



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

тел. [+7-095] 729-38-30, info@naoik.ru, www.naoik.ru

**ОТЧЕТ № 8Б-17/8
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 10 000
000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК (26,00036% ОТ
УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
КОРПУС 1 И КОРПУС 2**

Дата определения стоимости:

01 апреля 2017 г.

Дата составления отчета:

30 мая 2017 г.

Москва

2017

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3.	Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов Корпус 1 и Корпус 2	5
3.1.	Описание объекта оценки	5
3.1.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
3.2.	Анализ рынка объекта оценки	11
3.3.	Анализ наиболее эффективного использования	16
3.4.	Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	17
3.4.1.	Общие положения	17
3.4.2.	Основное содержание финансовой модели	19
3.4.3.	Применение затратного подхода к оценке	22
3.4.4.	Применение доходного подхода к оценке	26
3.4.5.	Согласование результатов	29
4.	Приложение. Документы Заказчика	31

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на земельном участке 125 га	19
Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1	20
Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2	21
Табл. 3.4 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2.	25
Табл. 3.5 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок	25
Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2	28
Табл. 3.7 Согласование результатов по подходам к оценке	30

3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ КОРПУС 1 И КОРПУС 2

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время Многоквартирные жилые дома (МЖД) Корпус 1 и Корпус 2 находятся в стадии строительства. и по своей сути представляют собой объекты незавершенные строительством.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0015001:1002 площадью 125 га, расположенном в районе Покровское- Стрешнево Северо-Западного Административного округа города Москвы на территории бывшего Тушинского аэрополя. Адресные ориентиры: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67.

В непосредственной близости от участка построен стадион «Открытие Арена» и располагается станция «Спартак» Таганско- Краснопресненской линии метрополитена.

Местоположение строящихся МЖД и план застройки приведены ниже.

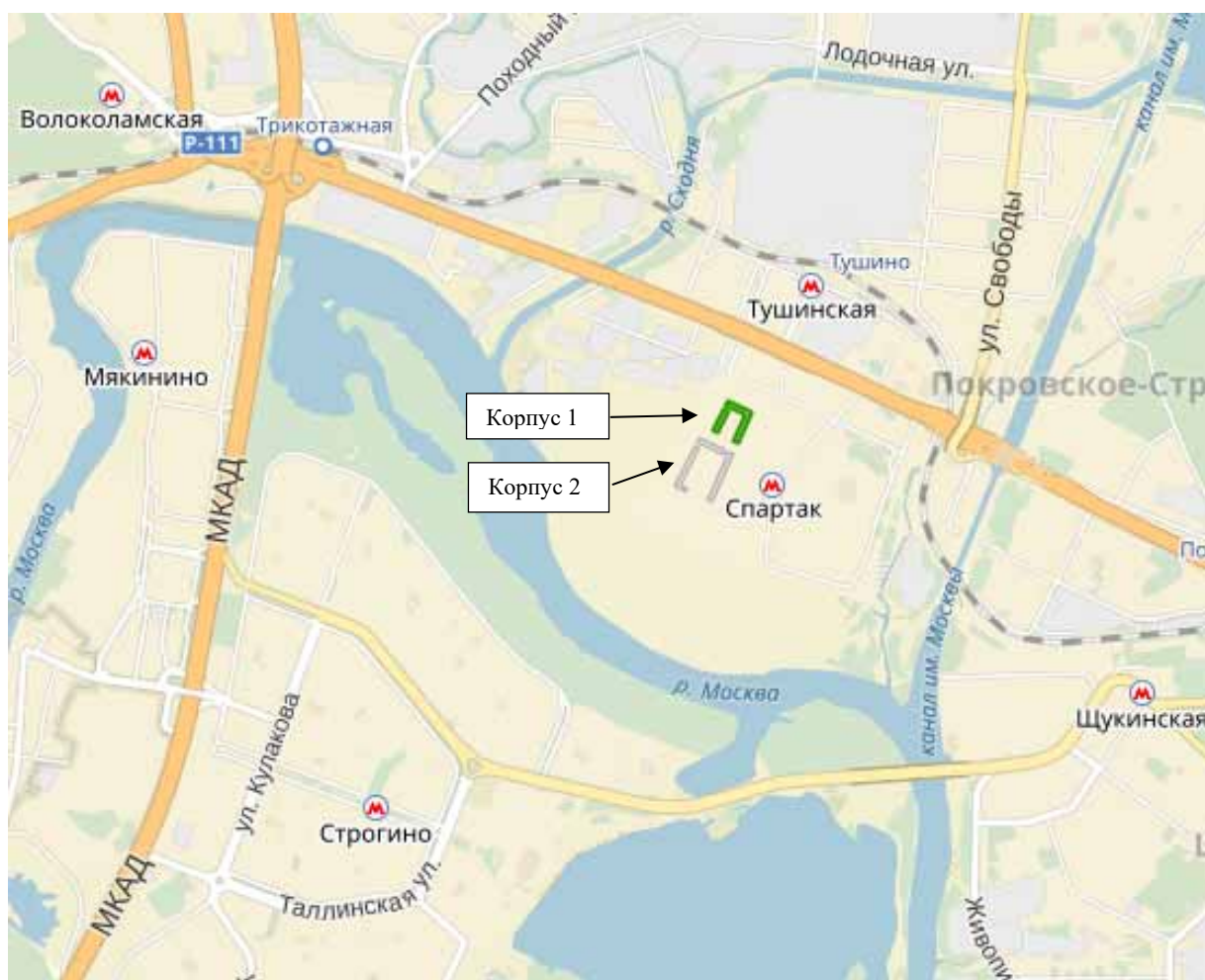


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

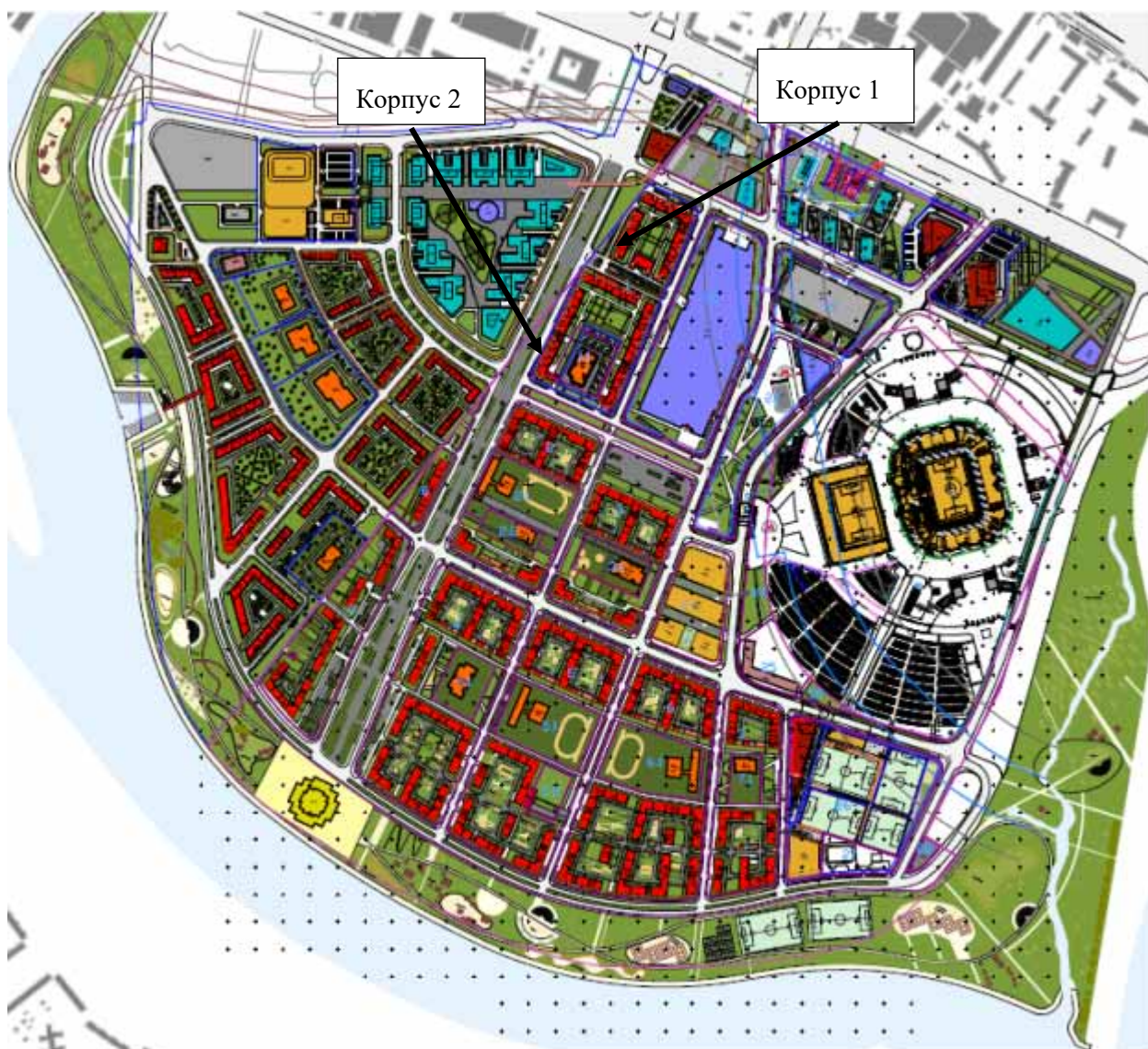


Рис 2 Схема застройки земельного участка 125 га

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика Жилого комплекса

МКЖ Корпус 1 и Корпус 2 входят в состав будущего Жилого комплекса "Город на реке Тушино-2018".

Жилой комплекс "Город на реке Тушино-2018"¹ - масштабный проект комплексного освоения территории, реализация которого ведется в Покровско-Стрешневском районе Москвы. Под застройку отведен участок площадью 125 га, где раньше располагался бывший аэродром имени Чкалова. Застройщиком выступает ООО "Стадион Спартак", реализует жилье - "Бест-Новострой". В рамках проекта будет построено несколько жилых кварталов и объекты собственной инфраструктуры.

Характеристика жилых объектов

В новостройке планируется около 715 тыс. кв. м жилой площади, из которых 130 тыс. кв. м отведено под апартаменты. Все дома строятся по каркасно-монолитной технологии, и возвышаются на 13-19 уровней.

В первой очереди квартирография представлена жильем от одной до трех комнат площадью 39.6-100,3 кв. м и высотой потолков 3 м. Квартиры сдаются без отделки. Большинство из них имеют отдельные

¹ <http://mskguru.ru/novostroyki/722-gorod-na-reke-tushino-2018>

санузлы, оснащены гардеробными, оборудованы нишами под установку кондиционеров. Первые этажи отведены под коммерческие площади (около 3,3 тыс. кв. м), на двух подземных ярусах размещен паркинг на 854 машиноместа. Подъезды застройщик оборудует бесшумными лифтами "Отис".

