



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 5Б-18/5
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
(КОРПУСА 1 – 4)**

Дата определения стоимости:

01 января 2018 г.

Дата составления отчета:

26 марта 2018 г.

Москва

2018

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Оглавление	3
2. Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3. Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (КорпусА 1 – 4)	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	20
3.4. Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	21
3.4.1. Общие положения	21
3.4.2. Основное содержание финансовой модели	23
3.4.3. Применение затратного подхода к оценке	27
3.4.4. Применение доходного подхода к оценке	31
3.4.5. Применение сравнительного подхода к оценке	35
3.4.6. Согласование результатов	48
4. Приложение.	51

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на земельном участке 125 га	23
Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1.....	24
Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2.....	25
Табл. 3.4 Прямые денежные потоки по Корпусу 3.....	26
Табл. 3.5 Прямые денежные потоки по Корпусу 4.....	27
Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4.....	30
Табл. 3.7 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок	30
Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4.....	33
Табл. 3.9 Характеристики помещений в Корпусе 1	37
Табл. 3.10 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир	37
Табл. 3.11 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир	39
Табл. 3.12 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир	41
Табл. 3.13 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений	44
Табл. 3.14 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге	46
Табл. 3.15 Определение рыночной стоимости МЖД Корпус 1 (здания)	48
Табл. 3.16 Согласование результатов по подходам к оценке	49

3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (КОРПУСА 1 – 4)

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время Многоквартирные жилые дома (МЖД) Корпуса 1 - 4 находятся в стадии строительства, и по своей сути представляют собой объекты незавершенного строительства.

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.

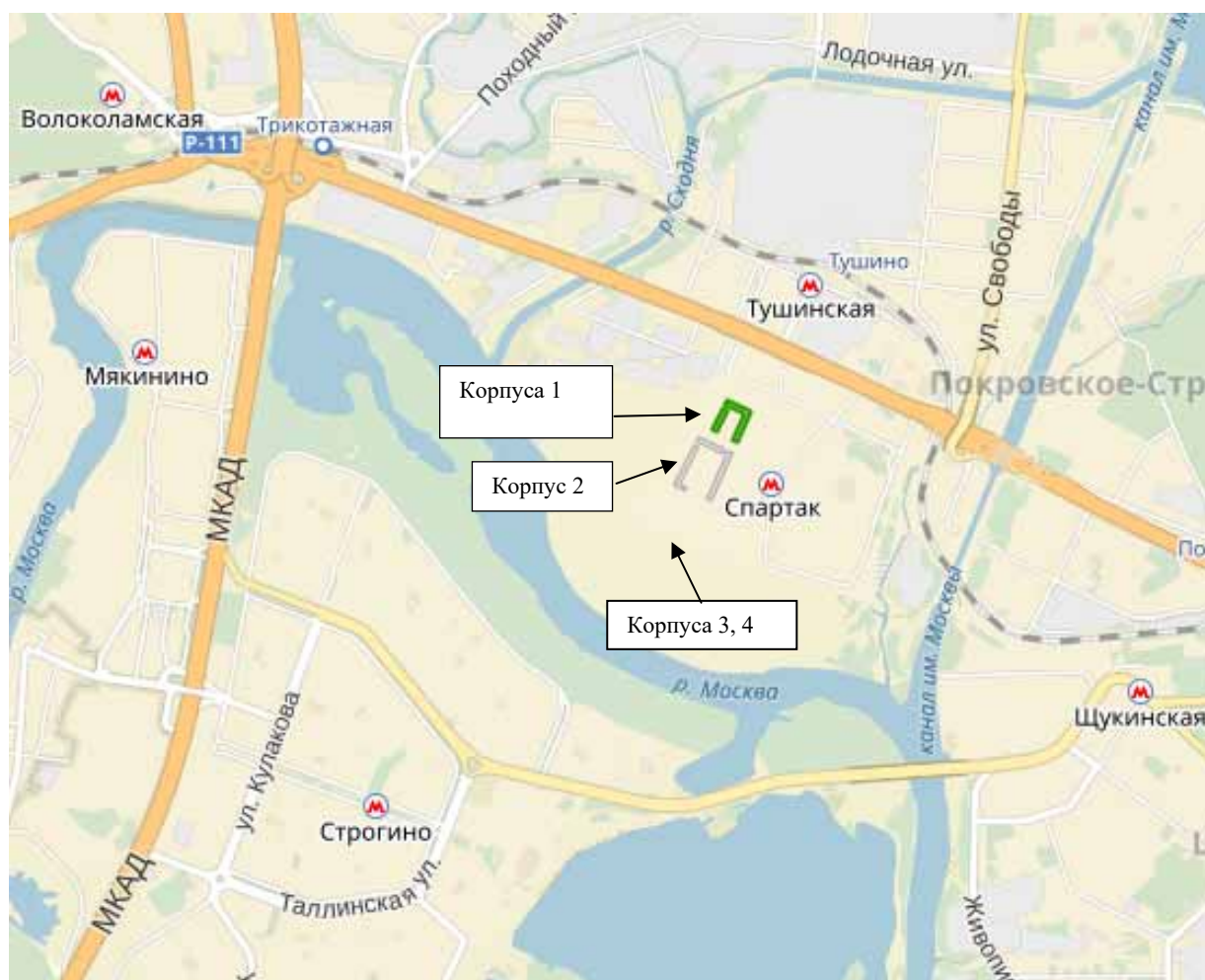


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

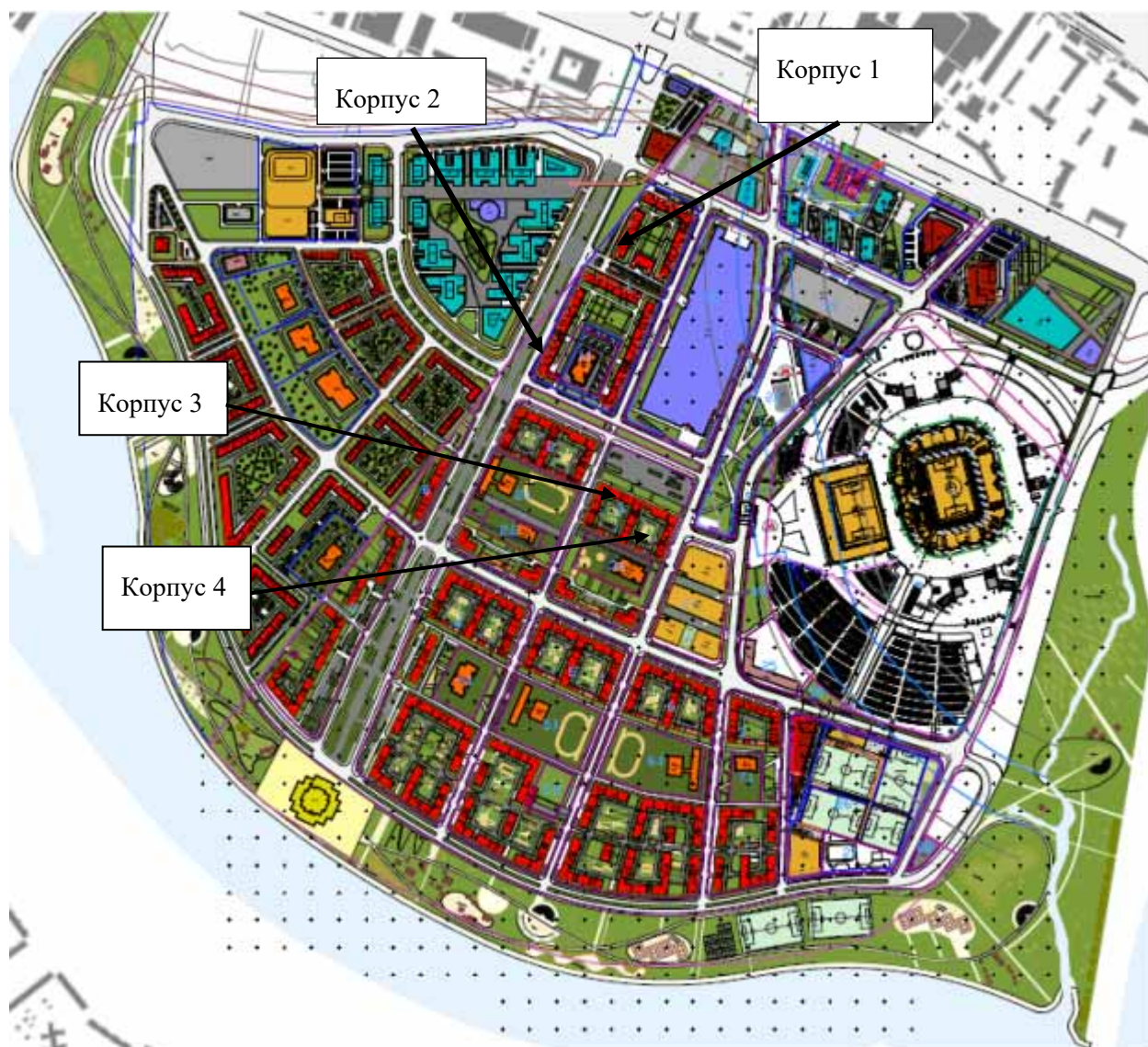


Рис 2 Схема застройки земельного участка 125 га

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика Жилого комплекса

МКЖ Корпуса 1 - 4 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 Корпусов 1- 4 состоят из многосекционных жилых домов (МЖД), объединённых одноэтажными вставками встроенно-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 Корпус 1.

Корпус 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 Корпус 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.

Общая характеристика Корпус 3.

Корпус 3 сформирован из многосекционных жилых со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Корпус 4.

Корпус 4 сформирован из многосекционных жилых со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

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

- Разрешение на строительство (Корпуса 1 - 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 3) №.77-179000-014810-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 4) №.77-179000-014811-2017 от 29.11.2017 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 декабря 2017 г.



– Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Технико-экономические показатели Кварталов 1 и 2²

Объект	Квартал 1	Квартал 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.	6 111 422	3 357 795



² Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014

Внешний вид будущей застройки (по проекту)



Внешний вид МЖД Корпус 1



Внешний вид МЖД Корпус 2



Конструктивные элементы стен



Внутренне состояние (Корпус 2)

Текущее состояние строительства

Корпус 1

- Строительство завершено
- Этап приемки и ввода в эксплуатацию.

Корпус 2

- Завершается возведение конструктива здания - финишные монолитные работы в 19-ти этажных секциях на уровне перекрытия тех.этажа и кровли будут полностью завершены в ближайшие несколько дней.
- Осуществляется демонтаж башенных кранов.
- Ведутся кровельные работы на завершенных секциях.
- Осуществляется кладка перегородок санузлов из влагостойких ПГП в квартирах
- Продолжается остекление квартир, включая монтаж оконно-дверных блоков лоджий
- Продолжаются работы во внутриворонном пространстве в части гидро-, паро-, теплоизоляции поверхности стилобата
- Начаты фасадные работы - работают подвесные люльки, осуществляется монтаж алюминиевой крепежной фасадной подсистемы

- Начаты электромонтажные работы - в привокзальных холлах монтируются электросчетки и электросчетчики в них, прокладывается кабель

Продолжаются работы по строительству первого детского сада. На текущий момент осуществляется гидроизоляция под фундаментную плиту.

Среди более 100 новостроек г. Москвы ЖК "Город на реке Тушино-2018" занимает 48 место в рейтинге.

Корпус 3

В настоящее время находится в стадии «котлована».

