***Приложение № 2 к извещению об осуществлении аукциона в электронной форме***

**УТВЕРЖДЕНО**

Начальником департамента жилищно-коммунального хозяйства, жилищной политики и

строительства администрации города Твери

**Д.Н.Арестовым**

**Отчет об определении и обосновании начальной (максимальной) цены единицы товара (квартиры) по программе приобретения жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей**

**Цель**: определение начальной (максимальной) цены единицы товара (квартиры) общей площадью 28,0 кв.м путем приобретения для обеспечения благоустроенными жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей.

**Применяемые методы**: Обоснование начальной (максимальной) цены контракта произведено на основании метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) в соответствии с п. 3.7. Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключенного с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.10.2013 № 567.

Выбор метода обоснования начальной (максимальной) цены контракта осуществляется в соответствии с ч.1 ст.22 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Анализ рынка проведен департаментом жилищно-коммунального хозяйства, жилищной политики и строительства администрации города Твери для реализации мероприятий по приобретению жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей.

**Способ изучения рынка**:

В целях получения ценовой информации в отношении товара (квартиры) для определения начальной (максимальной) цены единицы товара (квартиры) осуществлены следующие процедуры:

- запрос и анализ ценовой информации от застройщиков города Твери,

- запрос и анализ ценовой информации от агентств недвижимости города Твери,

- запрос о предоставлении ценовой информации в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд (далее - ЕИС),

- поиск ценовой информации в реестре контрактов, заключенных заказчиками,

- сбор и анализ общедоступной ценовой информации, а именно информации о ценах идентичных квартир, размещенных на общедоступном сайте https://www.avito.ru/tver.

**Дата изучения рынка**:09.12.2024-18.12.2024

**Местонахождения товара (квартиры):** город Тверь

**Проведенная работа:**

В целях получения ценовой информации в отношении товара (квартиры) для определения НМЦК были проведены следующие процедуры:

1. Направлены запросы о предоставлении ценовой информации 12 (двенадцати) застройщикам, обладающим опытом поставок соответствующих товаров, работ, услуг, информация о которых имеется в свободном доступе (размещена на сайтах в сети "Интернет").

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предполагаемые организации** **продавцы** | **Дата направления запроса** |
| 1 | Продавец №1 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 2 | Продавец №2 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 3 | Продавец №3 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 4 | Продавец №4 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 5 | Продавец №5 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 6 | Продавец №6 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 7 | Продавец №7 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 8 | Продавец №8 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 9 | Продавец №9 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 10 | Продавец №10 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 11 | Продавец №11 | 13.12.2024 № 28/4707-и |
| 12 | Продавец №12 | 13.12.2024 № 28/4707-и |

Получены ответы от 1 (одной) фирмы застройщиков.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Организации продавцы** | **Источники информации** | **Ценовое предложение, стоимость 1 кв.м** |
| 2 | Продавец № 2 | Электронное письмо № 45 от 16.12.2024 | Отсутствуют квартиры, указанных параметров |

2. Направлены запросы о предоставлении ценовой информации 15 (пятнадцати) агентствам недвижимости города Твери, обладающим опытом поставок соответствующих товаров, работ, услуг, информация о которых имеется в свободном доступе (размещена на сайтах в сети "Интернет").

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Предполагаемые организации** **продавцы** | **Дата направления запроса** |
| 1 | Продавец №1 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 2 | Продавец №2 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 3 | Продавец №3 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 4 | Продавец №4 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 5 | Продавец №5 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 6 | Продавец №6 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 7 | Продавец №7 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 8 | Продавец №8 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 9 | Продавец №9 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 10 | Продавец №10 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 11 | Продавец №11 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 12 | Продавец №12 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 13 | Продавец №13 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 14 | Продавец №14 | 13.12.2024 № 28/4706-и |
| 15 | Продавец №15 | 13.12.2024 № 28/4706-и |

Получены ответы от 1 (одного) агентства недвижимости.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Организации продавцы** | **Источники информации** | **Ценовое предложение, стоимость 1 кв.м** |
| 1 | Продавец № 1 | Электронное письмо вх. от 17.12.2024  | 109 000,00 |

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья у агентств недвижимости составляет: 109 000,00 рублей

Тогда средняя стоимость искомой квартиры площадью 28,00 кв.м составит: 28,0\*109 000,00= 3 052 000,00 рублей

3. Размещен запрос о предоставлении ценовой информации в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных или муниципальных нужд (далее - ЕИС) www.zakupki.gov.ru.