Объекты торгово-социальной инфраструктуры

Собственная инфраструктура ЖК "Город на реке Тушино-2018" самодостаточна:

- 6 детских садов на 220 или 125 мест;
- 3 школы, каждая из которых рассчитана на 825 учеников;
- офисный и торгово-развлекательный центры;
- поликлиника;
- храм Святого равноапостольного князя Владимира;
- центр спортивной медицины;
- прочие спортивные центры с ледовым дворцом и футбольными полями (всего 6 объектов).

Места общего пользования благоустраиваются. Под каждым зданием будет построен подземный паркинг, таким образом, дворы станут свободными от транспорта и безопасными для прогулок с детьми. С целью безопасности также предусмотрены услуги собственной противопожарной службы.

Квартальная застройка ведется всего в 10 км от центра столицы. Часть домов будут расположены вдоль русла реки-Москвы с зеленой прибрежной зоной. Но экологическая ситуация здесь неоднозначная, так как в 2 км от новостройки проходит КАД, также сказывается близость Волоколамского шоссе. Зато в районе сложилась отличная транспортная развязка. Рядом ж/д вокзал "Тушино", две станции метро – "Спартак" и "Тушинская".

Архитектурные особенности жилых Корпусов

Каре жилых корпусов №1 и №2 состоят из многосекционных жилых объёмов, объединённых одноэтажными вставками встроено-пристроенных нежилых помещений. Для разнообразия визуального ряда и оптимальной инсоляции дворового пространства жилые секции имеют разную этажность.

Все секции запроектированы с верхним техническим полупроходным чердаком.

Входы в подъезды секций и вестибюли арендуемых помещений заглублены относительно плоскости фасада, что позволяет избежать появления козырьков.

При входе в подъезд со стороны улицы запроектировано помещение консьержа.

Подъезды в жилых секциях проходные, чтобы дать возможность жильцам попадать из своих квартир как на улицу, так и во внутренний двор. Планировочная отметка дворового пространства приподнята по отношению к отметкам наружного периметра корпуса, что дало возможность увеличить толщину слоя грунта над перекрытием подземной автостоянки для озеленения двора крупномерными деревьями и кустарниками. См. раздел «Благоустройство».

Для каждого жилого корпуса запроектирована двухуровневая подземная стоянка с манежной парковкой. На въезде в стоянки жилой части предусмотрена мойка колёс. Надземная часть здания связана с автостоянкой лифтами, в каждой жилой секции оба лифта обслуживают 1 и 2 уровень подземной автостоянки.

По принятой типологии часть двухкомнатных квартир односторонней ориентации, а часть двухсторонней ориентации. Все трехкомнатные квартиры двухсторонней ориентации. Каждая квартира имеет лоджию с возможностью установки на ней наружного блока кондиционера.

Жилые секции оборудованы мусоропроводом и мусорокамерой на первом этаже. Контейнеры с бытовыми отходами доставляются обслуживающим персоналом в подземные мусоросборные контейнеры с гидравлическим приводом, расположенные на территории на расстоянии не далее 100 м. от каждой мусорокамеры.

Общая характеристика Корпуса 1.

Корпуса №1 состоит из трёх многосекционных жилых объёмов, два из которых объединены одноэтажной вставкой встроенно-пристроенных нежилых помещений. Широтная 19-ти этажная северная часть - 4-х секционная, восточная и западная часть - 3-х секционные меридиональные, в каждой из них две секции 13-ти этажные и одна 19-ти этажная. Каре замыкает расположенный с южной стороны одноэтажный отдельностоящий объём нежилых помещений без конкретной технологии со встроенной в него двухпутной рампой подземной 2-х уровневой автостоянки жилого корпуса и встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Подземная стоянка для арендуемых нежилых помещений запроектирована в отдельном пожарном отсеке на первом уровне и имеет независимый въезд-выезд по двухпутной рампе, расположенной в западной части проектируемого бульвара.

Общая характеристика Корпуса 2.

Корпус №2 сформирован из 5-ти многосекционных жилых объёмов, которые, аналогично объёмно-пространственному решению корпуса №1, объединены одноэтажными вставками встроенно-пристроенных нежилых помещений и трансформаторных подстанций. Широтная северная часть каре корпуса №2 включает в себя 4 секции, две из которых 10-ти этажные и две 19-ти этажные. В каждой секции запроектировано по 4-5 квартир на этаже. Западная часть состоит из двух меридиональных объёмов - 2-х секционного (13 и 19 этажей) и 3-х секционного (две секции 13-ти этажные и одна 19-ти этажная). В четырёх секциях расположено по 6 квартир на этаже и в одной - 4 квартиры на этаже. Восточная часть также запроектирована из двух меридиональных объёмов, 2-х и 4-х секционных.

Двухсекционная часть состоит из 13-ти и 19-ти этажных секций, а четырёхсекционная из двух 13-ти и двух 16-ти этажных секций. Четыре секции имеют по 6 квартир на этаже и две секции - 4 квартиры на этаже.

Въезд и выезд из подземной автостоянки запроектирован с внутриквартального проезда, ограничивающего территорию застройки с юга. Каждый уровень стоянки имеет отдельную однопутную рампу въезда, и однопутную рампу выезда. Рампы въезда встроены в одноэтажный объём с арендуемыми помещениями с западной стороны внутриквартального проезда, а рампы выезда пристроены к жилому объёму с восточной стороны проезда.

Детское дошкольное учреждения на 220 мест, расположенное в южной части дворового пространства, не входит в состав данного проекта.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включает:

- Разрешение на строительство (Корпус 1 и Корпус 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.
- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 31 марта 2017 г.
- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Технико-экономические показатели Корпуса 1 и Корпуса 2

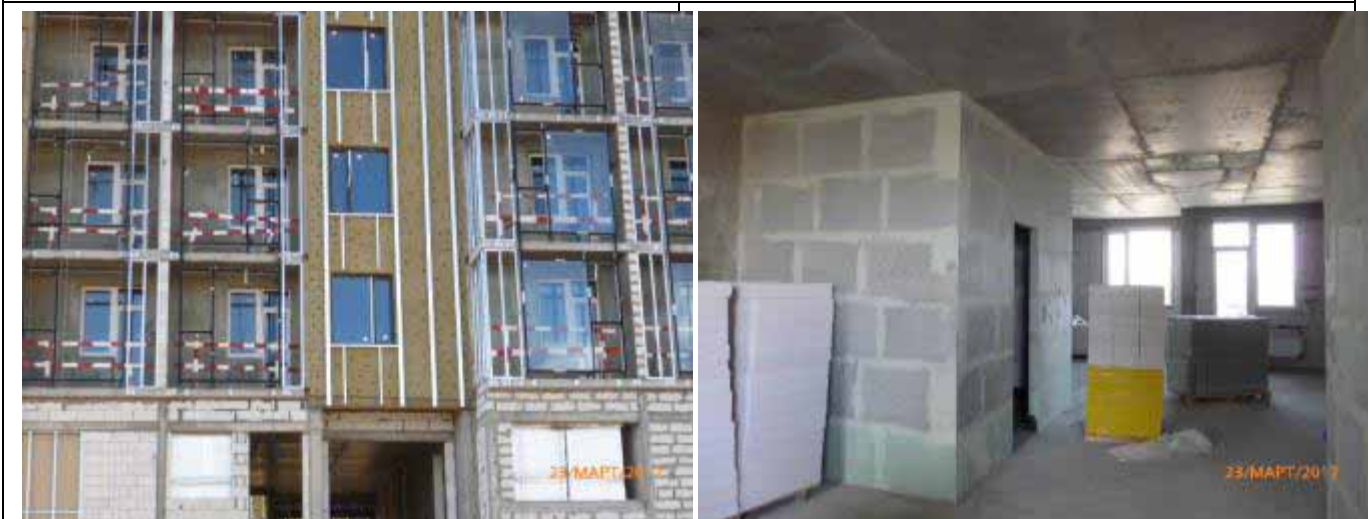
Объект	Корпус 1	Корпус 2
Общая площадь жилой застройки (жилого фонда), кв. м	49 454	71 136
в том числе:		
общая площадь встр.-пристр. нежилых помещений общая площадь квартир	3 368	4 732
общая площадь квартир	46 196	66 404
общая площадь автостоянки	26 970	32 250
количество машиномест в подземной автостоянке	854	1032
в том числе:		
количество машиномест для жилых корпусов	744	1032
количество машиномест для арендуемых помещений и часть гостевых	110	
Класс квартир	Комфорт	Комфорт
Количество этажей	1-13-19	1-10-13-16-19
Строительный объём здания	394 400	546 950
в том числе:		
Строительный объём надземной части	273 700	392 950
Строительный объём подземной части	120 700	154 000
Капиталовложения на дату оценки (строка 1210 Баланса СД), руб.	3 187 157	1 470 773



Внешний вид будущей застройки (по проекту)