Корпус 4

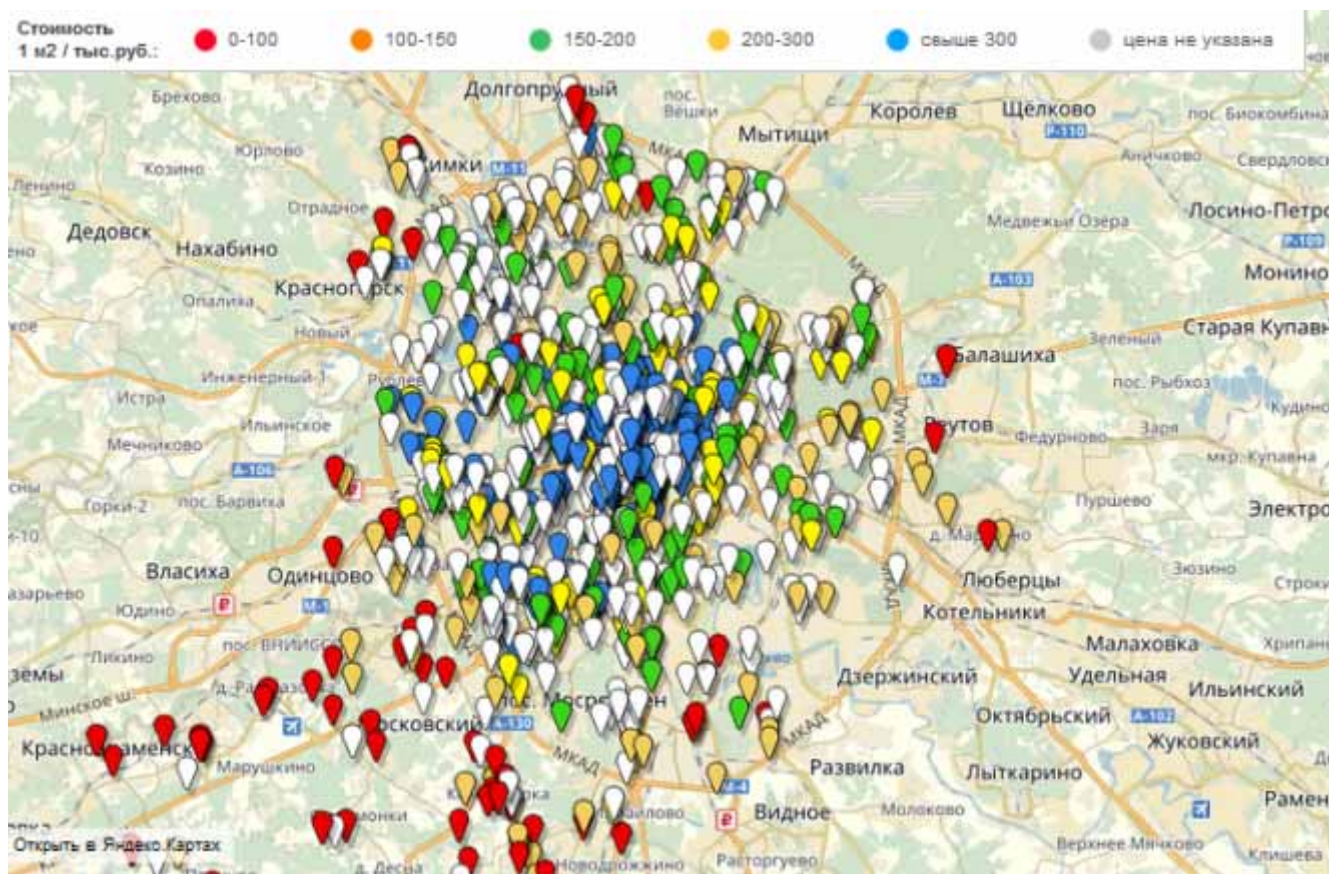
В настоящее время находится в стадии «котлована».

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.



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

Этапы строительной готовности объектов4

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: персонифицированный 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

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



Предложение, спрос⁵

Словосочетание «неустойчивое восстановление» лучше всего подходит для описания итогов 2017 года на московском рынке жилья. Наиболее заметный как в медиа-пространстве, так и на улицах столичного региона сегмент рынка – новостройки в «старой» Москве - уверенно рос на протяжении всего года, демонстрируя рекорды по объемам предложения и темпам продаж. Но внимательное изучение внутренней структуры его роста и ситуация в других сегментах и локациях пока не дает возможности зафиксировать уверенный тренд на восстановление рынка недвижимости в Московском регионе в целом.

Аналитический центр ЦИАН проанализировал, какие индикаторы рынка недвижимости выросли, какие снизились, а какие практически не изменились по итогам 2017 года.

Индикаторы рынка, демонстрировавшие рост в 2017 году.

1) Выросли темпы продаж в новостройках, выручка застройщиков и средний чек на первичном рынке в Москве в «старых» границах.

Рекордный рост числа сделок на столичном рынке новостроек обеспечили, прежде всего, ЖК комфорт-класса в периферийных районах Москвы в «старых» границах (+37% по числу сделок, +44% по выручке по отношению к аналогичному периоду 2016 года в муниципалитетах столицы за МКАД). Оптимум в сочетании цен квадратного метра, наличия метро, сложившейся инфраструктуры и столичного статуса определили наиболее высокую концентрацию сделок именно в этих ЖК. Из топ-5 лидеров по темпам продаж среди всех ЖК столицы 4 объекта находятся за МКАД, но в границах города до расширения 2012 года. В Митино, Солнцево, Северном, Бутово, Некрасовке за счёт этих проектов комплексной застройки («Лучи», «Северный», «Мещерский лес», «Гринада», «Столичные поляны», «Некрасовка») в среднесрочной перспективе может измениться не только внешний облик части кварталов, но и структура социального состава этих муниципалитетов в целом. Выросла по итогам 2017 года и средняя стоимость реализованного объекта недвижимости в пределах Москвы. Важный вклад в рост этого показателя внесло восстановление спроса в объектах премиум-класса (в январе-ноябре 2017 года в них было реализовано 827 лотов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичный период 2016 года.).

2) Увеличилась доля сделок в застройщиках-лидерах и их крупнейших жилых комплексах.

Продажи в строящихся новостройках в Московском регионе все сильнее концентрируются у лидеров рынка (как среди застройщиков, так и в отдельных ЖК). Это может снизить выручку застройщиков проектов «второго эшелона», что несет риски для восстановления рынка. В Москве на топ-10 застройщиков приходится 54% сделок, в Новой Москве 93%, в Московской области 62%. Год назад аналогичные показатели составляли 51%, 91% и 51% соответственно. Топ-10 ЖК Москвы в старых границах концентрируют 31% регистраций ДДУ, в Новой Москве 76%, в Московской области 28% (аналогичные параметры 2016 года — 27%, 74%, и 24%). На 10-х-20-х местах в рейтинге по темпам продаж находятся крупные проекты заметных застройщиков, но темпы продаж в них в абсолютном выражении невысоки; скорость реализации квартир в них не позволит реализовать большинство корпусов этих ЖК внутри стандартного 3-летнего девелоперского цикла, что приведет к формированию нереализованных остатков у застройщиков после сдачи объекта.

3) Выросла доля ипотечных сделок во всех сегментах рынка и локациях.

Доля ипотечных сделок на рынке новостроек в 2017 году стабильно увеличивалась во всех сегментах и локациях. По рынку в целом она выросла с 41% в феврале до 53% в ноябре. В отдельных ЖК в Московской области на сделки с использованием банковского финансирования приходится более 2/3 сделок (лидеры — ЖК "Видный Берег", "Две Столицы", "Пятницкие кварталы"; в них в 2017 году было зарегистрировано 79%, 78% и 75% ДДУ от общего числа регистраций). В Москве по доле ипотечных сделок лидируют ЖК «Лидер в Чертаново» (74%), «Ясенева 14» (67%), в Новой Москве ЖК «Южное Бунино» (67%). Среди банков в Московском регионе уверенно впереди «Сбербанк» и ВТБ (46% и 30% сделок соответственно), банк «Возрождение» (5% регистраций ДДУ с ипотекой) занимает 3-е место.

4) Увеличились цены предложения на первичном рынке в большинстве локаций.

⁵ http://www.msknov.ru/news/Itogi_2017_na_moskovskom_rynke_giloy_nedvigimosti/



Осенью 2017 года на рынке сформировался тренд «растут цены — растут скидки». Рост базовых цен по рынку в целом связан с меньшим числом корпусов, вышедших в этом году в реализацию на котловане по сравнению с прошлым. В результате средняя цена квадратного метра в Новой Москве выросла на 6% по отношению к декабрю 2016, аналогичный рост зафиксирован в столичных муниципалитетах за МКАД и в Новой Москве. Одновременно с повышением базовых цен экспозиции стали расти и скидки. Если весной и летом 2017 года средний дисконт составлял 4-5% от прайс-листа, то к концу осени этот показатель вплотную приблизился к двузначным значениям. Крупнейший застройщик московского региона компания «ПИК» предлагает покупателям новогоднюю скидку в 10%, что стало ориентиром и для других девелоперов. 10%-20%-е скидки в эконом- и комфорт-классе — косвенное свидетельство преждевременности запуска процесса органического роста цен некоторыми застройщиками; покупатель пока не готов переплачивать на затоваренном рынке, поэтому некоторые из опрометчивых решений по индексации цен приходится скрывать последующими акциями.

5) Выросли цены предложения на вторичном рынке в центре Москвы, а также в районах столицы за МКАД (включая Новую Москву).

Фиксация роста цен предложения на вторичном рынке — не более, чем статистическое упражнение. Внятное объяснение росту цен в экспозиции на вторичном рынке можно найти лишь в центре Москвы внутри Садового кольца, где к осени завершились масштабные работы по благоустройству. Зафиксированный рост цен в других локациях и типах метражей актуален лишь для параметров цен предложения. Важный итог 2017 года — рекордно высокая величина поправки на торг. Она росла на протяжении всего кризиса 2014-2017 гг., составив к концу года 9,6% в Москве, 7,7% в Московской области. Именно изменение коэффициента уторговывания будет адекватнее отражать динамику вторичного рынка в ближайшие несколько кварталов, а не привычные изменения цен предложения.

6) Выросли ставки аренды.

На протяжении 3 последних лет (2015, 2016, 2017 гг.) арендаторы привычно пытались повышать цены в августе, но к зимним месяцам импульс первого месяца бизнес-сезона угасал и ставки зимой колебались вокруг сложившихся ценовых уровней (29-31 и 40-42 тыс. руб. для обычных «однушек» и «двушек» в спальнях районах Москвы соответственно). В этом году небольшой рост ставок аренды не исчерпал себя и к декабрю. На 2-3% выросли ставки практически во всех типах квартир и зонах Московской агломерации. Сильнее увеличились требования арендодателей 2-3-комнатных квартир в престижных районах, рост в эконом-классе выражен слабее.

Индикаторы рынка, снижавшиеся в 2017 году.

1) Сократилось число новых проектов на первичном рынке.

Ужесточение требований законодательства зимой 2017 года заметно сократило число новых проектов, выведенных в реализацию в уходящем году. К примеру, в Новой Москве за первые 6 месяцев этого года не стартовало ни одного нового ЖК. Концентрация потребительского спроса в московских ЖК снизила интерес застройщиков к проектам в Подмоскowie. В Московской области в 2017 году вышло в 2 раза меньше новинок рынка, чем в 2016 году, это приблизило к паритету по объему активного предложения между столицей и ее пригородами (42 тыс. лотов выведено в реализацию в Москве, 10 тыс. лотов в Новой Москве и 73 тыс. лотов в Московской области экспонируется в декабре 2017 года).

2) Упали объемы продаж и выручка застройщиков в Московской области.

Рост числа сделок на рынке новостроек Москвы отмечается на фоне снижения интереса покупателей к объектам в Подмоскowie. Эти процессы частично взаимосвязаны, так как именно масштабное освоение столичных промзон, строительство жилых комплексов на пустырях и резервных территориях на окраинах Москвы с привлекательным соотношением «цена/качество местоположения» привлек в эти локации тех, кто раньше мог ориентироваться только на Подмоскowie или же вовсе не рассматривал сценарий покупки жилья, а предпочитал его арендовать. Это привело к сжатию подмосковного рынка, выраженного как в снижении числа сделок, так и в падении выручки. Сильнее всего это отмечается в городах Среднего и Дальнего Подмоскovia, снижается спрос на малоэтажные жилые комплексы.

3) Уменьшилось новое предложение на вторичном рынке жилья.



На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%). Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения, но у этого есть и внутрирыночное обоснование. Долгосрочным трендом на российском рынке недвижимости становится снижение привлекательности квартир на вторичном рынке по сравнению с новостройками. Причина не только в более привлекательных предложениях по цене, но и в заметном росте качества продукта на первичном рынке на фоне морального и физического устаревания домов и кварталов советской постройки.

Индикаторы рынка, оставшиеся почти без изменений по итогам 2017 года.

1) Цены в новых новостройках практически не меняются.