Данная процедура не дала результата, т.к. не поступило ни одного ценового предложения.

4. Осуществлен поиск ценовой информации в реестре контрактов, заключенных заказчиками. В расчет принималась информация о цене жилого помещения (квартиры), содержащаяся в контрактах, которые исполнены и по которым не взыскивались неустойки (штрафы, пени) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных этими контрактами, в течение последних трех лет.

Поиск общедоступной ценовой информации, содержащейся в реестре контрактов, заключенных заказчиками, был проведен в соответствии с рекомендациями, приведенными в приложении № 2 к Методическим рекомендациям.

Данные об идентичных исполненных контрактах взяты из реестра контрактов на сайте: <https://zakupki.gov.ru>

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Реестровый номер контракта | Дата исполнения | Цена контракта, руб. | Площадь квартиры, кв.м. | Стоимость 1 кв.м. (определена как частное от деления стоимости квартиры на площадь квартиры) |
| 1 | 3690100198824000007 | апрель 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 2 | 3690100198824000006 | март 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 3 | 3690100198824000009 | апрель 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 4 | 3690100198824000008 | март 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 5 | 3690100198824000012 | апрель 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 6 | 3690100198824000018 | май 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 7 | 3690100198824000019 | апрель 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |
| 8 | 3690100198824000026 | май 2024 г. | 2 898 403,20 | 28,0 | 103 514,40 |

Средняя стоимость 1 кв.м идентичной закупки по городу Твери составила (8\*103 514,40)/8= 103 514,40 рублей

Средняя стоимость *идентичной* закупки по городу Твери составила 28,0 кв.м\*103 514,40рублей =**2 898 403,20 рублей.**

5. Осуществлен сбор и анализ общедоступной ценовой информации, а именно информации о ценах идентичных квартир, размещенных на общедоступном сайте <https://www.avito.ru/tver>.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Номер объявления | Площадь квартиры, кв.м. | Стоимость квартиры в рублях | Стоимость 1 кв.м. (определена как частное от деления стоимости квартиры на площадь квартиры) |
| 1 | 4646421780 | 32,4 | 4 200 000,00 | 129 629,63 |
| 2 | 4263873714 | 31,4 | 3 100 000,00 |  98 726,11 |
| 3 | 4458120330 | 30,0 | 3 200 000,00 | 106 666,66 |
| 4 | 4380243542 | 30,8 | 3 660 000,00 | 118 831,17 |
| 5 | 4231588386 | 30,6 | 3 290 000,00 | 107 516,34 |
| 6 | 4275764277 | 34,0 | 3 761 000,00 | 110 617,65 |
| 7 | 4212880909 | 30,0 | 3 099 000,00 | 103 300,00 |
| 8 | 4480751392 | 31,0 | 3 200 000,00 | 103 225,80 |
| 9 | 4559720371 | 32,4 | 3 500 000,00 | 108 024,69 |
| 10 | 3981960173 | 30,0 | 3 580 000,00 | 119 333,33 |
| 11 | 2240210895 | 31,0 | 3 330 000,00 | 107 419,35 |

Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на вторичном рынке составила:

 ($\frac{129 629,63+98 726,11+106 666,66+118 831,17+107 516,34+110 617,65+103 300,00+103 225,80+108 024,69+119 333,33+107 419,35}{11}) $= 110 299,16 рублей.