Внешний вид МЖД Корпус 1 и Корпус 2



Конструктивные элементы стен

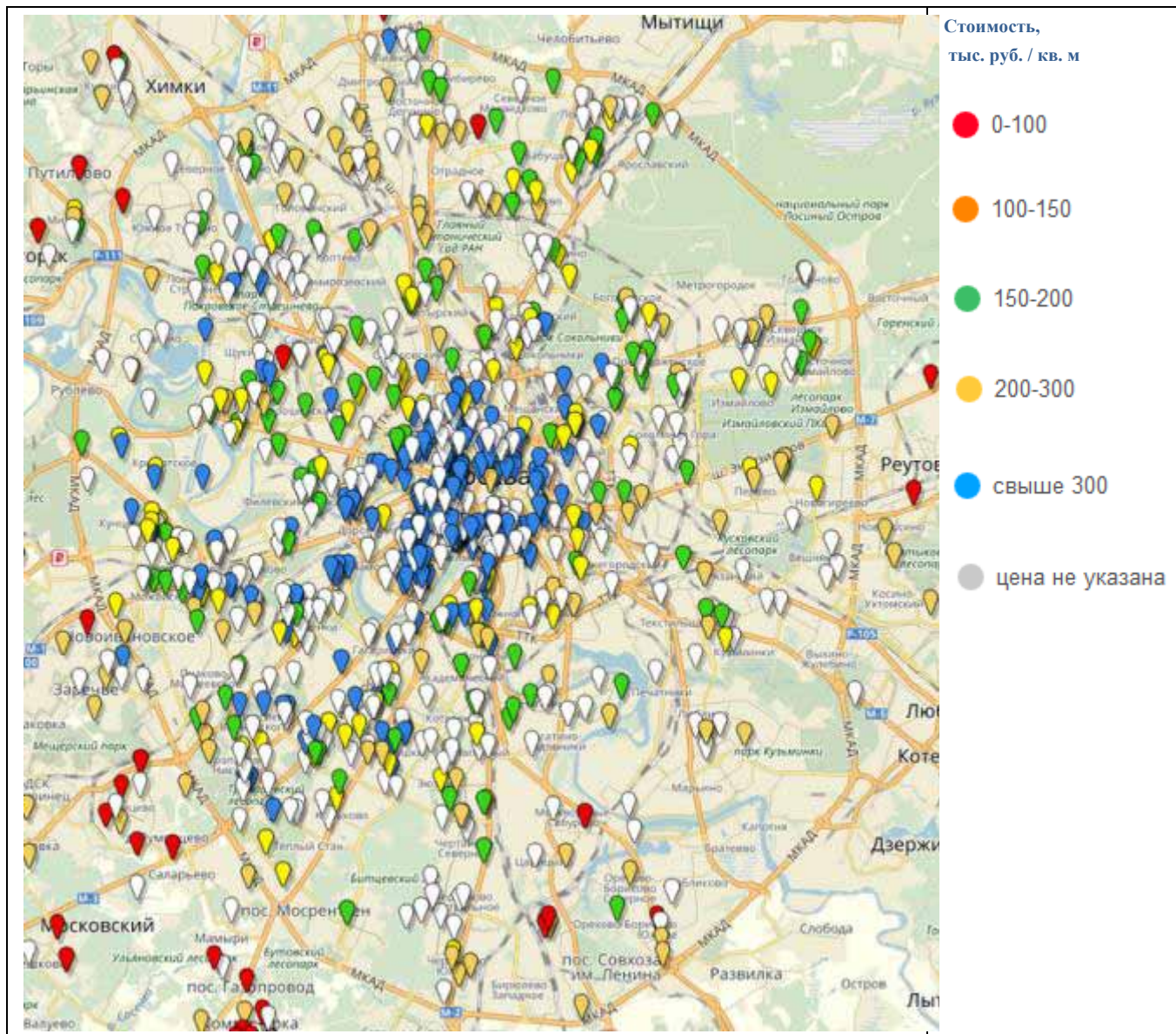
Внутренне состояние домов

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика рынка.

Объект оценки относится к многоэтажным жилым домам (МЖД) - новостройкам. Объект оценки на территории Москвы получил название: ЖК "Город на реке Тушино-2018" (ЖК "Тушино 2018").

Наглядное представление о масштабах и географии строительства в г. Москве дает приведенная ниже карта³.



По общему рейтингу ЖК "Город на реке Тушино-2018" занимает 45 место, среди 77 наиболее значимых новостроек г. Москвы⁴.

Среди новостроек СЗАО г. Москвы ЖК "Город на реке Тушино-2018" занимает 5 место в рейтинге.

3 <http://www.kvartiravmoskve.ru/novostrojki.html>

4 <http://www.novostroykin.ru/novostroyki/moscow/ratings/?r=0>

Этапы строительной готовности объектов⁵

Стадия	Описание
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория
2-я стадия	Работы «0» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа)
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии

Классификация жилой недвижимости

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁴
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эсклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 1 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 1 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

⁵ <http://www.azbuka.ru/consulting/survey/>



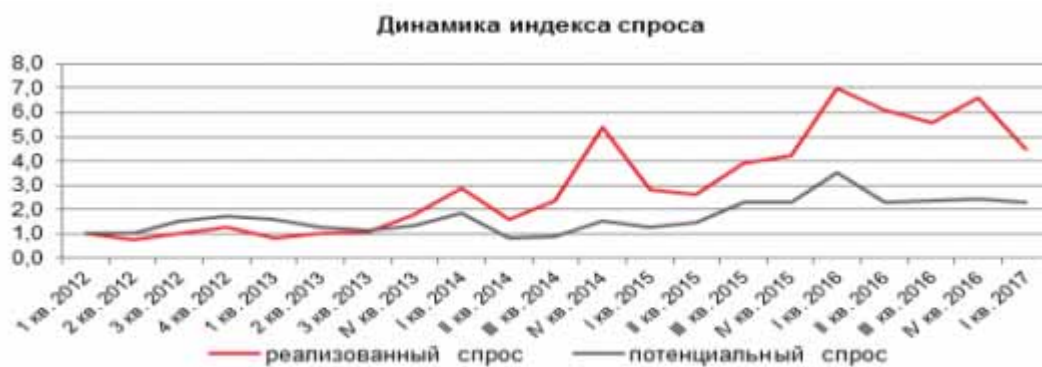
Спрос⁶

В марте официальная статистика спроса на первичном рынке Москвы поставила очередной рекорд: за месяц Росреестр зарегистрировал 5 418 договоров долевого участия в строительстве жилья (ДДУ) – на 66,6% больше, чем в феврале 2017 г., и на 102,2% - чем в марте 2016 г. В целом в I квартале показатель увеличился на 58% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

«Данная динамика (увеличение числа сделок в Москве – прим. ред.) объясняется приростом большого количества нового предложения массового сегмента на пониженной ценовой базе в конце 2016 - начале 2017 гг., а также уменьшением ставок по ипотечному кредитованию, которое является на сегодняшний день преобладающим способом оплаты (до 60%) в ряде проектов массового сегмента», - говорит Наталия Кузнецова, генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон»

Сыграла роль и агрессивная маркетинговая политика застройщиков, которые, с одной стороны, пугали покупателей скорым повышением цен, а с другой – предлагали щедрые скидки.

Кроме того, в связи с обилием доступных проектов в столице усиливается тенденция перетекания части покупательского спроса из Подмосковья в Москву, отмечает генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина. А в областных новостройках продажи, соответственно, падают: по оценке «Миэль», по итогам I квартала спрос в регионе просел более чем на 15% в годовом выражении. Как следствие, несмотря на сокращение предложения (-5,6% за прошлый год), усиливается затоваривание рынка: по данным компании, в среднем к моменту сдачи дома в эксплуатацию в подмосковных проектах остаются нераспроданными примерно 20% лотов.



Источник: Est-a-Tet

Благодаря смягчению условий ипотечного кредитования в феврале ипотека в марте стала драйвером спроса.

По словам Натальи Шаталиной, средний размер ставок на первичном рынке снизился до 10,5-11%. В рамках совместных программ банков и застройщиков ставки начинаются от 8-9%. Такие ставки могут действовать как один-два года, так и распространяться на весь срок кредитования.

На этом фоне число ипотечных сделок с жильем в Москве увеличилось по сравнению с февралем 2017 на 45,3%, а относительно марта 2016 г., когда еще действовала госпрограмма субсидирования ставок, - на 11,3%. Всего в прошлом месяце управление Росреестра по Москве оформило 3 989 ипотечных сделок.

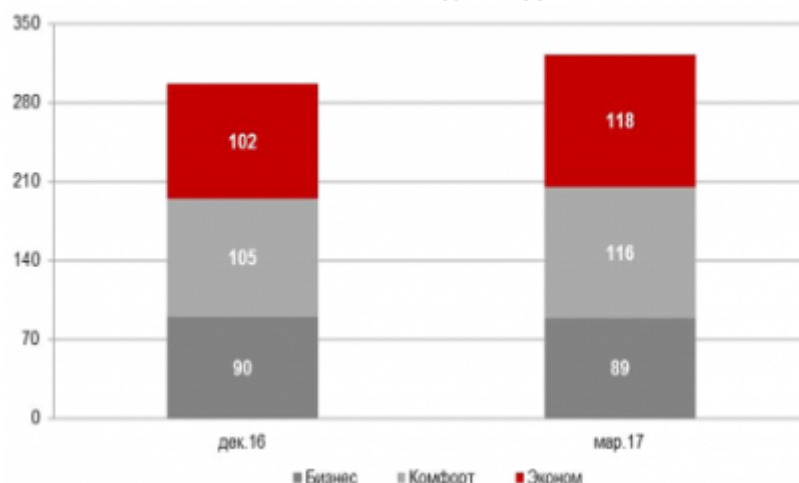
По данным «ИРН-Консалтинг»⁷, в I квартале 2017 г. 16 новостроек вышло на рынок в экономклассе, 12 корпусов – в комфортклассе и два дома в бизнес-классе. Всего по итогам марта в Москве от ТТК до МКАД насчитывалось 323 новостройки, что на 8,8% больше, чем в конце 2016 г. Общий объем предложения первичного жилья составил 1,6 млн кв. м, на 4,5% превысив показатель IV квартала прошлого года.

⁶ <http://www.irm.ru/articles/39760.html>

⁷ <http://www.irm.ru/articles/39743.html>

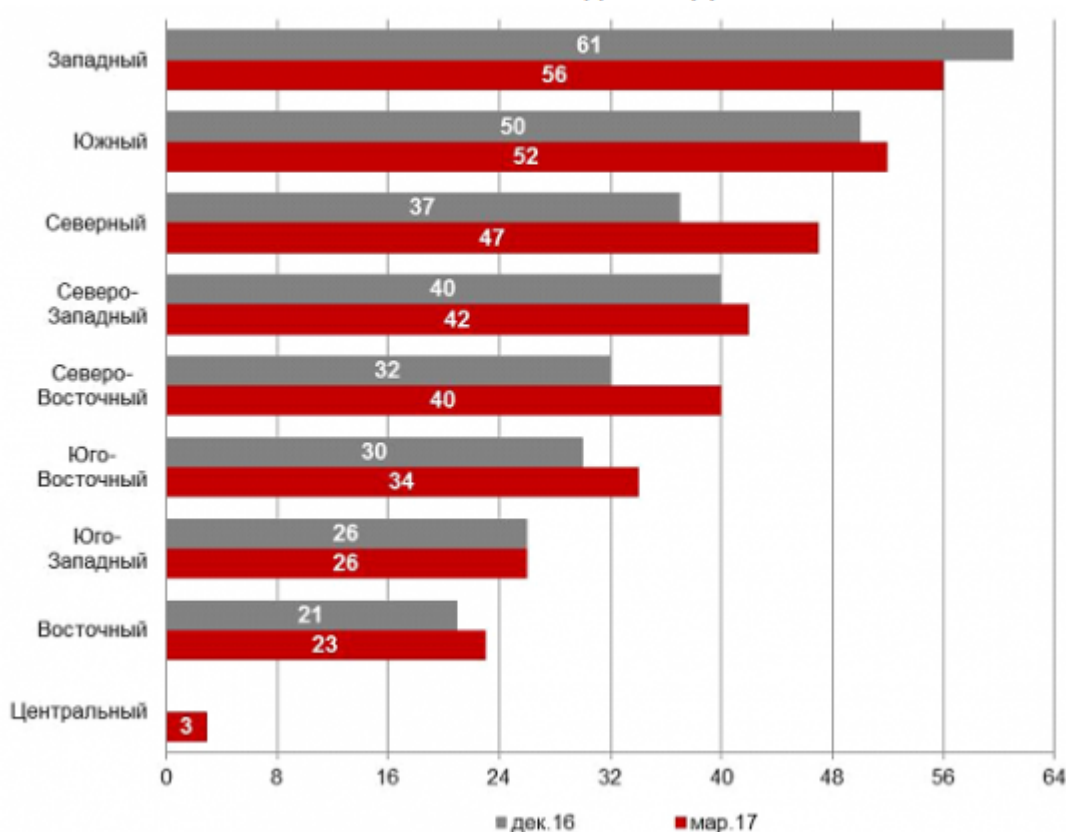


**Динамика количества новостроек разных классов в продаже, шт.
Москва от ТТК до МКАД**



В разрезе округов максимальное пополнение объемов предложения зафиксировано в ЦАО, где на внешней стороне Третьего транспортного кольца стартовал новый жилой комплекс «Центр-Сити», а также в СВАО, где были открыты продажи в новых проектах SHIROKAYA и «Нормандия» и в новых корпусах уже реализуемых жилых комплексов Green Park, «Поколение» и «Савеловский Сити».