Рост цен на всем рынке новостроек происходит, прежде всего, за счет повышений цен внутри отдельных корпусов при росте их строительной готовности. В 2017 застройщики очень аккуратно подходили к индексации цен. В Московской области рост цен в процессе строительства для корпусов, где в экспозиции находилось более 10 лотов в каждый из месяцев, составил 8,8% (на фоне аналогичного показателя в 2016 году в 9,4%). Т.е., даже на фоне улучшения макроэкономической конъюнктуры застройщики опасаются увеличивать цены из-за риска потерять клиента в условиях острейшей конкуренции с другими ЖК. Отсутствие органического роста цен заметно при сравнении средних цен по новым проектам (корпусам, стартовавшим в этом году). В периферийных районах столицы и в 2016 и в 2017 годах девелоперы выводили проекты по 110-120 тыс. руб. за кв. м. В Московской области в декабре 2016 года квадратный метр в лотах в корпусах, стартовавших в январе-декабре 2016, стоил 76,6 тыс. руб., в декабре 2017 года аналогичный показатель (стоимость метра в проектах текущего года) — 75,8 тыс. руб. В новых проектах меньше выражен и разброс цен между секторами города. Жилые комплексы в восточных районах столицы остаются дешевле западных, но разница на протяжении последних лет сокращается. Развитие инфраструктурных проектов (МЦК, Третий пересадочный контур метро, хордовые автомагистрали), освоение промзон выравнивает многолетние различия в уровне престижности западных и восточных районов Москвы.

2) Объем активного предложения на первичном рынке стабилен.

Несмотря на сокращение объема нового предложения, число лотов, находящихся в активной реализации (уникальных квартир в прайс-листах застройщиков и агентств) на протяжении года практически не изменилось. Это связано с большим числом квартир и апартаментов, находящихся у застройщиков в резерве. Часть этих объемов постепенно вводится на рынок, что держит его объем в диапазоне 125-130 тыс. лотов на протяжении всего года. Как и на протяжении всех последних лет, на рынке отмечается опасность затоваривания. Существующий объем активного предложения и резервов может уйти с рынка по текущим темпам продаж за 30 месяцев в Москве в старых границах, за 11 месяцев в Новой Москве, за 20 месяцев в Московской области. Хотя указанные сроки выше (на 3-4 месяца по каждому субрынку), чем в начале года, но они все же укладываются в сценарий устойчивого развития рынка, так как не превышают чувствительный для него уровень в 36 месяцев (средний жизненный цикл девелоперского проекта).

3) Средняя площадь лота на первичном рынке перестала снижаться.

Снижение средней площади квартиры (как в предложении у застройщиков, так и фактически проданных) сопровождало последние 3 года развитие рынка в условиях кризиса. Стремление увеличить долю более ликвидных студий и однокомнатных квартир для привлечения на рынок новых покупателей сделало средний метраж лотов в новостройках меньше, чем в советских панельных домах. Корпуса, полностью состоящие из лотов с минимально возможными площадями, могут быть потенциальными источниками формирования социально неблагополучной среды в среднесрочной перспективе. В уходящем году средние метражи квартир практически не изменились, что уже можно считать позитивным индикатором. Участники рынка смогли в этом году реализовать больше полноценных квартир и апартаментов, чем в 2014-2016 гг. Решение о субсидировании ипотечной ставки для семей с 2 и более детьми в 2018 году может дополнительно увеличить спрос на 2-3-комнатные квартиры.

Цены

Общее экономическое состояние страны влияет на цены на жилье.

Экономический фактор. Меньше денег — ниже цены

Если у людей нет денег, то даже при самом жестком дефиците жилплощади цены на нее не растут. Совсем недавно, в начале 90-х, малометражная квартира в Москве стоила как автомобиль или компьютер. А чуть позже, когда с 2002 по 2008 цены на жилье росли по экспоненте «эксперты» строили прогнозы, что Московский квадратный метр будет стоить 10-15 тыс.\$ в 2014 году — этого как можно заметить не произошло. Хотя дефицит жилья не исчез и демография существенно не изменилась, зато изменилась экономика.

Как обстоят дела на экономическом фронте? Не будем себе врать — здесь все плохо:

- доходы не растут и расти им неоткуда, ведь реформ, которые бы могли переломить тенденцию не предвидится
- внешний фон настораживает – экономики развитых стран и Китая все больше рискуют сорваться в свободное падение
- если начнется кризис в любой экономически крупной стране или просто ужесточится монетарная политика США, ЕС или Китая, то начнется падение цен на нефть (а как следствие на газ и нефтепродукты)
- нефть — это наше все: в 2013 г. по данным Федеральной Таможенной Службы экспорт углеводородов составил 442 млрд. \$, что составил 76% от всего экспорта.

Можете посмотреть, что происходит с ценами на недвижимость Москвы в рублях, когда цена на нефть падает:

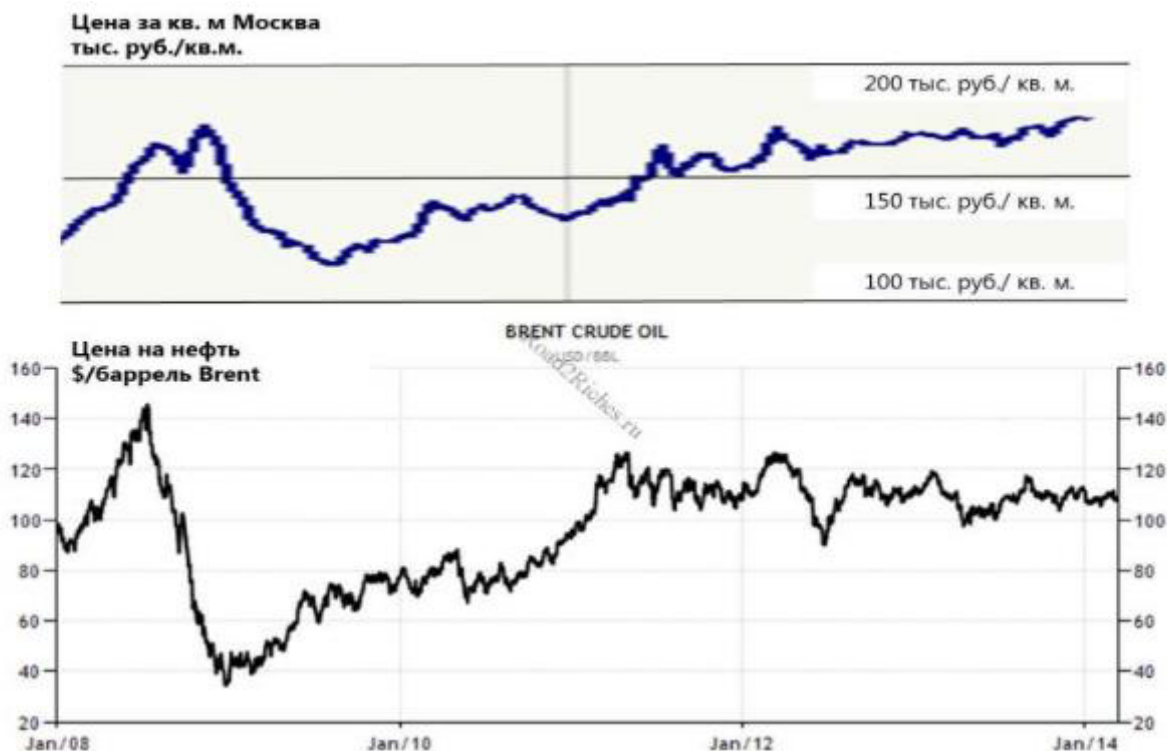


Рис 3 Зависимость стоимости жилья от цены на нефть

Ипотечный рынок закончил свой рост.

Есть впрочем фактор, который толкает цены вверх: ипотека. Итак, что у нас с ипотекой? В интернете постоянно публикуют отчеты по этой теме и я не буду здесь их повторять, только кратко резюмирую:

1. количество надежных заемщиков уменьшается и риски для банков растут, в результате средняя ставка увеличивается
2. стоимость фондирования банков растет и средняя ставка растет еще сильнее:
 - деньги на внешних рынках дорожают и растут риски связанные с девальвацией рубля.
 - в России тем временем идет банкоцид и увеличиваются инфляционные ожидания

Таким образом перспективы расширения ипотечного рынка крайне сомнительны. И если упадут цены на нефть, то упадут цены на жилье и возможно резкое сжатие ипотечного рынка, особенно, если примут цивилизованный закон о личном банкротстве. Зачем отдавать банку долг, который стоит дороже квартиры, когда можно пожертвовать залогом — квартирой?

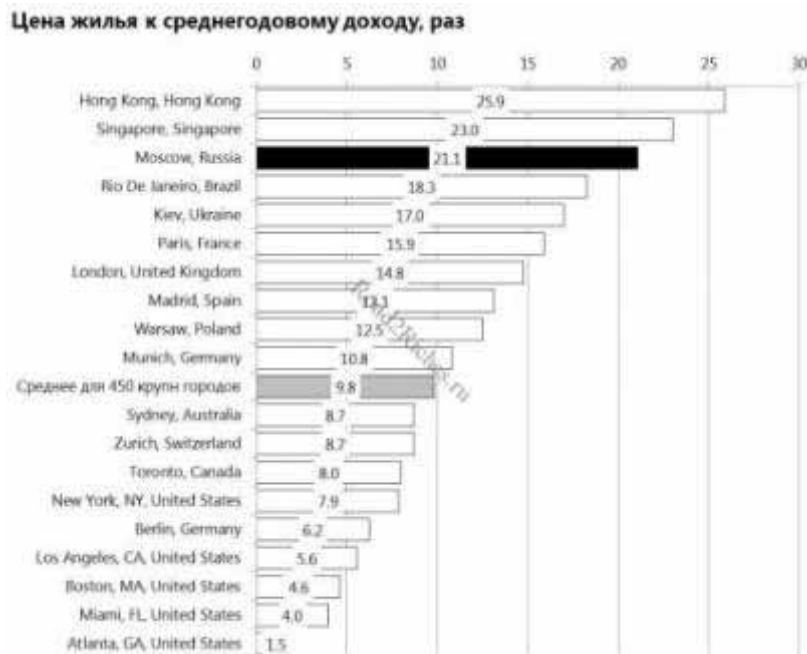
Инвестиционный фактор. Московское жилье больше не привлекательно даже для тех кто инвестирует только в недвижимость.

Если не учитывать психологический сантимерт (разберем его позже), для рационального инвестора главные факторы выбора инструмента инвестиций это перспективы роста цены актива для перепродажи и рентный доход с учетом уровня риска. Покупка квартиры в Москве и ближнем Подмосковье, Санкт-Петербурге и городах миллиониках – был и есть самый распространенный метод накопления и сохранения капитала у чиновников и крепкого среднего класса в России. Но произошедшее изменение фундамента рынка повлечет сокращение инвестиционного спроса.

Оценим недвижимость Москвы по двум главным критериям для инвесторов в недвижимость — 1) потенциалу роста цена через относительную стоимость и 2) cap rate — рентный доход по отношению к стоимости недвижимости (аналог ставки по депозиту).

Жилье в Москве очень дорого относительно дохода людей

По критерию №1 — относительной стоимости — жилье в Москве крайне дорого. Достаточно взглянуть на график отношения цены на жилье к среднему доходу:

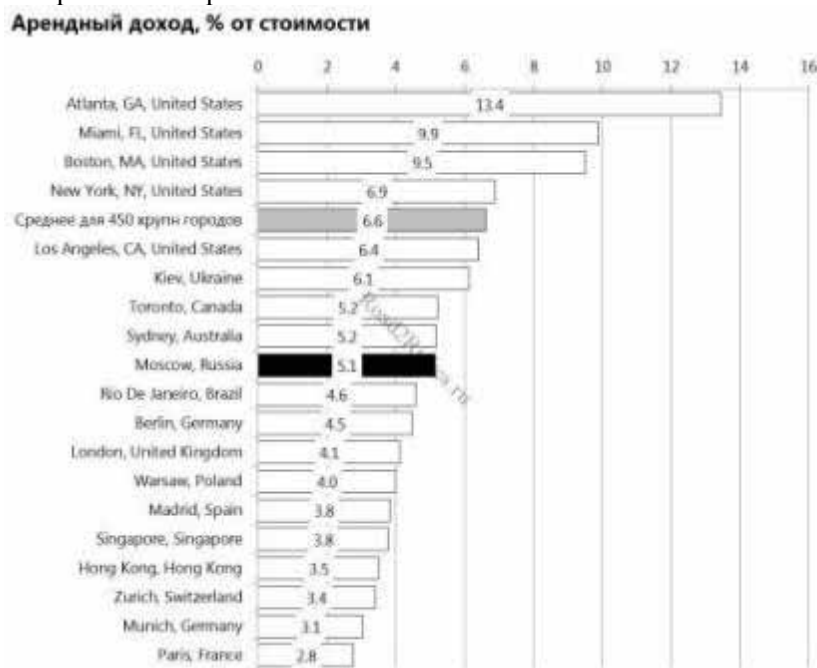


А если дополнительно сделать поправку на 1) качество этого жилья (высокое зарубежом и низкое у нас), а также 2) среднюю площадь жилья, то разница будет еще поразительнее: то есть в Берлине 1 квадратный метр новой квартиры рядом с парком и центром города будет стоить 1 среднюю зарплату за месяц, а в Москве тот же метр в панельке с видом на МКАД будет стоить 4 средних зарплаты.