 рублей. Тогда средняя стоимость искомой квартиры площадью 28,0 кв.м. составит 28,0\* 113 499,89 =**3 088 379,48 рублей.**

Таким образом, на основании анализа рынка получена информация о средней стоимости квартиры площадью 28 кв.м. (данные приведены в таблице)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NNпп |  Наименование  товара | Цены за единицу продукции (руб.) |
| Средняя стоимость квартиры, полученная по результатам анализа запроса предложений застройщикам | Средняя стоимость квартиры, полученная по результатам анализа запроса предложений агентствам недвижимости | Средняя стоимость квартиры, полученная по результатам анализа информации из реестра контрактов  | Средняя стоимость квартиры, полученная по результатам анализа общедоступной ценовой информации  |
| 1 | Отдельная благоустроенная квартира общей площадью 28 кв. м. | - | 3 052 000,00 | 2 898 403,20 | 3 177 996,92 |
|  | Всего  | - | 3 052 000,00 | 2 898 403,20 | 3 177 996,92 |

В целях определения однородности совокупности значений выявленных цен определяем коэффициент вариации.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование предмета контракта | Существенные условия исполнения контракта | Ед.изм | Кол-во | Источник информации, цена за единицу, руб. | Однородность, совокупности значений выявленных цен, используемых в расчете Н(М)ЦК | Н(М)ЦК определяется методом сопоставимых рыночных цен (анализа) |
| Запрос ценовых предложений застройщиков | Запрос ценовых предложений АН | Информация в реестре контрактов  | Общедоступная ценовая информация  | Средняя арифметическая цена за единицу, <ц> | Среднее квадратное отклонение | Коэффициент вариации цен V(%)(не должен превышать 33%), | Расчет Н(М)ЦК по формуле: v-количество (объем) закупаемого товара (работы, услуги); n – количество значений используемых в расчетах; i – номер источника ценовой информации; ц – цена единицы |
| 1 | Приобретение жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей | Срок передачи объекта закупки: в течение 5 (пяти) календарных дней с даты заключения муниципального контракта.Порядок оплаты: Оплата осуществляется в безналичной форме платежным поручением путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 7 рабочих дней с даты подписания Покупателем усиленной электронной подписью документа о приемке в единой информационной системе. Размер обеспечения исполнения контракта: 0,5 % начальной максимальной цены контракта.Гарантийные требования к объекту закупки: в случае если Продавцом выступает юридическое лицо, гарантийный срок составляет 2 года с момента государственной регистрации права муниципальной собственности.Особое условие закупки: В случае если фактическая площадь квартиры больше требуемой площади квартиры, указанной в Описании объекта закупки, а именно более 28 кв.м., полученная разница безвозмездно передается Покупателю от Продавца. | ед. | 1 | - | 3 052 000,00 | 2 898 403,20 | 3 177 996,92 | 3 094 288,31 | 140 023,7177 | 4,6 | 3 042 800,04 |

Таким образом, совокупность цен, используемых в расчете **однородна**, можно использовать данные в расчете начальной (максимальной) цены единицы товара (квартиры).

6. Однако денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры) выделены из областного и федерального бюджетов на осуществление государственных полномочий по обеспечению благоустроенными жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа из расчета: стоимости 1 кв. м. – 106 901,40 руб. и площади жилого помещения 28 кв. м.

28\*106 901,40 = 2 993 239,20 руб., где:

стоимость 1 кв. м. на 2025 год установлена в соответствии с постановлением Правительства Тверской области от 15 октября 2024 г. № 458-пп «Об установлении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным районам, муниципальным и городским округам Тверской области на 2025 год»;

площадь жилого помещения 28 кв. м. устанавливается по норме предоставления площади жилого помещения, которая определена Законом Тверской области от 17 апреля 2006 г. № 39-ЗО «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда Тверской области».

ВЫВОД: Учитывая вышеизложенное, а также в соответствии со ст.34 Бюджетного Кодекса Российской Федерации о применении принципа эффективности использования бюджетных средств, начальная (максимальная) цена единицы товара (квартиры) для обеспечения благоустроенными жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения принимается в размере **2 993 239,20 рублей**.

Подготовлено:

Главный специалист отдела строительства

Департамента ЖКХ и строительства Н.А. Кузьмина

Проверено:

Начальник отдела строительства Департамента ЖКХ и строительства Р.И. Лопаков