**Динамика количества новостроек в разных округах, шт.
Москва от ТТК до МКАД**



По данным «ИРН-Консалтинг», в I квартале 2017 г. средняя цена метра на рынке новостроек Москвы от ТТК до МКАД составила 203 900 руб., что на 1% превысило показатель IV квартала 2016 г. Средний уровень цен в разрезе классов изменился в пределах плюс-минус 2% вслед за изменением структуры

предложения. Средняя стоимость квартиры в марте 2017 г. составила 13,8 млн руб. против 13,7 млн руб. в декабре 2016 г.



В разрезе округов наибольшую положительную динамику цен продемонстрировали ЮАО и САО. В Южном округе произошло плановое повышение цен в ЖК «Зиларт», здесь же стартовал новый проект «Нескучный Home & SPA», расположенный недалеко от центра в районе станции метро «Ленинский проспект». В Северном округе также повысились цены в нескольких крупных проектах – «Летний сад», «Город», «Царская площадь». Отрицательная ценовая динамика зафиксирована в ВАО и СВАО, где в I квартале 2017 г. были открыты продажи множества новых проектов и новых корпусов на ранних стадиях строительства со стоимостью жилья ниже среднего уровня в этих округах.



Средние бюджеты покупки квартир эконом- и бизнес-класса продолжают снижаться по причине увеличения в предложении доли маленьких квартир по минимальным ценам. В «комфорте» рост средних цен имеет место быть, но он объясняется вымыванием наиболее доступных лотов, с одной стороны, и повышением стадии готовности проектов – с другой.

«Старая» Москва					
Класс	мар.17	мар. 2017 к фев. 2017	мар. 2017 к мар. 2016	фев.17	мар.16
	млн. руб.	%	%	млн. руб.	млн. руб.
Эконом	6.39	-2.0%	-8.5%	6.52	6.98
Комфорт	10.21	4.4%	7.0%	9.78	9.54
Бизнес	23.39	4.2%	-16.8%	22.45	28.11

Источник: «Азбука Жилья»

Изменение цен в районе расположения объекта оценки Покровское-Стрешнево приведено ниже⁸.



Цены продаж квартир в ЖК "Город на реке Тушино-2018"

Цена: **6 400 000—14 752 400 Р** за квартиру
158 600—194 900 Р за м²

Квартиры	Метраж	Цена за м², Р	Цена за квартиру, Р
1-комнатные	40—41	161 600—194 900	6 400 000—7 600 000
2-комнатные	61—73	159 900—181 200	9 800 000—12 500 000
3-комнатные	93	158 600	14 752 400

Объем предложений на рынке новостроек Москвы достаточно велик и имеет тенденцию к росту.

В 1 кв. 2017 г. наблюдалась незначительное разнонаправленное изменение цен на квартиры в новостройках. Тенденции на рынке не устойчивые.

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (наилучшее и наиболее эффективное использование – в терминологии МСФО 13) 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.

⁸ <http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-novostroyki-pokrovskoe-streshnevo-raion/>



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективное использование (наилучшее и наиболее эффективное использование – в терминологии МСФО 13) производится как при оценке рыночной стоимости, так и при оценке справедливой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При этом, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Оцениваемый объект недвижимости относится к жилым зданиям незавершенных строительством. Перепрофилирование территорий не планируется. Поэтому НЭИ как условно свободного земельного участка, так и застроенного земельного участка является текущее использование.

В качестве наиболее эффективного использования рассматривается текущее использование в качестве многоэтажных жилых домов, с подземным паркингом и нежилыми встроенно-пристроенными помещениями.

3.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Особенности оценки справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и в Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению). При определении справедливой стоимости используются рыночный, затратный и доходный подходы.



Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.

После получения разрешения на строительство появляется объект незавершенного строительства, справедливая стоимость которого зависит от степени готовности объекта и конъюнктуры рыночных цен квартиры в подобных объектах. Продажа жилых домов целиком на этапе строительства не практикуется. В настоящее время получено разрешение и осуществляется строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2.

Сравнительный (рыночный) подход

Сравнительный подход (ФСО №1) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При рыночном подходе (МСФО 13) используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный инвестор не заплатит за оцениваемый объект больше, чем стоит на рынке объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или вставлены на продажу, с внесением корректировок по элементам сравнения, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках (предложениях) с аналогичными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При анализе информации о стоимости квартир в недостроенных жилых комплексах достаточно трудно обеспечить сопоставимость объектов по степени готовности, местоположению, качеству объектов. Продажи недостроенных жилых комплексов целиком не выявлены.

Учитывая особенность района комплексной застройки, Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительный подхода.

Затратный подход

Затратный подход (ФСО №1) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При затратном подходе (МСФО 13) отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

В общем случае, затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания или зданий в обозримый период без существенных задержек. Затратный подход основан на определении затрат на воспроизводства или замещение объекта.

Заказчиком была предоставлена финансовая модель реализации инвестиционного проекта и информация по реально понесенным затратам на строительство.



Располагая указанной выше информацией оценщик считает возможным применение затратного подхода.

Доходный подход

Данный подход (ФСО №1) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

Доходный подход основывается на принципе ожидания, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем стоимость будущих доходов, которые она способна генерировать.

Доходный подход (МСФО 13) предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

Доходный подход включает в себя три основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации по расчетным моделям.

Согласно первому методу, стоимость рассчитывается на основе чистого операционного дохода от первого года эксплуатации объекта с использованием коэффициента капитализации, отражающего сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью и уровнем доходов.

В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительного изменения чистого операционного дохода за определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта оценки в конце этого периода. По результатам прогноза определяется текущая стоимость будущих доходов и продажи, путем их дисконтирования (приведения) к дате оценки.

В соответствии с третьим методом, капитализация осуществляется на основе ставки капитализации, полученной расчетным путем.

Для объектов незавершенного строительства метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода реализуется путем прогноза стоимости объекта на дату окончания строительства и последующим приведением (дисконтированием) к дате оценки.

Заказчиком была предоставлена финансовая модель реализации инвестиционного проекта и информация по реально понесенным затратам на строительство.

Располагая необходимой информацией оценщик считает возможным применение доходного подхода.

3.4.2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

В финансовой модели реализации инвестиционного проекта по Инвестконтракту №3 от 19 августа 2008 г., отражены характеристики 19 объектов, которые строятся на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0015001:1002 площадью 125 га, часть из которых будет передана РФ и иным собственникам, а часть перейдет в совместную собственность ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити». Состав строящихся объектов и интегральные ценовые параметры представлены ниже.

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на земельном участке 125 га

Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м-мест, шт.
Инвестиционные объекты	1 901 085	1 516 561	79,77%	14 781
Жильё	1 571 383	1 233 455	78,49%	11 843
Квартиры	1 027 878	724 700	70,50%	
Квартиры Комфорт класса	323 706	242 580	74,94%	
Квартиры Комфорт+ класса	488 142	341 700	70,00%	
Квартиры Бизнес класса	216 030	140 420	65,00%	



Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м-мест, шт.
Нежилые помещения	30 000	22 600	75,33%	
ВПП, Комфорт класса	16 500	13 150	79,70%	
ВПП, Комфорт+ класса	11 610	8 127	70,00%	
ВПП, Бизнес класса	1 890	1 323	70,00%	
Подземный паркинг	409 560	409 560	100,00%	11 532
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	143 455	143 455	100,00%	3 929
Подземный паркинг, дома Комфорт+ класса	178 080	178 080	100,00%	5 088
Подземный паркинг, дома Бизнес класса	88 025	88 025	100,00%	2 515
Апартаменты на продажу.	103 945	76 595	73,69%	311
Апартаменты на продажу	90 000	62 650	69,61%	
Подземный паркинг, апартаменты на продажу	13 945	13 945	100,00%	311
Коммерческая недвижимость	329 702	283 106	85,87%	2 938
Гостиница	30 970	30 970	100,00%	124
Гостиница.	25 000	25 000	100,00%	
Гостиница, подземная часть	2 870	2 870	100,00%	
Гостиница, наземный паркинг	3 100	3 100	100,00%	124
Торгово-развлекательный центр	205 000	167 500	81,71%	2 286
ТРЦ	125 000	87 500	70,00%	
Подземный паркинг, ТРЦ	80 000	80 000	100,00%	2 286
Бизнес-центр	93 732	84 636	90,30%	528
БЦ, офисная часть	75 798	66 702	88,00%	
БЦ, первый этаж				
Подземный паркинг, БЦ	14 634	14 634	100,00%	396
Наземный паркинг, БЦ	3 300	3 300	100,00%	132
Обременения	397 063	396 553	99,87%	2 062
Спортивные объекты	107 640	107 130	99,53%	214
Социальная инфраструктура	79 000	79 000	100,00%	30
Рекреационная зона	144 423	144 423	100,00%	-
Объекты коммунального и транспортного хозяйства	66 000	66 000	100,00%	1 818
Объекты коммунального хоз-ва				
ТПУ	66 000	66 000	100,00%	1 818
ВСЕГО	2 298 148	1 913 114	83,25%	16 843

Прямые денежные потоки по Корпусу 1 за период строительства приведены ниже.

Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Поступления от продаж		
Поступления по ДДУ		



Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	7 259 181
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	493 595
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	518 235
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	8 271 011
Поступления по ДКП		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	166 819
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	129 636
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	296 455
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	8 567 465
Прямые капитальные затраты		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	198 968
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	4 861 047
Затраты на продажи		
Страхование ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	108 888
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	7 404
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	7 774
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	124 065
Организация продаж		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	297 040
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	19 744
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	25 915
Итого организация продаж	тыс.руб.	342 699

Прямые денежные потоки по Корпусу 2 за период строительства приведены ниже.

Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Поступления от продаж		
Поступления по ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	7 667 111
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	380 994
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	8 048 105
Поступления по ДКП		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	4 353 602
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	777 576
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	496 516
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	5 627 694



Наименование строки	Ед.изм	Всего
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	13 675 799
Прямые капитальные затраты		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	272 558
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	6 361 441
Затраты на продажи		
Страхование ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	115 007
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	5 715
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	120 722
Организация продаж		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	480 829
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	31 103
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	35 100
Итого организация продаж	тыс.руб.	547 032

В финансовой модели так же представлены сметные расходы, связанные со строительством и доходы от продажи построенных объектов, с разбивкой по квартально. Указанные ценовые параметры использовались в дальнейшем при проведении оценки.

3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения⁹:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

⁹ ФСО №7, п. 24



- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выбор метода расчета

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

Для определения затрат на строительство зданий, сооружений законченных строительством обычно используются следующие методы:¹⁰

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Для приведения стоимости затрат к текущим ценам (актуализации цен) при использовании вышеуказанных методов используются:
- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;

¹⁰ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

– базисно-компенсационный метод.

Так как, у оценщика есть информация о реальных затратах на строительство объекта оценки, использовался метод разбивки по компонентам. В качестве затрат на строительство на дату оценки были приняты исторические затраты на строительство. Учитывая, что строительство начато 1 год назад, а цены в строительстве, по данным справочного издания¹¹, за этот период изменились незначительно, то исторические затраты не индексировались.

Один из вариантов использования данного метода основан на разбиении оцениваемого объекта на части по составу работ и суммировании по каждому элементу затрат на эти работы. Расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{СТР} = \sum_{i=1}^n (C_{ПРi} + C_{СМРi} + C_{ЗПi})$$

где:

$C_{СТР}$ – стоимость строительства;

$C_{ПР}$ – стоимость проектных работ;

$C_{СМР}$ – стоимость строительно-монтажных работ;

$C_{ЗП}$ – величина затрат на осуществление продаж;

i – номер периода строительства;

n – количество периодов от начала до завершения строительства.

Расчет справедливой стоимости МЖД (без учета стоимости земельного участка) производился по следующей зависимости:

$$C_{РО} = C_{СТР} \times (1 + ПП_{\%}) \times (1 - И_{С})$$

где:

$C_{РО}$ – справедливая стоимость МЖД на дату оценки;

$ПП_{\%}$ – прибыль предпринимателя в процентах;

$И_{С}$ – совокупный износ.

Прибыль предпринимателя представляет отдачу на вложенный капитал за весь период строительства. Однако уровень доходности, который может реализовать инвестор, вложивший средства в строительство, определяется текущим состоянием рынка. Поэтому лишь метод экстракции рынка дает наиболее адекватную оценку величины этой прибыли предпринимателя. По данным аналитического издания¹² величина прибыли предпринимателя для квартир в окраинных районах Москвы составляет 44%.

Так как оцениваемый объект не завершен строительством, то должны учитываться только затраты (расходы), которые были понесены за период от начала строительства до даты оценки. То есть, при расчетах, в качестве периода строительства берется период от начала строительства.

Расчет справедливой стоимости

В рамках оценки бизнеса права на земельный участок рассчитываются и учитываются отдельно (см. Приложение 3), поэтому на данном этапе оценке подлежит справедливая стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка. Так как оцениваются МЖД не завершенные строительством, то износ

11 Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Индексы цен в строительстве. Вып. 95. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016

12 СРД 19, 2016 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 7



при оценке справедливой стоимости таких зданий не начисляется. Расчеты произведены в соответствии с описанной выше методикой и приведены ниже в таблице.

Табл. 3.4 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2.

Объект	Затраты строительство до даты оценки без НДС, руб.	Прибыль предпринимателя	Справедливая стоимость здания без учета стоимости земли без НДС, руб.
МЖД Корпус 1	3 522 518 047	44%	5 072 425 988
МЖД Корпус 2	1 924 826 426	44%	2 771 750 053
Итого	5 447 344 473		7 844 176 041

Пояснения к таблице.

Затраты строительство до даты оценки были приняты равными историческим затратам на строительство по бухгалтерскому учету (строка Баланса СД 1210). В связи с тем, что МКД находятся в стадии строительства, величина физического износа не начислялась. Функциональное и экономическое устаревание не выявлены. Поэтому совокупный износ принимался равным нулю.

Величина затрат на аренду земельного участка и справедливая стоимость прав на земельный участок рассчитывалась исходя из стоимости прав по договору аренды на земельный 125 га (см. Приложение 2), с учетом площадей, которые занимают МЖД Корпус 1 и Корпус 2. При этом, в представленной Заказчиком проектной документации площади этих участков несколько отличаются. В частности, по Генеральному плану ГПЗУ)¹³ площадь земельных участков для эксплуатации МДЖ Корпус 1 и Корпус 2 составляет 6,06 га, а в Проектной документации¹⁴ – 5,02 га. При этом распределение земельных участков между МДЖ Корпус 1 и Корпус 2 не приведено. При расчетах была принята площадь участка в размере 6,06 га., а распределение площадей земельного участка между корпусами было принято пропорционально общей площади корпусов. Результаты расчетов приведены ниже.

Табл. 3.5 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок

Объект	Город на реке "Тушино 2018"	МЖД Корпус 1 и Корпус 2	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2
Площадь объекта, кв. м		120 590	49 454	71 136
Долевая площадь		1,00	0,41	0,59
Площадь земельного участка отнесенная по объектам, кв. м	1 246 953	60 600	24 852	35 748
Арендная плата за земельный участок, тыс. руб. / кв.	69 620	3 383	1 388	1 996
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, тыс. руб.	2 803 449	136 243	55 873	80 370

Полученные значения справедливой стоимости прав по договору аренды земли под корпусами будут использованы в рамках доходного подхода. В рамках затратного подхода справедливая стоимость прав по договору аренды земли к стоимости зданий не добавлялась, поскольку стоимость участка 125 га в целом уже учтена отдельно.

Справедливая стоимость МЖД Корпус 1 и Корпус 2 определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки 01 апреля 2017 г. без НДС составляет 7 844 176 041 руб.

¹³ Градостроительный план земельного участка RU77 – 179000-014210. Москомархитектура.

¹⁴ Проектная документация, Раздел 1. Пояснительная записка, Часть 1. 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. Том 1.1. – М.: Архитектурно-проектное бюро «РЕЗЕРВ», 2014



3.4.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹⁵:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Выбор метода оценки

Объект оценки представляет собой объект недвижимости незавершенной строительством. Поэтому, подобные объекты не могут сдаваться в аренду с целью извлечения доходов. Объекты не завершенные строительством приносят доход при продаже квартир и помещений на этапе строительства и после его окончания. Поэтому суть метода состоит в том, что осуществляется прогноз стоимости объекта на момент завершения строительства и приведение этой стоимости к текущей на дату оценки, путем дисконтирования.

Расчетные зависимости имеют вид:

$$C_{EOHo} = \frac{C_{EOH6}}{(1 + Y_o)^k}$$

где:

C_{EOH_b} - справедливая стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства;

C_{EOH_0} - справедливая стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки;

Y_0 – ставка доходности для объекта незавершенного строительством на дату оценки;

k – период от даты оценки до окончания строительства.

Особенность расчета ставки дисконтирования для объектов незавершенных строительством состоит в следующем. В начале строительства объект недвижимости отсутствует как таковой, и инвестор вынужден принимать на себя все риски связанные со строительством объекта. После ввода объекта недвижимости в эксплуатацию инвестор принимает на себя риски типичного инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости завершённый строительством. В процессе строительства риски инвестора, связанные со строительством, постепенно снижаются в соответствии с увеличением степени готовности объекта и преобразуются в риски, характерные для объекта недвижимости.

Следовательно, на промежуточном этапе строительства происходит перераспределение рисков инвестора. Таким образом, ставку дисконтирования на этапе строительства можно представить как изменяющуюся ставку доходности от внутренней ставки доходности инвестиционного проекта до ставки доходности от инвестиций в объект завершённый строительством в зависимости от коэффициента готовности объекта недвижимости. Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования, как взвешенной ставки доходности, имеет вид:

$$Y_0 = Y_{IRR}(1 - K_G) + Y_B \times K_G; \quad K_G = \frac{E_0}{E_B}$$

где:

Y_0 – ставка доходности на дату оценки (для объекта незавершенного строительством);

Y_{IRR} - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

Y_B – ставка доходности на момент ввода объекта в эксплуатацию (для объекта завершённого строительством);

K_G – коэффициент готовности;

E_B – суммарные капвложения (затраты) на строительство с начала строительства до его окончания;

E_0 – суммарные капвложения (затраты) на строительство с начала строительства до даты оценки.

Учитывая, что распродажа квартир осуществляется на этапе строительства в рамках договоров о долевом участии в строительстве (ДДУ) и, частично, по окончании строительства по договорам конечных продаж (ДКП), оценщик посчитал возможным воспользоваться результатами моделирования этого процесса в рамках разработанной Заказчиком Финансовой модели. Эта модель учитывает как сметные затраты на строительство по периодам, так и динамику продаж основных составных частей дома: квартир, машиномест в подземных паркингах, нежилых встроено-пристроенных помещений.

В качестве ставки доходности использовалась внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта (IRR), рассчитанная в Финансовой модели. Поскольку денежные потоки в Финансовой модели представлены в реальном выражении, то внутренняя ставка доходности представляет собой реальную ставку. В связи с этим индексация доходов от продажи квартир и иных объектов не требуется. Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства равна суммарной стоимости доходов от продажи квартир и иных помещений МЖД, полученных в период строительства и после его окончания.

$$C_{EOH_0} = \sum_{i=1}^n C_i$$



где:

C_i – доходы от продажи квартир и иных помещений МЖД продаж за период строительства и после его окончания.

В связи с тем, что справедливая стоимость земельного участка 125 га оценивалась отдельно, то необходимо определить стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка, поэтому из стоимости единого объекта недвижимости на дату оценки вычиталась стоимость прав на земельный участок:

$$C_{PO} = C_{EOHo} - C_{ЗУ}$$

Расчет справедливой стоимости

Результаты расчета справедливой стоимости МЖД по приведенной выше методике приведены ниже.

Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2

Объект	ЖК Корпус 1	ЖК Корпус 2
Дата оценки	01.04.2017	01.04.2017
Дата ввода	31.12.2017	30.09.2018
Срок до окончания строительства, лет	0,8	1,5
Затраты на строительство МЖД на дату ввода с НДС, руб.	5 543 429 540	7 327 698 856
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	4 697 821 644	6 209 914 285
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС, руб.	3 522 518 047	1 924 826 426
Коэффициент готовности	0,750	0,310
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	5,29%	5,29%
Ставка дисконтирования на дату оценки	13,93%	29,12%
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода с НДС, руб.	493 594 742	777 576 091
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода без НДС, руб.	418 300 629	658 962 789
Справедливая стоимость квартир на дату ввода без НДС, руб.	7 426 000 243	12 020 712 561
Справедливая стоимость подземного паркинга на дату ввода без НДС, руб.	647 870 507	877 510 000
Справедливая стоимость МЖД на дату ввода без НДС, руб.	8 492 171 380	13 557 185 349
Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС, руб.	7 700 184 789	9 243 015 401
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	55 873 427	80 369 881
Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС без учета стоимости земельного участка, руб.	7 644 311 361	9 162 645 520
Справедливая стоимость МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.	5 731 853 351	2 840 055 663
Сумма по всем корпусам	8 571 909 013	

Пояснение к таблице.

Затраты на строительство МЖД на дату ввода определялись как сумма затрат на строительство за период с начала строительства до его окончания по данным приведенным в Финансовой модели.

Затраты на строительство МЖД на дату оценки определялись на основе данных о реально понесенных затратах (строка 1210 Баланса СД).

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД.



Ставка доходности инвестора определена в размере внутренней ставки доходности инвестиционного проекта на основе данных приведенных в Финансовой модели Заказчика.

Ставка доходности для объекта завершеного строительством принималась на уровне типичной ставки доходности при сдаче квартир а в аренду в Москве. По данным аналитического издания¹⁶. Валовый рентный мультипликатор для квартир равен 20,8. Отсюда при типичных эксплуатационных расходах для квартир, равных 10% от величины арендной платы, можно рассчитать коэффициент капитализации. Расчетная зависимость для коэффициента капитализации имеет вид.

$$BPM = \frac{C}{AP} \qquad K_k = \frac{ЧОД}{C} = \frac{AP - OP}{C} = \frac{AP \times (1 + K_{OP})}{C} = \frac{1 + K_{OP}}{BPM}$$

где:

BPM – валовый рентный мультипликатор;

C – стоимость квартиры;

AP – арендная плата за квартиру в год;

Kк – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

OP – операционные расходы;

Кор – коэффициент операционных расходов.

Справедливая стоимость встроено-пристроенных помещений, квартир, подземного паркинга принята по суммарным доходам от продажи этих объектов периодам, которые приведены в Финансовой модели. Ввиду использования реальной ставки доходности их индексация не производилась.

Расчет справедливой стоимости прав на земельные участки МДЖ Корпус 1 и Корпус 2 приведен выше в Разд. 3.4.3.

Справедливая стоимость МЖД Корпус 1 и Корпус 2 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 апреля 2017 г. без НДС составляет 8 571 909 013 руб.

3.4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Стоимость МЖД незавершенных строительством определялась двумя подходами: затратным и доходным. Сравнительный подход не применялся.

Целью согласования результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из подходов и выбор единой стоимостной оценки.

Затратный подход основан на данных о затратах на строительство оцениваемых объектов. Используемые данные обладают достаточной надежностью, поскольку представляют собой реальные затраты на строительство. Точность результатов, полученных в рамках затратного подхода, основана на использовании указанных реальных данных. Вместе с тем, поскольку отсутствуют данные о продаже объектов недвижимости незавершенных строительством целиком, то рыночные ориентиры прибыли предпринимателя так же отсутствуют. В связи с использованием расчетных методов при определении прибыли предпринимателя, точность полученных результатов несколько снижается. Подходу был присвоен весовой коэффициент равный 0,5.

Доходный подход основан на будущих доходах от продажи аналогичных объектов и основан на текущих рыночных данных, отраженных в используемой финансовой модели, которые достаточно надежны. Вместе с тем, точность расчетов ограничена качеством прогноза будущей доходности при продаже объекта оценки в процессе строительства и после его завершения. Учитывая влияние указанных факторов подходу был присвоен весовой коэффициент равный 0,5.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

16 СРД 18, 2016 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 12



Табл. 3.7 Согласование результатов по подходам к оценке

Подход к оценке	Затратный	Доходный	Коэффициент вариации
Весовой коэффициент	0,5	0,5	
Справедливая стоимость Корпуса 1 без НДС, руб.	5 072 425 988	5 731 853 351	9%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 без НДС, руб.	5 402 139 669		
Справедливая стоимость Корпуса 2 без НДС, руб.	2 771 750 053	2 840 055 663	2%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 2 без НДС, руб.	2 805 902 858		
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2 без стоимости земельного участка без НДС, руб.	8 208 042 527		

В связи с тем, что коэффициент вариации результатов по подходам существенно меньше 33%, выборку следует признать однородной, а результаты согласования достаточно надежными.

Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2 по состоянию на 01 апреля 2017 г. без НДС составляет 8 208 043 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.М. Савин

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



Бухгалтерский баланс					
на 31 марта 2017 г.					
					Коды
Форма по ОКУД					0710001
Дата (число, месяц, год)					31 03 2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)			по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщик				ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного недвижимого имущества			по ОКВЭД	70.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			по ОКФС / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69, строение 1				
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	6 642	7 998	12 405
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	28 729	30 577	35 608
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84	84	84
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 053 813	2 913 537	2 590 841
	Итого по разделу I	1100	3 089 267	2 952 196	2 638 936
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 510 899	4 608 853	1 348 539
	в том числе:				
	Корпус 1		3 187 157	2 840 441	1 023 943
	Корпус 2		1 470 773	1 009 433	115 011
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 427 283	1 248 044	633 037
	Дебиторская задолженность	1230	6 042 786	5 562 721	1 738 619
	в том числе:				
	Рассрочка по оплате по договорам ДУ в строительстве		1 159 115	996 795	463 151
	Дебиторская задолженность в части финансирования строительства объекта "Корпус 1"		589 667	701 945	685 619
	Дебиторская задолженность в части финансирования строительства объекта "Корпус 2"		2 044 260	2 044 260	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	220 630	301 268	106 734
	Прочие оборотные активы	1260	3 302	3 826	383
	Итого по разделу II	1200	13 204 901	11 724 712	3 827 311
	БАЛАНС	1600	16 294 168	14 676 908	6 466 247

Форма 0710001 с.2					
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал,	1310	2 925 548	2 925 548	2 901 849
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	(808)
	Итого по разделу III	1300	2 925 548	2 925 548	2 901 041
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	13 330 974	11 720 794	3 561 307
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ в части		3 999 292	3 516 238	1 068 392
	затрат на строительство		9 331 682	8 204 556	2 492 915
	Итого по разделу IV	1400	13 330 974	11 720 794	3 561 307
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	37 646	30 566	3 899
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Оценочные обязательства по	15401	-	-	-
	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	37 646	30 566	3 899
	БАЛАНС	1700	16 294 168	14 676 908	6 466 247

Отчет о финансовых результатах				Коды		
за Январь - Март 2017 г.				0710002		
			Дата (число, месяц, год)	31	03	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		Форма по ОКУД			
Идентификационный номер налогоплательщика			по ОКПО			
Вид экономической	Сдача в наем собственного недвижимого имущества		ИНН	7709574093		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной / Частная собственность		по	70.20		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКФС	12300	16	
			по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март	За Январь - Март
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(18)	(190)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(18)	(190)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 901	999
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 001	257
	Прочие расходы	2350	(4 610)	(1 439)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 274	(373)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	-	(32)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	43
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 274	(330)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 274	(330)
	Справочно	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства многоквартирного жилого дома, именуемого «Корпус 2», со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющегося частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67, район Покровское-Стрешнево, Северо-Западный административный округ города Москвы от 02.11.2015 года (с изменениями по состоянию на 17.02.2016 г.)

1. Информация о застройщике		
1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак»
	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Стадион «Спартак»
1.2.	Место нахождения, адрес	Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 125424, город Москва, Волоколамское шоссе, д.69 Адрес для корреспонденции: 125424, город Москва, Волоколамское шоссе, д.69, стр. 1
1.3.	Режим работы	Понедельник-пятница: с 9.00 до 18.00 часов Суббота-воскресенье: выходные дни
1.4.	Информация о государственной регистрации	ООО «Стадион «Спартак» (прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг») зарегистрировано 22.10.2004 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1047796801920, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006829789 от 22 октября 2004 г.; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 003416518 от 13.01.2005 г.; Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 009181100 от 20.03.2006 г.; Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 009181101 от 22 октября 2004 г.;

		ИНН 7709574093; КПП 773301001
1.5.	Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица	Акционерное общество «Тушино 2018» (ОГРН 1107746699390, ИНН 7703727138). Размер доли (в процентах) - 99,999683 % уставного капитала Общества.
1.6.	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации (с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию)	Многофункциональный комплекс футбольного стадиона ООО «Стадион «Спартак» 1-й этап 1-й очереди, расположенный по адресу: 125424, Москва, Волоколамское шоссе, дом 69. Строительный адрес: г. Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 67. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – ноябрь 2016 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию 29 июля 2014 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77179000-005863 от 29 июля 2014 г. Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1», со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67, район Покровское-Стрешнево, Северо-Западный административный округ города Москвы. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – декабрь 2017 года. Объект в стадии строительства.
1.7.	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, информация об органе, выдавшем эту лицензию	Деятельность не подлежит лицензированию
1.8.	Финансовый результат	Убыток по состоянию на «30» сентября 2015 года: 632 936

	текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности на «30» сентября 2015 года: 358 246 тыс. рублей; Размер дебиторской задолженности на «30» сентября 2015 года: 2 663 976 тыс. рублей.
2. Информация о проекте строительства		
2.1.	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирного жилого дома, именуемого «Корпус 2», со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющегося частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67, район Покровское-Стрешнево, Северо-Западный административный округ города Москвы
	Информация об этапах и сроках реализации проекта строительства	1 этап - разработка, согласование и утверждение проектной документации: Начало этапа – IV квартал 2013 года; Окончание этапа – IV квартал 2014 года. 2 этап – производство строительных и иных работ: Начало этапа - I квартал 2016 года; Конец этапа - I квартал 2018 года. 3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: III квартал 2018 года
	Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы Рег. № 77-1-4-0859-14, выдано Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА), серия СИ 026830 № 1291-14/МГЭ/3502-1/5 от «29» декабря 2014 года. Положительное заключение государственной экспертизы Рег. № 77-1-2-0533-15, выдано Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА), серия СИ 028389 № 745-15/МГЭ/3502-2/5 от «18» августа 2015 года.
2.2.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU77179000-010562 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «06» февраля 2015 года.
2.3.	Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный	Договор аренды земельного участка № М-08-000130 от 19.04.1993г., с учетом соглашения от 23 января 2007 года, дополнительного соглашения №1 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №2 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №3 от 22 сентября 2009 года, дополнительного соглашения №4 от 26 декабря 2011 года,