Возвращаясь к инвесторам: я могу понять почему так дорого стоит жилье в финансовых столицах мира: Гонконге, Сингапуре, Лондоне или Нью-Йорке, но как при таких ценах какой-нибудь инвестор купит жилье в Москве мне непонятно. Особенно если учесть, что в современном глобальном мире все постепенно выравнивается (капитал перетекает свободно), а значит или должны вырасти доходы людей в Москве или упасть цены на жилье. Во что больше верите Вы?

По рентному доходу жилье в Москве переоценено.

Если инвестор будет искать жилье для того, чтобы получать высокий рентный доход, то его взгляд скорее остановится на развитых странах:



Когда есть возможность получения сопоставимого или более высокого рентного дохода в развитых странах (Германия, США, Канада и т.д.) без риска падения стоимости валюты, с защищенными правами на собственность, низкой ставки по ипотеке, зачем делать это в Москве? Тем более, что купив квартиру в Мадриде за 500 тыс. евро можно в придачу получить паспорт ЕС?

Динамика цен на квартиры в Москве приведена ниже⁷.



⁷ <http://www.msknov.ru/grafic/>

Застройка СЗАО идет активными темпами, хотя и этот округ находится в середине списка- здесь строятся 38 новостроек. Список лучших новостроек составлен только по одному параметру- отзывам покупателей. Немного об экологии и криминальной обстановке в СЗАО8.

Экология СЗАО

Северо- западный административный округ Москвы- один из самых чистых по московским меркам. Здесь относительно мало экологически грязных предприятий, промышленные зоны, расположенные здесь не самые грязные, а ТЭЦ не самые крупные.

Однако здесь располагаются:

- 2 ядерных объекта
- 12 крупных заводов (в числе которых химзавод)
- 4 железнодорожных узла
- ТЭЦ
- Предприятия по производству стройматериалов
- Очень интенсивное движение автотранспорта

Спасает экологию СЗАО очень удачная роза ветров- всю гарь отсюда сдувает в центр и юго- восток Москвы, а сюда поступает чистый воздух с северо- западных лесов.

Промзоны СЗАО:

- Промышленная зона 41-I- НИЦ "Курчатовский институт"
- Промышленная зона 41-II- ОАО "ВНИИНМ им. А.А.Бочвара"
- Производственная зона № "Тушино"
- Промышленная зона 42-I- "Тушинский машиностроительный завод" и ОАО "НПО "Молния"
- Промышленная зона 43 "Трикотажная"- ОАО "ММП им. В.В.Чернышева" и "ФГУП "ТМКБ "Союз",

Лучшие новостройки СЗАО

- ЖК "Хорошевский"
- МФК "Лайнер"
- ЖК "Утесов"
- ЖК "Альбатрос"
- ЖК "Город на реке Тушино-2018"

Цены на квартиры в ЖК "Город на реке Тушино-2018" приведены ниже.

- Корпус 1

Квартиры	Метраж	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за квартиру, руб.
1-комнатные	40-41	183 500	7 160 000 - 7 600 000
2-комнатные	69	160 000	11 050 000 - 12 500 000
3-комнатные	93	159 000	14 750 000

8 http://www.msknov.ru/important/Luchshie_novostroyki_Moskvy/Luchshie_novostroyki_SZAO



– Корпус 2

Квартиры	Метраж	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за квартиру, руб.
1-комнатные	40-41	161 500	6 400 000 - 7 500 000
2-комнатные	61-73	161 000	9 800 000 - 12 600 000

– Корпус 3

Квартиры	Метраж	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за квартиру, руб.
1-комнатные	40-50	175 000	7 000 000 - 8 900 000
2-комнатные	50-73	164 500	9 000 000 - 11 500 000
3-комнатные	90-112	98 000	8 800 000 - 15 500 000

– Корпус 4

Квартиры	Метраж	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за квартиру, руб.
1-комнатные	40-50	175 000	7 000 000 - 8 900 000
2-комнатные	50-74	164 400	9 000 000 - 11 500 000
3-комнатные	90-110	98 000	8 800 000 - 15 500 000

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

В 2017 г. наблюдалась незначительное разнонаправленное изменение цен на квартиры в новостройках относительно среднего уровня. 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.

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 встроено-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 Корпуса 1 - 4.

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. Вместе с тем, на рынке продаж присутствуют цены на квартиры в домах завершающих строительство.

Учитывая особенность района комплексной застройки, Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход для домов не завершающих строительство, а применять его только для домов завершающих строительство (Корпус 1).

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 незавершенных строительством метод дисконтированных денежных подходов в рамках доходного подхода реализуется путем прогноза стоимости объекта на дату окончания строительства и последующим приведением (дисконтированием) к дате оценке.

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 Инвестконтракт №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%	
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

Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м-мест, шт.
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
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		

Наименование строки	Ед.изм	Всего
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

Прямые денежные потоки по Корпусу 3 за период строительства приведены ниже.

Табл. 3.4 Прямые денежные потоки по Корпусу 3

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Поступления от продаж		
Поступления по ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	9 071 756
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	190 309
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	621 219
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	9 883 283
Поступления по ДКП		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	1 002 697
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	354 029
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	121 368
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	1 478 094
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	11 361 377
Прямые капитальные затраты		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	209 336
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	4 892 883
Затраты на продажи		
Страхование ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	136 076)
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	2 855
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	9 318
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	148 249
Организация продаж		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	402 978
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	21 774
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	29 703
Итого организация продаж	тыс.руб.	454 455

Прямые денежные потоки по Корпусу 4 за период строительства приведены ниже.

Табл. 3.5 Прямые денежные потоки по Корпусу 4

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Поступления от продаж		
Поступления по ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	13 398 581
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	196 748
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	868 419
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	14 463 748
Поступления по ДКП		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	2 524 568
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	435 554
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	292 837
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	3 252 959
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	17 716 707
Прямые капитальные затраты		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	309 191
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	7 227 322
Затраты на продажи		
Страхование ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	200 979
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	2 951
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	13 026
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	216 956
Организация продаж		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	636 926
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	25 292
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	46 450
Итого организация продаж	тыс.руб.	708 668

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;

⁹ ФСО №7, п. 24



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;
- 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 завершаемых 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;
- 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 несущественно, 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 строительного-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:

$$C_{РО} = C_{СТР} \times (1 + ПП\%) \times (1 - ИС)$$

где:

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

$ПП\%$ – прибыль предпринимателя в процентах;

$ИС$ – 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

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

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



наиболее адекватную оценку величины этой прибыли предпринимателя. По данным аналитического издания¹² величина прибыли предпринимателя для квартир в окраинных районах Москвы составляет 46%.

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

Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4

Объект	Затраты строительство до даты оценки без НДС, руб.	Прибыль предпринимателя	Справедливая стоимость здания без учета стоимости земли без НДС, руб.
МЖД Корпус 1	6 251 877 918	46%	9 127 741 760
МЖД Корпус 2	3 492 460 679	46%	5 098 992 592
МЖД Корпус 3	136 371 102	46%	199 101 808
МЖД Корпус 4	66 659 944	46%	97 323 518
Итого	9 744 338 597		14 523 159 679

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), Площадь земельных участков, которая относится к разным корпусам, была определена исходя из разделения земельного участка 125 га на отдельные участки, приведенными в данных Росрестра¹³. Земельные участки для Корпусов 1 и 2 и Корпусов 3 и 4 были разделены пополам, соответственно.

Результаты расчетов приведены ниже.

Табл. 3.7 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок

Объект	Город на реке "Тушино 2018"	Корпус 1 и 2	Корпус 3, 4
Кадастровый номер	77:08:0015001:1002	77:08:0015001:1776	77:08:0015001:1779
Площадь земельного участка отнесенная к объектам, кв. м	1 246 953	60 591	52 528
Справедливая стоимость прав по договору	2 574 029 973	125 075 324	108 431 229

¹² СРД 20, 2017 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 7

¹³ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4166765.219416061&y=7522071.209689303&z=17&text=55%2C817131%2037%2C431311&type=1&app=search&opened=1>



аренды земли, руб.

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 Корпусов 1 - 4 определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2018 г. без НДС составляет 14 523 159 679 руб.

3.4.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹⁴:

- 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_{EOH6} - справедливая стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства;

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

Y_O – 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 заверченный 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 заверченный строительством в зависимости от коэффициента готовности объекта недвижимости. Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования, как взвешенной ставки доходности, имеет вид:

$$Y_O = Y_{IRR}(1 - K_{\Gamma}) + Y_B \times K_{\Gamma}; \quad K_{\Gamma} = \frac{E_0}{E_B}$$

где:

Y_O – 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 заверченного строительством);

K_{Γ} – 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. Поскольку строительство Корпуса 1 завершено и он находится на этапе ввода в эксплуатацию, то его коэффициент готовности был принят равным 100%.

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.

$$C_{EOH_6} = \sum_{i=1}^n C_i$$

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:

$$C_{PO} = C_{EOH_0} - C_{ЗУ}$$

Расчет справедливой стоимости

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

Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4

Объект	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4
Дата оценки	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Дата ввода	31.12.2017	31.03.2019	31.05.2020	31.05.2020
Срок до окончания строительства, лет	0,0	1,2	2,4	2,4
Затраты на строительство МЖД на дату ввода с НДС, руб.	7 304 690 849	5 704 923 000	8 462 137 000	
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	6 190 415 973	4 834 680 508	7 171 302 542	
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС, руб.	3 492 460 679	136 371 102	66 659 944	
Коэффициент готовности	1,000	0,564	0,028	0,009
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Ставка дисконтирования на дату оценки	3,90%	19,56%	38,82%	39,50%
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода с НДС, руб.	493 594 742	777 576 091	544 338	632 302
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода без НДС, руб.	418 300 629	658 962 789	461 303	535 849



Справедливая стоимость квартир на дату ввода без НДС, руб.	7 426 000 243	12 020 712 561	10 074 452 409	15 923 148 681
Справедливая стоимость подземного паркинга на дату ввода без НДС, руб.	647 870 507	877 510 000	742 587	1 161 256
Справедливая стоимость МЖД (ЕОН) на дату ввода без НДС, руб.	8 492 171 380	13 557 185 349	10 075 656 299	15 924 845 787
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли отнесенная к одному корпусу, руб.	62 537 662	62 537 662	54 215 615	54 215 615
Справедливая стоимость МЖД (зданий) на дату ввода без НДС, руб.	8 429 633 718	13 494 647 688	10 021 440 684	15 870 630 172
Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС, руб.	8 430 517 503	10 805 847 304	4 540 669 935	7 106 659 112
Справедливая стоимость МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.	8 430 517 503	6 096 358 787	128 077 990	66 059 059
Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.	14 721 013 339			

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 издания¹⁵. Валовый рентный мультипликатор для квартир равен 20,8. Отсюда при типичных эксплуатационных расходах для квартир, равных 29.06.2019 от величины арендной платы, можно рассчитать коэффициент капитализации. Расчетная зависимость для коэффициента капитализации имеет вид.

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

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 Корпусов 1 - 4 приведен выше в Разд. 3.4.3.

Справедливая стоимость МЖД Корпуса 1 - 4 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2018 г. без НДС составляет 14 721 013 339 руб.

3.4.5. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что благоразумный собственник не заплатит за объект больше, чем стоит объект аналогичного качества и полезности на рынке. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно предложены к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор метода оценки

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Учитывая особенности рынка объекта оценки и источники информации, которыми располагает Оценщик, при проведении оценочных расчетов в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся с использованием метода сравнения продаж, который основан на принципе замещения.

