 52). Кроме этого, новая очередь строительства коттеджного посёлка «Палникс» предусматривает создание рекреационно-досуговой и спортивной инфраструктуры.

**Вáлек Антон Игоревич**  
Руководитель проектов

+7 (977) 549-09-96  
+7 (495) 234-03-01,  
+7 (495) 234-04-00 вн. 346  
[valek@auction-house.ru](mailto:valek@auction-house.ru)

Москва, Бобров переулок, д.4, стр.4

8-800-777-5757  
звонок по России бесплатный

**Сусликов Дмитрий Александрович**  
Руководитель филиала в Тюмени  
и обособленного подразделения в  
Екатеринбурге

+7 912 922 04 00, [suslikov@auction-house.ru](mailto:suslikov@auction-house.ru)

Екатеринбург, пр. Ленина, д. 20, лит. А,  
БЦ "Корин" офис 602 +7 (343) 379-35-55

Тюмень, ул. Пермякова, 1,  
БЦ "Нобель", офис 209 +7 (3452) 691 929

**АО "Российский аукционный дом" [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru)**