	<p>участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома</p>	<p>дополнительного соглашения №5 от 01 августа 2013 года. Кадастровый номер: 77:08:0015001:1002; Площадь, кв. м.: 1246953; Арендатор: ООО «Стадион «Спартак»; Собственник земельного участка: Российская Федерация</p>
	<p>Информация об элементах благоустройства</p>	<p>Устройство площадок для отдыха, детских площадок, разбивка газонов и цветников, высадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм, устройство наружного освещения территории,</p>
<p>2.4.</p>	<p>Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>«Корпус 2» - четырех секционный жилой дом (две 10-этажные и две 19-этажные жилые секции), два двух секционных жилых дома (одна 13-этажная и одна 19-этажная жилые секции), трех секционный жилой дом (две 13-этажные и одна 19-этажная жилые секции), четырех секционный жилой дом (две 13-этажные и две 16-этажные жилые секции).</p> <p>Участок под строительство находится в северо-западной части землеотвода по ГПЗУ, в многофункциональной общественной зоне и ограничен: с севера – пр. проездом № 5484 и, далее, территориями общественно-делового комплекса и многофункционального комплекса (перспективная застройка); с востока – пр. проездом № 1 и, далее, территорией торгово-развлекательного комплекса (перспективное строительство); с запада – пр. проездом № 1895 и, далее, территорией общественно-делового комплекса (перспективное строительство); с юга – пр. проездом № 7 и, далее, территорией жилой застройки микрорайона «Тушино-2018» (перспективное строительство).</p> <p>Подъезд к территории объекта осуществляется с Волоколамского шоссе по пр. проездам № 1, № 7, № 1895 и № 5484 с северной стороны.</p> <p>«Корпус 2» с количеством этажей 1+10+13+16+19+2 подземных + технический чердак, состоит из трех отдельно стоящих жилых зданий со встроенными нежилыми помещениями общественных организаций и рампами въезда-выезда в уровне 1 этажа, образующими в плане каре с внутренним двором. Внутри двора расположена эвакуационная лестница из автостоянки.</p> <p><u>Размещение:</u> на 2-м подземном этаже (отм. минус 8,400) – автостоянки на 514 машино-мест, зон хранения велосипедов, мест хранения уборочной техники, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер; на 1-м подземном этаже (отм. минус 5,100) – автостоянки на 518 машино-мест, зон хранения велосипедов, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер, электрощитовых, мест хранения уборочной техники, помещения очистных</p>

		<p>сооружений оборотного водоснабжения, насосной хозяйственно-бытового водоснабжения, водомерного узла, насосной пожаротушения, помещения СС, ИТП, помещения хранения светильников;</p> <p>на 1 этаже (отм 0,000) – входных групп жилых секций с помещением вестибюля, комнаты консьержа, санузла, комнаты уборочного инвентаря; мусорокамер; помещений общественных организаций №№ 1-28; кафе-бара; охранно-пожарного поста; подсобных помещений хранения уборочного и садового инвентаря; помещений ДЭЗ; помещений ТСЖ; пандусов рампы въезда-выезда из подземной автостоянки; отдельно стоящей лестничной клетки выхода из подземной автостоянки;</p> <p>на 2 этаже (отм. + 5,100) – квартир;</p> <p>на типовом этаже с 3-10 (отм. с + 8,400 до + 31,500) – квартир;</p> <p>на (отм. + 34,920) – технического чердака;</p> <p>на типовом этаже с 11-13 (отм. с + 34,800 до + 41,400) – квартир;</p> <p>на (отм. + 44,820) – технического чердака;</p> <p>на типовом этаже с 14-19 (отм. С + 44,700 до + 61,200) – квартир;</p> <p>на (отм+64420) – технического чердака</p> <p>на кровлях (отм. + 38,000; + 47 900; + 58,000; + 67,900) – выходов на кровлю, шахт инженерных коммуникаций.</p> <p>Связь по этажам в каждой секции осуществляется по лестничной клетке с лифтами, грузоподъемностью 1х1000 кг, 1х630 кг.</p> <p>Связь по этажам в автостоянке осуществляется семнадцатью лестничными клетками и лифтами, грузоподъемностью 15х1000 кг, 15х630 кг.</p> <p><u>Отделка фасадов:</u></p> <p>цоколь – гранит с термообработкой;</p> <p>ступени наружных лестниц – бетонная плитка с шероховатой поверхностью;</p> <p>ограждения наружных лестниц, парапетов – нержавеющая сталь;</p> <p>наружных стен – облицовка панелями и кассетами из анодированного алюминия, панелями из стеклофибробетона на металлическом каркасе в составе вентилируемой фасадной системы с воздушным зазором;</p> <p>фактурные фрагменты – архбетон;</p> <p>окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, в непрозрачных частях – стемалит;</p> <p>остекление лоджий – витражная система с однокамерным стеклопакетом в алюминиевом профиле;</p> <p>витражи в помещениях общественных организаций 1 этажа и во входных группах – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле;</p> <p>ограждения лоджий – нержавеющая сталь;</p> <p>кровля – неэксплуатируемая с гранитным гравием по профилируемой мембране Planter и эксплуатируемая с покрытием из керамогранитной плитки.</p>
--	--	---

		<p>Внутренняя отделка помещений общего назначения, технических помещений подземной части, ИТП, подземной автостоянки.</p> <p>Квартиры, помещения общественных организаций, кафе-бар – без отделки.</p>
2.5.	<p>Информация о количестве в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Количество квартир – 1032 шт., из них: 1- комнатная – 342 шт.; 2- комнатная – 456 шт.; 3- комнатная – 234 шт. Общая площадь квартир 66 471 кв. м</p> <p>Характеристики квартир: 1-комнатные от 39,3 до 40,9 кв. м 2-комнатные от 61,2 до 75,1 кв. м 3-комнатные от 90,4 до 100,4 кв. м</p> <p>Количество встроенно-пристроенных нежилых помещений – 33 шт., общей площадью – 4 732 кв. м.</p> <p>Количество машино-мест в подземной автостоянке – 1032 шт. Автостоянка закрытого типа, отапливаемая, размещена на двух подземных этажах, в двух изолированных друг от друга блоках под запроектированными основными зданиями и предназначена для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих индивидуальным владельцам.</p> <p>Количество зон хранения велосипедов – 45 шт.</p>
2.6.	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Встроенные нежилые помещения на первом этаже предназначены для размещения: административных помещений для размещения руководства товариществ собственников жилья (ТСЖ); офисных помещений управляющей компании; предприятия общественного питания; кафетерия на 35 посадочных мест, работающего на полуфабрикатах высокой степени готовности. Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома, определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.</p>
2.7.	<p>Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи</p>	<p>Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ.</p>

	объектов долевого строительства участникам долевого строительства	
2.8.	Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома	«30» сентября 2018 года
	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию	Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
2.9.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	При реализации строительства возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность, в том числе: - увеличение стоимости строительного-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости создания многоквартирного жилого дома; - издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве; - расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущее нанесение убытков (ущерба) Застройщику; - отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве многоквартирного жилого дома с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.
2.10.	Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома	8 381 852 000 (Восемь миллиардов триста восемьдесят один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
2.11.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак», ОГРН 1047796801920 Заказчик: Акционерное общество «Тушино 2018», ОГРН 1107746699390 Подрядчик: Акционерное общество «Ренейссанс»

		Констракшн», ОГРН 1027739384309
2.12.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	<p>В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге права аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве и в соответствии со ст. 15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, Застройщиком заключен Генеральный договор № ГОЗ-69-1100/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 16 ноября 2015 г. с ООО "СК "РЕСПЕКТ", ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29; Лицензия СИ № 3492 выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 января 2016 г., регистрационный номер записи в ЕГРССД 3492, серия 01 № 003349; Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в редакции от 03.10.2013 года. Обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается также страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001).</p>
2.13.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения	<p>В целях строительства многоквартирного жилого дома возможно привлечение денежных средств юридических лиц путем заключения договоров в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также законодательством РФ об инвестиционной деятельности на основании договоров</p>

денежных средств на основании договоров долевого участия	на инвестирования.
--	-----------------------

Настоящая Проектная декларация опубликована в глобальной информационной сети Интернет по адресу <http://www.tushino2018.ru>

Директор
ООО «Стадион «Спартак»

В.С. Гордый



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

О проекте строительства многоквартирного жилого дома, именуемого «Корпус 1», со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющегося частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67, район Покровское-Стрешнево, Северо-Западный административный округ города Москвы от 12.02.2015 года (с изменениями по состоянию на 07.10.2015 г.)

1. Информация о застройщике		
1.1.	Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак»
	Сокращенное фирменное наименование	ООО «Стадион «Спартак»
1.2.	Место нахождения	Место нахождения: 109028, город Москва, Покровский бульвар, дом 3, строение 1 Адрес для корреспонденции: 125424, город Москва, Волоколамское шоссе д.69, стр. 1
1.3.	Режим работы	Понедельник-пятница: с 9.00 до 18.00 часов Суббота-воскресенье: выходные дни
1.4.	Информация о государственной регистрации	ООО «Стадион «Спартак» (прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг») зарегистрировано 22.10.2004 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1047796801920, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006829789 от 22 октября 2004 г.; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 003416518 от 13.01.2005 г.; Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 009181100 от 20.03.2006 г.; Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 77 № 009181101 от 22 октября 2004 г.;

		ИНН 7709574093; КПП 770901001
1.5.	Информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица	Акционерное общество «Тушино 2018» (ОГРН 1107746699390, ИНН 7703727138). Размер доли (в процентах) - 99,999683 % уставного капитала Общества.
1.6.	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации (с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию)	Многофункциональный комплекс футбольного стадиона ООО «Стадион «Спартак» 1-й этап 1-й очереди, расположенный по адресу: 125424, Москва, Волоколамское шоссе, дом 69. Строительный адрес: г. Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 67. Срок ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией – ноябрь 2016 года. Фактический срок ввода объекта в эксплуатацию 29 июля 2014 года, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77179000-005863 от 29 июля 2014 г.
1.7.	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, информация об органе, выдавшем эту лицензию	Деятельность не подлежит лицензированию
1.8.	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации	Убыток по состоянию на «30» июня 2015 года: 411 886 тыс. рублей. Размер кредиторской задолженности на «30» июня 2015 года: 416 581 тыс. рублей; Размер дебиторской задолженности на «30» июня 2015 года: 1 223 170 тыс. рублей.