Стоимость объекта оценки в рамках метода сравнения продаж определяется на основе статистического исследования вторичного рынка объектов-аналогов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:



- подбор фактов продаж объектов, сопоставимых по ценообразующим факторам с оцениваемым объектом, с известными ценами продаж или ценами предложений;
- внесение поправок в цены продаж или цены предложений сопоставимых объектов, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (элементам сравнения);
- расчет стоимости объекта оценки, как средневзвешенного значения цен сопоставимых объектов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв. м площади объекта, которыми обычно характеризуют стоимость предлагаемых к продаже объектов недвижимости.

Расчетная зависимость метода сравнения продаж имеет вид:

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

где:

Ссп – рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки;

Сi – скорректированное значение цены i-го объекта-аналога;

n – количество ТС- аналогов в выборке.

Порядок внесения корректировок (поправок) должен быть следующим:

Передаваемые имущественные права

- Условия финансирования
- Условия продажи
- Временная сопоставимость
- Местоположение
- Физические различия

Поправки должны вноситься по каждому аналогу индивидуально. При этом, если объект-аналог по какому-то показателю превосходит оцениваемый объект, то вносится уменьшающая поправка, если уступает – то вносится увеличивающая поправка. Если какая-либо поправка для всех аналогов одинакова, либо оцениваемый объект имеет уникальные отличия от всех объектов-аналогов, то такие поправки допускается вносить к уже вычисленной средневзвешенной стоимости аналогичных ТС. Такое внесение поправок, в соответствии с правилами математики, не приводит к искажению результатов расчета. Поправки могут быть процентные, в виде корректирующих коэффициентов, и денежные, в виде слагаемых (вычитаемых) величин. Расчетная зависимость для внесения поправок имеет вид:

$$C_i = C_{ai} \times K_1 \times \dots \times K_m + \Delta C_1 + \dots + \Delta C_j \quad K_1 = 1 + P_1$$

где:

Сi – скорректированное значение цены i-го объекта-аналога;

Сai – цена i-го объекта-аналога в выборке;

K – корректирующий коэффициент;

P – процентная корректировка;

ΔC – денежная корректировка



После внесения корректировок необходимо убедиться в однородности выборки (принадлежности ее элементов к одной генеральной совокупности). Обычно это осуществляется путем расчета коэффициента вариации. Расчетная зависимость имеет вид:

$$V = \frac{S}{C_{cp}} \quad S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (C_i - C_{cp})^2}{n-1}} \quad C_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – стандартное отклонение скорректированных цен в выборка;

C_{cp} – среднее скорректированных цен в выборки.

Условием, при котором можно признать выборку однородной является $V < 33\%$.

Расчет справедливой стоимости

Объектом оценки являются жилые и нежилые помещения, машиноместа в подземном паркинге, расположенная в Корпусе 1.

Площади помещений Корпуса 1 были взяты из Финансовой модели, представленной Заказчиком, которые приведены ниже.

Табл. 3.9 Характеристики помещений в Корпусе 1

Объект	Корпус 1
Общая площадь квартир, кв. м	46 196
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	2 941
Общая площадь 854 машиномест, кв. м	11 102

Информация по объектам-аналогам определялась на основе исследования интернет-ресурсов: <http://www.cian.ru>, <http://www.mysverdlovka.ru>, <http://realty.dmir.ru/mo>, <http://dach-buro.ru>, <http://www.apex-realty.ru>, и др.

Анализ рыночных данных позволяет рассматривать в качестве единицы сравнения цену 1 кв. м общей площади помещений, характерную для рынка недвижимости.

Результаты выбора объектов-аналогов приведены в Приложении (Разд. 4) и представлены в таблице Одновременно в этих таблицах представлены характеристики объекта оценки и результаты расчета. В пояснениях к таблицам обосновывается выбор шкалы корректировок.

Табл. 3.10 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19



Этаж квартиры	2 - 19	2	3	2	8	2
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Общая площадь, кв. м	38 - 45	38,58	38,08	38,77	38,68	44,79
Цена руб.		7 052 404	7 114 086	7 281 955	7 556 602	7 786 965
Цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855



Рыночная цена, руб. / кв. м						
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
Этаж	2 - 19	2	3	2	8	2
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 190	186 197	187 198	194 711	173 275
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 190	186 197	187 198	194 711	173 275
Комнаты	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 190	186 197	187 198	194 711	173 275
Коэффициент вариации	4%					
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	184 714					

Табл. 3.11 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	4	2	16	2
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Общая	70 - 75	72,84	72,64	76,05	65,84	74,44

площадь, кв. м						
Цена руб.		12 022 424	12 022 900	12 035 060	12 108 305	12 174 289
Цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545

Этаж	2 - 19	2	4	2	16	2
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		164 502	164 962	157 724	183 292	163 000
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		164 502	164 962	157 724	183 292	163 000
Комнаты	2	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		164 502	164 962	157 724	183 292	163 000
Коэффициент вариации	6%					
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	166 696					

Табл. 3.12 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	3	2	8	2
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Общая площадь, кв. м	90 - 100	91,05	90,34	90,36	90,35	90,32
Цена руб.		14 775 504	14 842 862	14 893 859	14 935 984	15 339 497
Цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Источник		www.novostroy- www.novostroy- www.novostroy- www.novostroy- www.novostroy-				



информации	m.ru	m.ru	m.ru	m.ru	m.ru	m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Этаж	2 - 19	2	3	2	8	2
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%

Скорректированная цена, руб. / кв. м		161 738	163 752	164 279	164 761	169 269
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		161 738	163 752	164 279	164 761	169 269
Комнаты	3	3	3	3	3	3
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		161 738	163 752	164 279	164 761	169 269
Коэффициент вариации	2%					
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	164 760					

Пояснения к таблицам

1. Объем передаваемых прав на помещение

Объект оценки и объекты-аналоги предлагаются в собственность. Поэтому, в нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

2. Условия финансирования

Передача объекта оценки и объектов-аналогов предполагает расчет в денежной форме.

Следовательно внесение корректировок не требуется.

3. Условия продажи

В условиях первичного рынка продажи квартиры реализуются по объявленным ценам. Корректировка на торг не требуется.

4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки практически не отличаются между собой. Корректировка не требуется.

5. Местоположение объекта

Местоположение объект оценки и аналогов совпадает, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

6. Тип дома

Дома объекта оценки и аналогов сопоставимы между собой, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

7. Площадь помещений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по этому фактору. Корректировка не вводилась.

8. Этаж



Объект оценки расположен на 2 - 19 этажах. Объекты-аналоги расположены на средних этажах. В связи с тем, что последние этажи имеют более низкую цену, составляющую по данным Справочного издания¹⁶ составляет 0,94. Корректировка рассчитывалась как средневзвешенная величина по этажам и равна: $(17 \times 1 + 1 \times 0,94) / 18 - 1 = -0,33\%$.

9. Состояние

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по этому фактору. Корректировка не вводилась

10. Количество комнат

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по этому фактору. Корректировка не вводилась

Величина коэффициента вариации выборки из скорректированных значений цен объектов-аналогов меньше 33%, что позволяет судить об однородности выборки и использовать при расчете рыночной стоимости как средней величины скорректированных цен объектов-аналогов.

Табл. 3.13 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Описание	ПСН, офисы, торговые, общепит	ПСН	Ресторан	Торговые	Торговые	Офисные помещения, хороший ремонт
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Площадь помещений, кв. м	типовая	210,38	248,76	83,79	146,13	286
Цена с НДС, руб.		37 603 850	70 143 507	24 440 654	32 375 801	57 199 999
Цена с НДС, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Источник информации		https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000

16 Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV Жилая недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А. - Н. Новгород, 2016, стр. 220



Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Площадь помещений, кв. м	типовая	210	249	84	146	286
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Этажность помещений	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Коэффициент вариации	21%					
Рыночная стоимость, с НДС руб. / кв. м	234 792					
Рыночная стоимость помещений без НДС, руб. / кв. м	198 976					

Пояснения к таблице

В связи с неопределенностью распределения нежилых помещений по назначению, использовались рыночные данные по типовым помещениям, стоимость которых в последствии усреднялась.

1. Объем передаваемых прав на помещение

Объект оценки и объекты-аналоги предлагаются в собственность. Поэтому, в нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

2. Условия финансирования

Передача объекта оценки и объектов-аналогов предполагает расчет в денежной форме. Следовательно внесение корректировок не требуется.



3. Условия продажи

В условиях первичного рынка продажи помещения реализуются по объявленным ценам. Корректировка на торг не требуется.

4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки практически не отличаются между собой. Корректировка не требуется.

5. Местоположение объекта

Местоположение объект оценки и аналогов совпадает, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

6. Тип дома

Дома объекта оценки и аналогов сопоставимы между собой, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

7. Площадь помещений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по этому фактору. Корректировка не вводилась.

8. Этаж

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по этому фактору. Корректировка не вводилась.

9. Состояние

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по этому фактору. Корректировка не вводилась.

Величина коэффициента вариации выборки из скорректированных значений цен объектов-аналогов меньше 33%, что позволяет судить об однородности выборки и использовать при расчете рыночной стоимости как средней величины скорректированных цен объектов-аналогов.

Табл. 3.14 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Площадь машино-места	12 - 15	12,96	12,96	12,98	13,91	13,91
Цена, руб.		936 000	936 000	911 500	894 500	894 500
Цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306



Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Время продажи	01.01.2018	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Коэффициент вариации	5%					
Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м	68 656					

Пояснения к таблице

1. Объем передаваемых прав на помещение

Объект оценки и объекты-аналоги предлагаются в собственность. Поэтому, в нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю.

2. Условия финансирования

Передача объекта оценки и объектов-аналогов предполагает расчет в денежной форме. Следовательно внесение корректировок не требуется.

3. Условия продажи

В условиях первичного рынка продажи помещения реализуются по объявленным ценам. Корректировка на торг не требуется.



4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки практически не отличаются между собой. Корректировка не требуется.

5. Местоположение объекта

Местоположение объект оценки и аналогов совпадает, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

6. Тип объекта

Дома объекта оценки и аналогов сопоставимы между собой, поэтому корректировка по данному фактору равна – 0%.

7. Количество машиномест

Объект оценки включает 854 машиноместа типовой площади. Объекты-аналоги представляют собой 1 машиноместо с сопоставимыми площадями. Поскольку на данном этапе определяется стоимость 1 кв. м 1 машиноместа, то количество машиномест с их площадью будут учтены в дальнейшем. Поэтому корректировка не требуется.

Величина коэффициента вариации выборки из скорректированных значений цен объектов-аналогов меньше 33%, что позволяет судить об однородности выборки и использовать при расчете рыночной стоимости как средней величины скорректированных цен объектов-аналогов.

Рыночная стоимость Корпуса 1, как единого объекта недвижимости (ЕОН), равна рыночной стоимости всех его составных частей. Для определения рыночной стоимости МЖД Корпус 1 (здания) необходимо из стоимости ЕОН Корпус 1 вычесть стоимость прав на земельный участок, который относится в Корпусу 1. Площадь составных частей МЖД Корпус 1 принята по данным Заказчика. Результаты расчет приведены ниже.

Табл. 3.15 Определение рыночной стоимости МЖД Корпус 1 (здания)

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость без НДС, руб. / кв. м	Стоимость без НДС, руб.
1 ком. квартиры:	11 700	184 714	2 161 138 984
2 ком. квартиры:	21 601	166 696	3 600 718 485
3 ком. квартиры:	12 876	164 760	2 121 464 520
Нежилые помещения	5 078	198 976	1 010 452 636
Подземный паркинг (машиноместа)	7 618	68 656	523 010 993
Корпус 1 (ЕОН)			9 416 785 618
Земельный участок			62 537 662
МЖД Корпус 1 (здание)			9 354 247 956

Справедливая стоимость Корпуса 1 равна его рыночной стоимости.

Справедливая стоимость МЖД Корпуса 1 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2018 г. без НДС составляет 9 354 247 956 руб.

3.4.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Стоимость МЖД незавершенных строительством определялась двумя подходами: затратным и доходным. Для МЖД Корпус 1, завершенного строительством, дополнительно применялся сравнительный подход.

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 незавершенным 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 (для МЖД незавершенным строительством) и 0,34 (для МЖД завершенным строительством).

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 (для МЖД незавершенным строительством) и 0,33 (для МЖД завершенным строительством).

Сравнительный подход при наличии рыночной информации дает достаточно адекватные результаты для объектов завершенным строительством. Вместе с тем точность расчета ограничена степенью учета экономических и физических характеристик составных частей МЖД. Подходу был присвоен весовой коэффициент, равный 0,33 (для МЖД завершенным строительством).

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.16 Согласование результатов по подходам к оценке

Подход к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Коэффициент вариации
Весовой коэффициент (Корпус 1)	0,34	0,33	0,33	
Справедливая стоимость Корпуса 1 без НДС, руб.	9 127 741 760	8 430 517 503	9 354 247 956	5%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 без НДС, руб.	8 972 404 800	0		
Весовой коэффициент (Корпус 2, 3, 4)	0,5	0,5		
Справедливая стоимость Корпуса 2 без НДС, руб.	5 098 992 592	6 096 358 787		13%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 2 без НДС, руб.	5 597 675 690	0		
Справедливая стоимость Корпуса 3 без НДС, руб.	199 101 808	128 077 990		31%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 3 без НДС, руб.	163 589 899	0		
Справедливая стоимость Корпуса 4 без НДС, руб.	97 323 518	66 059 059		27%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 4 без НДС, руб.	81 691 289	0		
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2 без стоимости земельного участка без НДС, руб.	14 815 361 677	0		

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 Корпуса 1 - 4 по состоянию на 01 января 2018 г. без НДС составляет 14 815 362 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

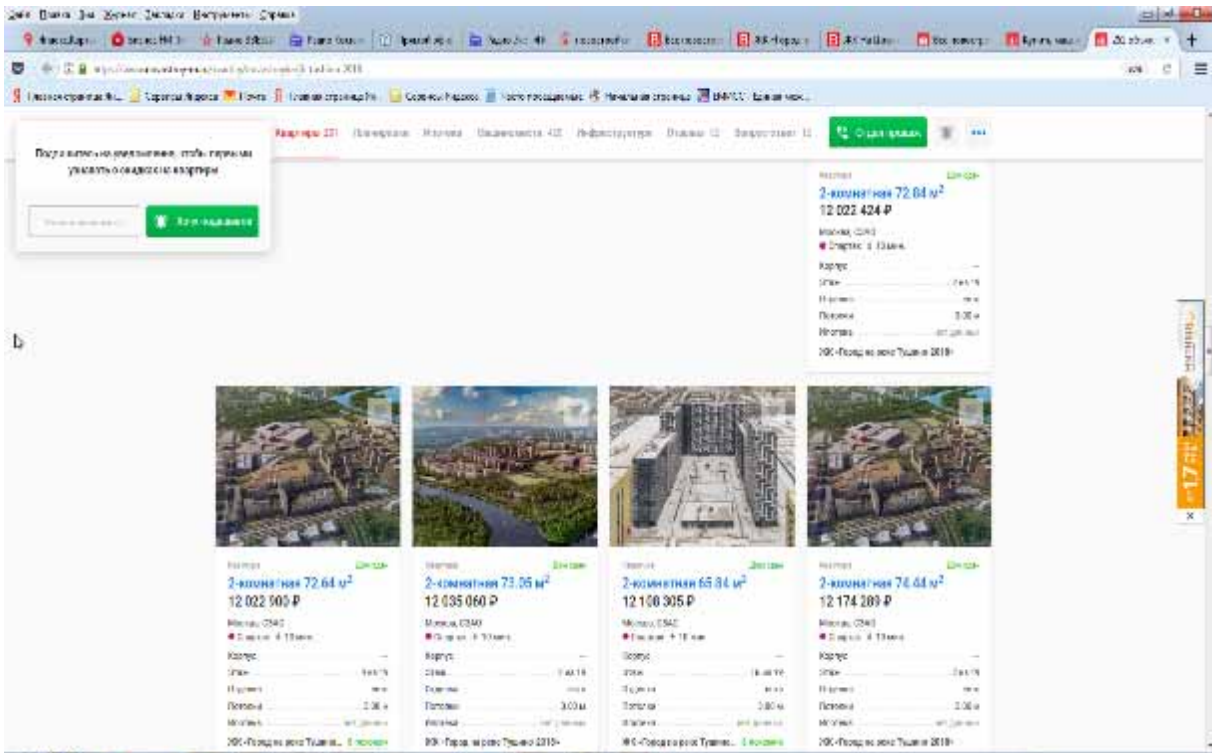
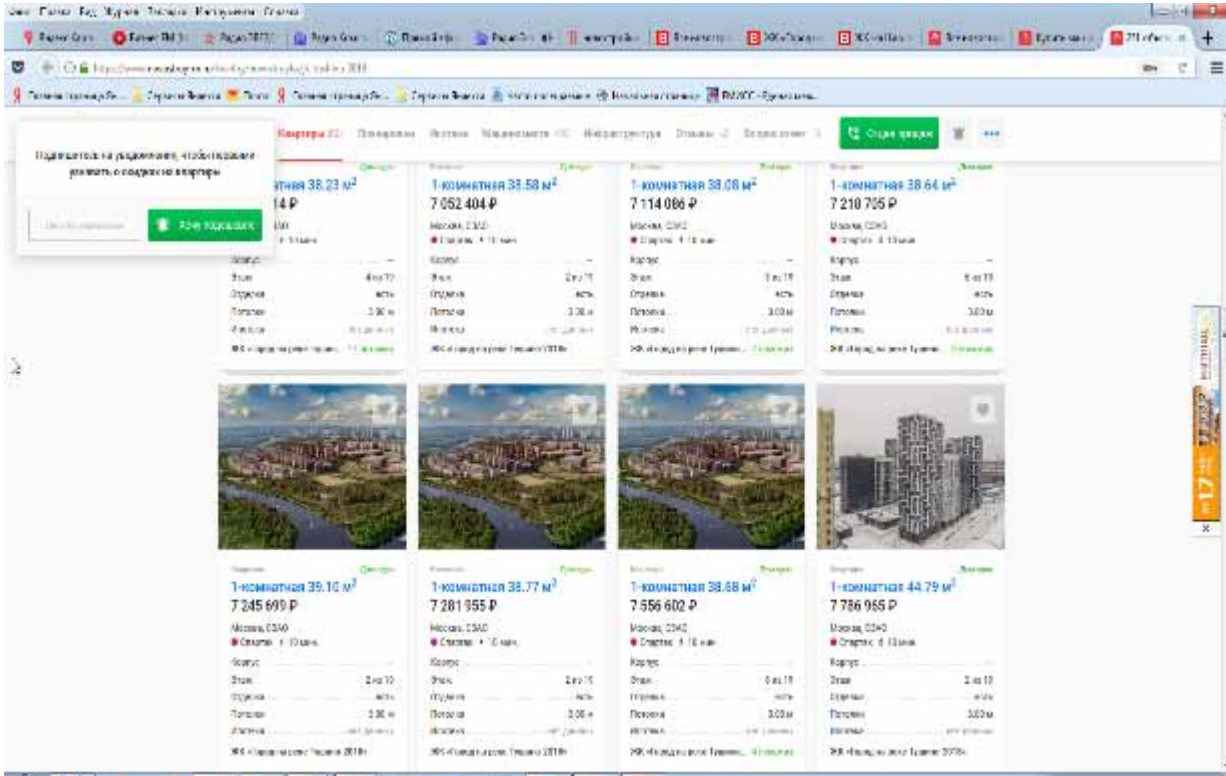
В.В. Бережной

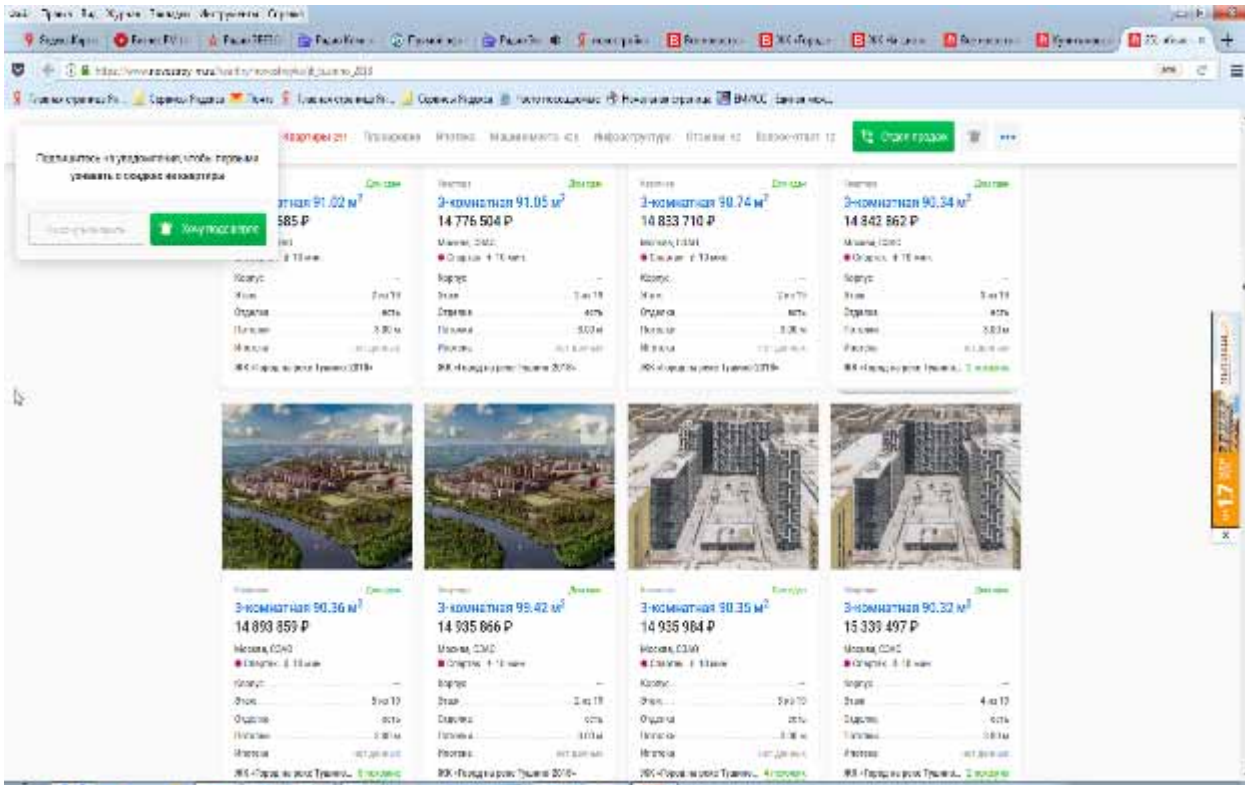


4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Аналоги для сравнительного подхода

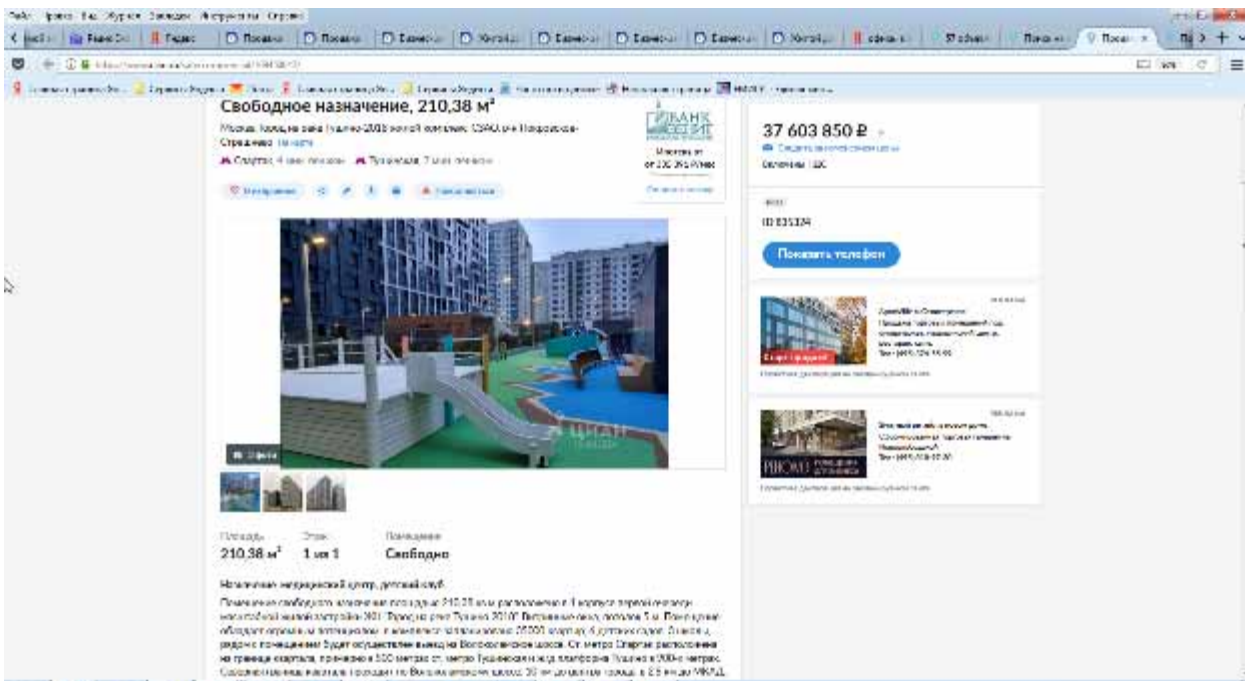
Квартиры https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/novostroyka/jk_tushino_2018