2. Информация о проекте строительства		
2.1.	Цель проекта строительства	Строительство многоквартирного жилого дома, именуемого «Корпус 1», со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющегося частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67, район Покровское-Стрешнево, Северо-Западный административных округ города Москвы
	Информация об этапах и сроках реализации проекта строительства	<p>1 этап - разработка, согласование и утверждение проектной документации: Начало этапа – IV квартал 2013 года; Окончание этапа – IV квартал 2014 года.</p> <p>2 этап – производство строительных и иных работ: Начало этапа - II квартал 2015 года; Конец этапа - II квартал 2017 года.</p> <p>3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2017 года</p>
	Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение государственной экспертизы Рег. № 77-1-4-0859-14, выдано Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА), серия СИ 026830 № 1291-14/МГЭ/3502-1/5 от «29» декабря 2014 года.
2.2.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU77179000-010562 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «06» февраля 2015 года.
2.3.	Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома	<p>Договор аренды земельного участка № М-08-000130 от 19.04.1993г., с учетом соглашения от 23 января 2007 года, дополнительного соглашения №1 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №2 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №3 от 22 сентября 2009 года, дополнительного соглашения №4 от 26 декабря 2011 года, дополнительного соглашения №5 от 01 августа 2013 года.</p> <p>Кадастровый номер: 77:08:0015001:1002; Площадь, кв. м.: 1246953; Арендатор: ООО «Стадион «Спартак»; Собственник земельного участка: Российская Федерация</p>

	Информация об элементах благоустройства	Устройство площадок для отдыха, детских площадок, разбивка газонов и цветников, высадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм, устройство наружного освещения территории,
2.4.	Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	<p>«Корпус 1» - два трех секционных жилых дома (две 13-этажные и одна 19-этажная жилые секции), четырех секционный 19-этажный жилой дом, расположены по адресу: Волоколамское шоссе, вл.67</p> <p>Участок под строительство находится в северо-западной части землеотвода по ГПЗУ, в многофункциональной общественной зоне и ограничен: с севера – пр. проездом № 5484 и, далее, территориями общественно-делового комплекса и многофункционального комплекса (перспективная застройка); с востока – пр. проездом № 1 и, далее, территорией торгово-развлекательного комплекса (перспективное строительство); с запада – пр. проездом № 1895 и, далее, территорией общественно-делового комплекса (перспективное строительство); с юга – пр. проездом № 7 и, далее, территорией жилой застройки микрорайона «Тушино-2018» (перспективное строительство).</p> <p>Подъезд к территории объекта осуществляется с Волоколамского шоссе по пр. проездам № 1, № 7, № 1895 и № 5484 с северной стороны.</p> <p>«Корпус 1» с количеством этажей 1+13+19+2 подземных + технический чердак, состоит из отдельно стоящего жилого здания, одноэтажной встроенной нежилой части с рампой въезда-выезда и двух жилых зданий, объединенных в уровне 1 этажа одноэтажным встроенным нежилым помещением общественной организации, образующими в плане каре с внутренним двором. Рядом расположены вторая рампа въезда-выезда и эвакуационные лестницы из автостоянки.</p> <p><u>Размещение:</u></p> <p>на 2-м подземном этаже (отм. минус 8,400) – автостоянки на 440 машино-мест, зон хранения велосипедов, мест хранения уборочной техники, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер;</p> <p>на 1-м подземном этаже (отм. минус 5,100) – автостоянки на 414 машино-мест, зон хранения велосипедов, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер, электрощитовых, мест хранения уборочной техники, технического помещения мойки колес, хозяйственной насосной станции, водомерного узла, насосной пожаротушения, помещения ввода СС, помещения телекоммуникации, ИТП, помещения хранения люминесцентных ламп;</p> <p>на 1 этаже (отм 0,000) – входных групп жилых секций с помещением вестибюля, комнаты консьержа, санузла, комнаты уборочного инвентаря; мусорокамер; помещений общественных организаций №№ 1-14; кафе-бара; ТП; охранно-пожарного пункта; подсобных помещений хранения уборочного и садового инвентаря; помещений ДЭЗ; отдельно</p>

		<p>стоящих пандусов рампы въезда-выезда из подземной автостоянки и помещений общественных организаций №№ 15-16; отдельно стоящих лестничных клеток входа-выхода из подземной автостоянки;</p> <p>на 2 этаже (отм. + 5,100) – квартир;</p> <p>на типовом этаже с 3-13 (отм. с + 8,400 до + 41,400) – квартир;</p> <p>на (отм. + 44,820) – технического чердака;</p> <p>на типовом этаже с 14-19 (отм. с + 44,700 до + 61,200) – квартир;</p> <p>на (отм. + 64,620) – технического чердака;</p> <p>на кровлях (отм. + 47,900; + 67,900) – выходов на кровлю, шахт инженерных коммуникаций.</p> <p>Связь по этажам в каждой секции осуществляется по лестничной клетке с лифтами, грузоподъемностью 1х1000 кг, 1х630 кг.</p> <p>Связь по этажам в автостоянке осуществляется двенадцатью лестничными клетками и лифтами, грузоподъемностью 10х1000 кг, 10х630 кг.</p> <p>Отдельный лестнично-лифтовый блок соединяет подземную автостоянку и уровень внутреннего двора жилого корпуса. Лифт – грузоподъемностью 1х1000 кг.</p> <p><u>Отделка фасадов:</u></p> <p>цоколь – гранит с термообработкой;</p> <p>ступени наружных лестниц – бетонная плитка с шероховатой поверхностью;</p> <p>ограждения наружных лестниц, парапетов – нержавеющая сталь;</p> <p>наружных стен – облицовка панелями и кассетами из анодированного алюминия, панелями из стеклофибробетона на металлическом каркасе в составе вентилируемой фасадной системы с воздушным зазором;</p> <p>фактурные фрагменты – архбетон;</p> <p>окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, в непрозрачных частях – стемалит;</p> <p>остекление лоджий – витражная система с однокамерным стеклопакетом в алюминиевом профиле;</p> <p>витражи в помещениях общественных организаций 1 этажа и во входных группах – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле;</p> <p>ограждения лоджий – нержавеющая сталь;</p> <p>кровля – неэксплуатируемая с гранитным гравием по профилируемой мембране Planter и эксплуатируемая с покрытием из керамогранитной плитки.</p> <p>Внутренняя отделка помещений общего назначения, технических помещений подземной части, ИТП, подземной автостоянки.</p> <p>Квартиры, помещения общественных организаций, кафе-бар – без отделки.</p>
2.5.	Информация о количестве в составе строящегося	Количество квартир – 744 шт., из них: 1- комнатная – 294 шт.;

	<p>многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>2- комнатная – 312 шт.; 3- комнатная – 138 шт. Общая площадь квартир 46 196 кв. м</p> <p>Характеристики квартир: 1-комнатные от 39,3 до 40,9 кв. м 2-комнатные от 61,2 до 75,1 кв. м 3-комнатные от 90,1 до 100,4 кв. м</p> <p>Количество встроенно-пристроенных нежилых помещений – 17 шт., общей площадью– 3 268 кв. м.</p> <p>Количество машино-мест в подземной автостоянке – 854 шт. Автостоянка закрытого типа, отапливаемая, размещена на двух подземных этажах, в двух изолированных друг от друга блоках под запроектированными основными зданиями и предназначена для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих индивидуальным владельцам.</p> <p>Количество зон хранения велосипедов – 20 шт.</p>
2.6.	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Встроенные нежилые помещения на первом этаже предназначены для размещения: административных помещений для размещения руководства товариществ собственников жилья (ТСЖ); службы эксплуатации жилых корпусов; предприятий общественного питания; кафетерия на 35 посадочных места Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома, определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.</p>
2.7.	<p>Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ.</p>
2.8.	<p>Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома</p>	<p>30 декабря 2017 года</p>

	Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию	Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
2.9.	Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков	При реализации строительства возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность, в том числе: - увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости создания многоквартирного жилого дома; - издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве; - расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущее нанесение убытков (ущерба) Застройщику; - отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве многоквартирного жилого дома с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.
2.10.	Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома	6 876 500 000 (Шесть миллиардов восемьсот семьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей
2.11.	Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак», ОГРН 1047796801920 Заказчик: Акционерное общество «Тушино 2018», ОГРН 1107746699390 Подрядчик: Акционерное общество «Ренейссанс Констракши», ОГРН 1027739384309
2.12.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются

		<p>находящимися в залоге права аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве и в соответствии со ст. 15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, Застройщиком заключен Генеральный договор № ГОЗ-69-0316/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 03 июля 2015 г. с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения 141410, Московская область, г. Химки, ул. М. Рубцовой, д.7; Лицензия С № 3492 50 выдана Федеральной службой страхового надзора 16 апреля 2009 года, регистрационный номер по ЕГРССД 3492; Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС» от 03.10.2013 года. Обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается также страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001).</p>
2.13.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия	<p>В целях строительства многоквартирного жилого дома возможно привлечение денежных средств юридических лиц путем заключения договоров в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также законодательством РФ об инвестиционной деятельности на основании договоров инвестирования.</p>

Настоящая Проектная декларация опубликована в глобальной информационной сети Интернет по адресу <http://www.tushino2018.ru>

Директор
ООО «Стадион «Спартак»



В.С. Гордий



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брневская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 24724 экз. № 1

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "Спартак"**
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан, полное наименование организации для юридического лица))

123100 г. Москва Краснопресненская наб. д. 6
ИНН/КПП 7709574093/770901001
(его почтовый ящик в адрес, ИНН/КПП)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ RU77179000-010562

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:
строительство объекта капитального строительства
два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

Площадь Жилого Здания (кв.м)	Площадь участка (га)	124,6953	Количество этажей:	1+13+19+2под.этажа+ технич.чердак	Верхняя отметка (м)	68,0
Корпус 1	97200,0		Корпус 1			
Корпус 2	133150,0		Корпус 2	1+10+13+16+19+ 2 под.этажа+ технич.чердак		
Объем (куб.м):	в том числе подземной части (куб.м):		Площадь квартир общая (кв.м):			
Корпус 1	Корпус 1	120700,0	корпус - 46196,0; корпус 2 - 66484,0			
Корпус 2	Корпус 2	154000,0	Вместимость подземных автостоянок (машин/мест):			
			корпус 1 - 854; корпус 2 - 4032			
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):			Удельная стоимость 1 кв.м (плотная)			
			(тыс. руб.):			

краткие проектные характеристики,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства (реконструкция)

расположенного по адресу: **Москва, с/АО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 67**
(полный адрес объекта капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения: **до 20 мая 2015 г.**

Заместитель председателя А.Б. Пирогов
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство) (расшифровка подписи)

с.б. 19 февраля 2015 г.
М.П.

ООО «ЭНАО», г. Москва, 2014, ул. Юношеская, вл. № 23/001