Нежилые помещения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/16945064/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/>

Свободно назначение, 248,76 м²
 Москва, Замоскворецкий район, Тушино, 2018-й квартал, 15А/1, стр. 10/10
 Статус: в новостройке

70 143 507 Р

Площадь: 248,76 м² | Этаж: 1 из 19 | Назначение: Свободно

Проектируемый бар, кафе, ресторан
 Планируется строительство многоэтажного здания высотой 240 метров в рамках реализации проекта масштабной жилой застройки 191. Точка на р. Тушино 2018. Ветровые суда, доплыве 5 м. Планируемое здание открытого назначения, в котором планируется 20 000 кв. м, 4 этажа офисов, 2 этажа, 1 этаж, торговые точки, общепит, кафе, рестораны, магазины. На первом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На втором этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На третьем этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На четвертом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На пятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На шестом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На седьмом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На восьмом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На девятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На десятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На одиннадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На двенадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На тринадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На четырнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На пятнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На шестнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На семнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На восемнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На девятнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На twentieth этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450326/>

Торговая площадь, 83,79 м²
 Москва, Замоскворецкий район, Тушино, 2018-й квартал, 15А/1, стр. 10/10
 Статус: в новостройке

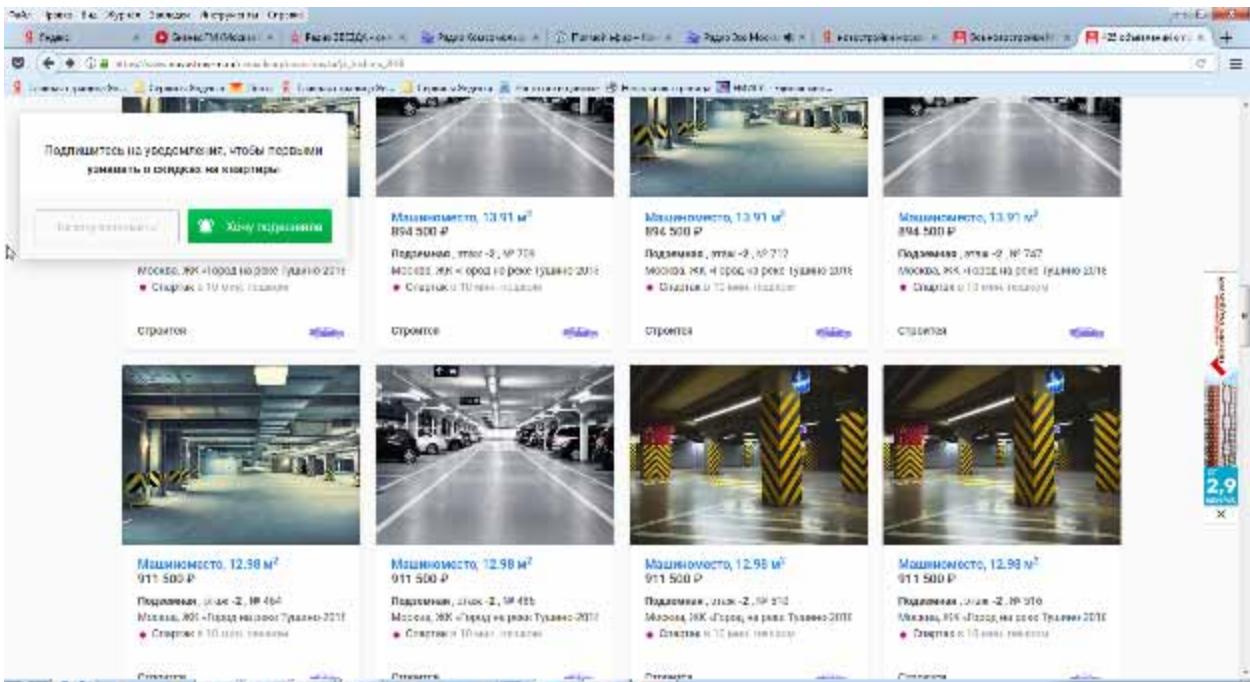
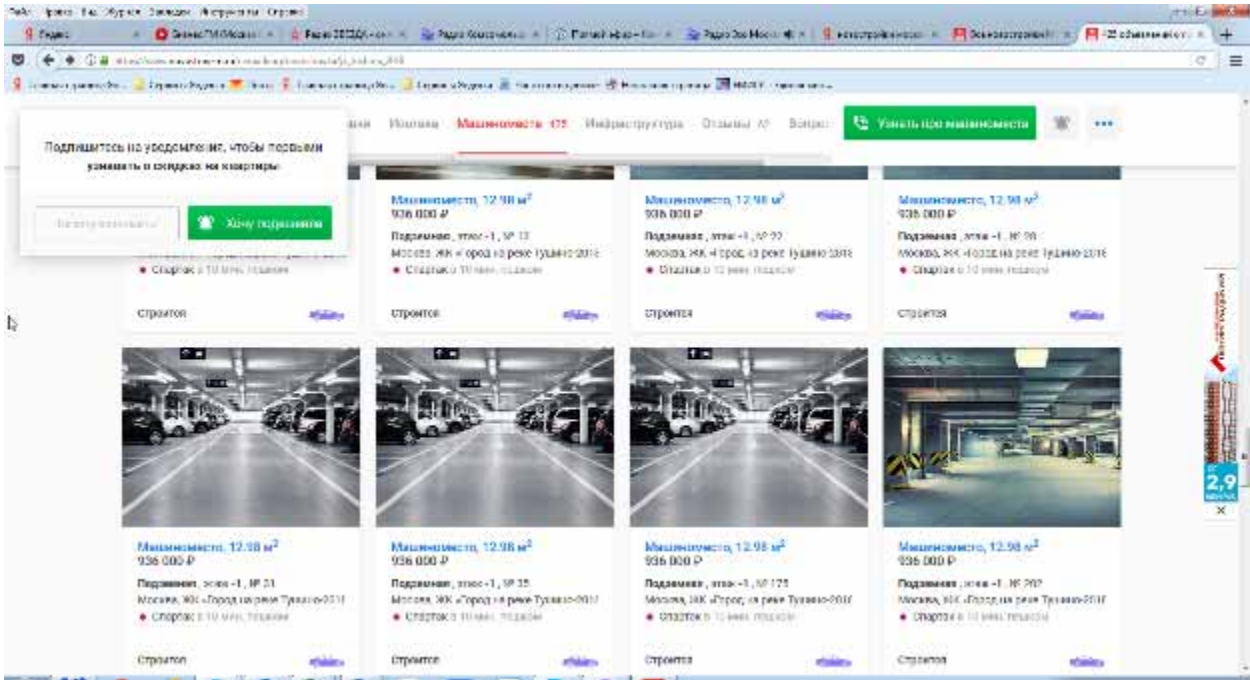
24 440 654 Р

Площадь: 83,79 м² | Этаж: 1 из 15 | Назначение: Свободно

Многоэтажное здание 55-этажного здания высотой 240 метров в рамках реализации проекта масштабной жилой застройки 191. Точка на р. Тушино 2018. Ветровые суда, доплыве 5 м. Планируемое здание открытого назначения, в котором планируется 20 000 кв. м, 4 этажа офисов, 2 этажа, 1 этаж, торговые точки, общепит, кафе, рестораны, магазины. На первом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На втором этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На третьем этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На четвертом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На пятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На шестом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На седьмом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На восьмом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На девятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На десятом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На одиннадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На двенадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На тринадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На четырнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На пятнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На шестнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На семнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На восемнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На девятнадцатом этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м. На twentieth этаже планируется торговля, кафе, рестораны, магазины, 200 кв. м.

Машиноместа

https://www.novostroy-m.ru/carparking/novostroyka/jk_tushino_2018



Документы Заказчика

Бухгалтерский баланс		Коды		
на 31 декабря 2017 г.		0710001		
Форма по ОК04		31	12	2017
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт "Спиритик" (Совместная деятельность)	по ОК04		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703274023		
Вид экономической деятельности		по ОК020		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОК040 / ОК050		
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОК045		
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г., Волоколамское ш., дом № 83, строение 1	12300	16	384

Полное наименование	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 852 947	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	3 852 947	2 925 548	2 901 041
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	19 588 179	11 720 794	3 561 307
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		8 810 638	6 143 007	3 537 092
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		9 365 472	5 577 787	24 215
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		920 782	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		491 287	-	-
	Итого по разделу IV	1400	19 588 179	11 720 794	3 561 307
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	63 303	30 566	3 899
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	231 472	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	294 775	30 566	3 899
	БАЛАНС	1700	23 735 900	14 676 908	6 465 247

Полное наименование	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Материальные активы	1110	15 659	7 955	12 429
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Материальные нематериальные активы	1130	-	-	-
	Материальные нематериальные активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	60 917	30 977	35 606
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	54	54	54
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 202 120	2 212 917	2 592 541
	Итого по разделу I	1100	4 284 906	2 282 196	2 638 530
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9 269 633	3 229 442	1 169 549
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		6 511 422	2 340 441	1 022 942
	ЖК Корпус 2		3 297 795	1 009 432	115 011
	ЖК Корпус 3		129 992	-	-
	ЖК Корпус 4		62 979	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 484 214	1 248 044	633 031
	Дебиторская задолженность	1230	7 520 705	6 172 127	1 917 610
	в том числе:				
	Расходы по оплате ДДУ в строительстве		1 953 044	995 785	483 151
	ДД в части финансируемого корпуса 1		-	701 943	655 615
	ДД в части финансируемого корпуса 2		1 732 379	2 044 280	-
	ДД в части финансируемого корпуса 3		202 092	-	-
	ДД в части финансируемого корпуса 4		77 059	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	475 135	301 285	106 734
	Прочие оборотные активы	1260	4 200	2 596	367
	Итого по разделу II	1200	19 490 999	11 726 712	2 977 217
	БАЛАНС	1600	23 735 900	14 676 908	6 465 247



Отчет о финансовых результатах		Коды	
за Январь - Декабрь 2017 г.		0710002	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Старлайн "Спартак" (Совместная деятельность)	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИН	7701274025
Вид экономической деятельности		по ОКЕД	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПО / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕЛ	004

Показатель	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(240 120)	(285 512)
	Управленческие расходы	2220	(175)	(3 112)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(240 295)	(288 624)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Прочие доходы	2320	16 572	14 288
	Прочие расходы	2330	(40 423)	-
	Прочие доходы	2340	9 614	216
	Прочие расходы	2350	(209 519)	(175 992)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(686 411)	(420 242)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(686 411)	(420 242)

		Форма 0710002 с.2		
Показатель	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(686 411)	(420 242)
	Справочно	2900	-	-
	Валовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Гордий Воеводо
Светлолазович
(расшифровка подписи)

6 февраля 2018 г.



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, срока ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактического срока 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, 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. 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,

	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	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
	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	«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). Участок под строительство находится в северо-западной части земельного участка по ПЗЗУ, в многофункциональной общественной зоне и ограничен: с севера – пр. проездом № 5484 и, далее, территорией общественно-делового 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). Подъезд к территории объекта осуществляется с Волоколамского шоссе по пр. проездам № 1, № 7, № 1895 и № 5484 с северной стороны. «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. Размещение: 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>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 рамп 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.+64,420) – 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 семнадцатю лестничными клетками и лифтами, грузоподъемностью 15х1000 кг, 15х630 кг.</p> <p>Отделка фасадов: цоколь – гранит с термообработкой; ступени наружных лестниц – бетонная плита с шероховатой поверхностью; ограждения наружных лестниц, парапетов – нержавеющая сталь; наружных стен – облицовка панелями и вставками из анодированного алюминия, панелями из стеклофибробетона на металлическом каркасе в составе вентилируемой фасадной системы с воздушным зазором; фактурные фрагменты – арбетон; оаза – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, в непрозрачных частях – стемалит; остекление лоджий – витражная система с однокамерным стеклопакетом в алюминиевом профиле; витражи в помещениях общественных организаций 1 этажа и во входных группах – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле; ограждения лоджий – нержавеющая сталь; кровля – неэксплуатируемая с гранитным гравием по профилируемой мембране Planer 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; кафе-терия 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 (МОСГОССТРОИНАДЗОР).
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	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 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 «Ренессанс

		Констрашн», 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, а обеспечение исполнения обязательства 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. В целях обеспечения исполнения обязательства 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 обеспечиваются также страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования граждан гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, ОГРН 1157799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001).
2.13.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения	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

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

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

Директор
ООО «Стадион «Спартак»



В.С. Гордий

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.	<table border="1"> <tr> <td>Цель проекта строительства</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>Информация об этапах и сроках реализации проекта строительства</td> <td>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 - II квартал 2015 года; Конец этапа - II квартал 2017 года. 3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2017 года</td> </tr> <tr> <td>Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>2.2.</td> <td>Информация о разрешении на строительство</td> </tr> <tr> <td>2.3.</td> <td>Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома</td> </tr> </table>	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	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 - II квартал 2015 года; Конец этапа - II квартал 2017 года. 3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2017 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.	2.2.	Информация о разрешении на строительство	2.3.	Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома
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	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 - II квартал 2015 года; Конец этапа - II квартал 2017 года. 3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2017 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.										
2.2.	Информация о разрешении на строительство										
2.3.	Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственности земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома										
	Разрешение на строительство № RU77179000-010562 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «06» февраля 2015 года.										
	<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. 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 земельного участка 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>Размещение:</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>Отделка фасадов:</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 I этажа и во входных группах – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле;</p> <p>ограждения лоджий – нержавеющая сталь;</p> <p>кровля – эксплуатируемая 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 73,1 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 товарищества собственников жилья (ТСЖ); службы эксплуатации жилых корпусов; предприятий общественного питания; кафетерия на 35 посадочных места</p> <p>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>

	<p>Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию</p>	<p>Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).</p>
2.9.	<p>Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>При реализации строительства возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p>Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома</p>	<p>6 876 500 000 (Шесть миллиардов восемьсот семьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей</p>
2.11.	<p>Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)</p>	<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак», ОГРН 1047796801920</p> <p>Заказчик: Акционерное общество «Тушино 2018», ОГРН 1107746699390</p> <p>Подрядчик: Акционерное общество «Ренессанс Констракшн», ОГРН 1027739384309</p>
2.12.	<p>Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<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</p>

	<p>находящихся в залоге прав аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строения (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору 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-09-0316/15 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. Хован, 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 обеспечиваются 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. Анжуйская, д.10, корп.2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001061).</p>
<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>	<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 «Стандарт «Спартак»



В.С. Гордый

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Криволинейная, д. 9, Москва, 125091, телефон: (499) 240-03-02, факс: (499) 240-20-02, e-mail: mosgovnadzor@mos.ru
<http://www.mosgovnadzor.ru>, ОГРН 5025140160001, ОГРН 5027567600000, ИНН 50270000000000000000

Лист № 2/23 лист № 2

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт "Спартак"**

(полное наименование, фамилия, имя, отчество для физических лиц или наименование юридического лица)
123190 г. Москва Криволинейная наб. д.8
ИНН/КПП 7700574003/7709010001
С/сч. открытый счет в банке, ИИН/ОИИ/О

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77179000-010562

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
Администрация государственного строительного надзора города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы

руководствуясь статьей 31 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 автомобильной, являющейся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
(с указанием объекта долевого строительства в соответствии с формой декларации)

Планы	Виды работ	Величина сметной стоимости, тыс. руб.	Величина сметной стоимости, тыс. руб.	Первая ставка, %
Корпус 1	Строительные работы	124,000	124,000	48,8
Корпус 2	Строительные работы	124,000	124,000	48,8
Сумма		248,000	248,000	

Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в том числе) - 248,000
Условная стоимость 1 кв. м (тыс. руб.) - 124,000

расположенного по адресу: **Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волжское шоссе, д. 67**

Срок действия настоящего разрешения: **до 31 декабря 2015 г.**

Знаете ли вы, что...
Знаете ли вы, что...
Знаете ли вы, что...

А.Б. Пирогин
генеральный директор

6 + февраль 2015 г.
М.П.



Действие настоящего разрешения продлено - до 15 сентября 2017 г.

З.И. Кудряшова
 Глава Государственного строительного надзора
 города Москвы (подпись)
 (расшифровка подписи) *З.И. Кудряшова*

15 сентября 2017 г.
 М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до Общего собрания
 Заинтересованной стороны *А.Б. Бурагов*

15 сентября 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до Общего собрания
 Заинтересованной стороны *А.Б. Бурагов*

15 сентября 2017 г.

Разрешение получено *Саломисова Д.М. Акимов*
 9.08.2017 г.
 Дочернее предприятие *Саломисова Д.М. Акимов* 20.08.17 г.

PCN 0020528

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
 ГОРОДА МОСКВЫ
 (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брестская, д. 9, Москва, 121084, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12, e-mail: stroynadzor@mos.ru
<http://www.stroynadzor.mos.ru>, URL: http://www.mos.ru, URL: http://www.mos.ru, URL: http://www.mos.ru, URL: http://www.mos.ru

Дело № 34534 л.с. № 1

Общество с ограниченной
 ответственностью «Стадион «Спартак»
полное наименование организации (полное наименование организации)

ИНН 77/05/4093, ОГРН 1047705011920,
 почтовый адрес: 125424 г. Москва
 Волоколамское ш., д. 69, стр.1.
 info@stadionpartak.ru
 yuliya.khrushchina@tushino2018.com;
 Svetlana.Popova@stadionpartak.ru
адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
 на строительство**

Дата - 29 июня 2017 г. № 77-179000-014810-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
полное наименование государственного органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
 разрешает:

1. Строительство объектов капитального строительства: Работы по созданию объектов капитального строительства, за исключением возводимых в других административных округах и районах города Москвы объектов	У
2. Назначение объекта капитального строительства (земли и объектов недвижимости)	Многоквартирный жилой дом, индивидуальный жилой дом, нежилая пристройка к жилому зданию, нежилая пристройка к жилому зданию, возводимый в составе Многофункционального комплекса (нежилой недвижимости) с соответствующей инфраструктурой
3. Назначение организации, выдающей разрешительные документы государственного образца, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, документы государственного образца государственной аккредитации	ГАУ г. Москвы «Метротранспорт»
4. Регистрационный номер и дата выдачи разрешительных документов государственного образца, предусмотренных законодательством Российской Федерации, решение об отмене или внесении изменений в перечень государственных информационных ресурсов	77-4-3-1825-17 от 31.05.2017

3.	Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в границах которого (которых) расположен или планируются размещения объекты капитального строительства	77:08:0110001:0002	
3.1.	Исторический адрес (адрес) размещения или планируются размещения объектов капитального строительства		
3.2.	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства		
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	81:77:07000:019100 кв. 24.02.2016 м.п. Москомархитектуры	
3.2.	Сведения о проекте планировки и правил землепользования и застройки		
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по содержанию объекта культурного наследия, при которых выполняется конструктивные и другие инженерные изыскания в границах объекта	Проектная документация разработана ООО «ПромСпец», инв.№ 16.953-3-41 от 2017 г.	
Кроме проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объектов культурного наследия, если при проведении работ по содержанию объекта культурного наследия выполняются конструктивные и другие инженерные изыскания в границах такого объекта.			
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией			
Общая площадь (кв. м)	16497,97	Площадь участка (кв. м)	124095
Объем (куб. м)	411096,7	в том числе подземной части (куб. м)	111006,67
Количество этажей (эт.)	7,4-18-22-23 + 2 этаж	Высота (м)	80,000
Количество подземных этажей (эт.)	2	Иная информация:	
Площадь автостоянок (кв. м)	1023,0		
Иные показатели:	Количество квартир (эт.): 72; Количество мест парковки автомобилей (мест): 72; Площадь квартир (кв.м.): 2704,28; Площадь квартир общего (кв.м.): 5432,86; Площадь общей нежилой общественной территории (кв.м.): 262,8		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус А			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем подземной части (куб. м)	4418,39	в том числе подземной части (куб. м)	
Количество этажей (эт.)	8-22-23 + 2 этаж	Высота (м)	
Количество подземных этажей (эт.)	2	Иная информация:	
Площадь автостоянок (кв. м)	1282,0		
Иные показатели:	Полная площадь объекта (кв.м.): 6590,26 Площадь квартир общего (кв.м.): 11716,18 Количество квартир (эт.): 169		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус Б			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем подземной части (куб. м)	8372,10	в том числе подземной части (куб. м)	
Количество этажей (эт.)	7-18 + 2 этаж	Высота (м)	
Количество подземных этажей (эт.)	2	Иная информация:	
Площадь автостоянок (кв. м)	1282,0		
Иные показатели:	Полная площадь объекта (кв.м.): 13206,21 Площадь квартир общего (кв.м.): 16482,18 Количество квартир (эт.): 135		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус В			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем подземной части (куб. м)	6491,22	в том числе подземной части (куб. м)	
Количество этажей (эт.)	8-22-23 + 2 этаж	Высота (м)	
Количество подземных этажей (эт.)	2	Иная информация:	
Площадь автостоянок (кв. м)	1282,0		
Иные показатели:	Полная площадь объекта (кв.м.): 17993,86 Площадь квартир общего (кв.м.): 11795,23 Количество квартир (эт.): 168 Площадь общей нежилой общественной территории (кв.м.): 262,8		

3

Продление разрешения на строительство от 29.06.2017 № 77-179000-014830-2017

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус Г			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем подземной части (куб. м)	12181,24	в том числе подземной части (куб. м)	
Количество этажей (эт.)	8-22 + 2 этаж	Высота (м)	
Количество подземных этажей (эт.)	2	Иная информация:	
Площадь автостоянок (кв. м)	2267,0		
Иные показатели:	Полная площадь объекта (кв.м.): 20032,04 Площадь квартир общего (кв.м.): 22495,30 Количество квартир (эт.): 281 Площадь общей нежилой общественной территории (кв.м.): 1244,88		
3. Адрес (адресно-почтовый) объекта:			
Москва, С/АО, Варшавское С/районы, Восточный проезд, д. 67			
4. Адрес проектной документации земельного участка:			
Катанья, (кв.м.)			
Проектная документация:			
Тех. ДС, ДП, КДП, уровень			
Прочие конструктивные, инженерные, инженерно-технические данные, предусмотренные проектной документацией			
Иные показатели:			

Срок действия настоящего разрешения – до «13» июня 2019 г.
в соответствии с проектной документацией (проект организации строительства)

Заставить председателя

Перегин А.Б.
Инженер-проектировщик

29 июня 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «__» __ 20__ г.

Итого: 20__ г.

М.П.



3

Продолжение разрешения на строительство от 29.06.2017 № 77-179000-014811-2017

Иные показатели:	Назначение участка, объекта (ос.н.д.: 1116.45) Планируемый вид использования участка (ос.н.д.: 1183.27) Количество квартир (ос.н.д.: 114) Планируемая общая полезная площадь (ос.н.д.: 268.20)
3. Адрес (адресованные) объекты:	Москва, С/АО, Пятницкое-С/улицкое, Вильямсовская жилая, кв. 67
4. Краткое проектное описание планируемого объекта:	
Категория:	
Цели:	
Противопожарная:	
5. Мощность (протяженность трассы, грузоподъемность, давление):	
Тип (С/О, В/О, К/О); уровень:	
назначение иной инженерной сети:	
Источники водоснабжения, канализации, электро- и теплоснабжения:	
Иные показатели:	

Срок действия настоящего разрешения – до «29» июня 2019 г.
в соответствии с проектной документацией (проект организации строительства)





 (подпись)

 Пирогов А.Б.
 (подпись)

Действие настоящего разрешения продлено - до ____ июня 20__ г.

 (подпись)

 (подпись)

____ июня 20__ г.
 М.П.