



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 25Б-18/27
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 – 6) И КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ,
ВКЛЮЧАЮЩИХ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ
ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ (4 КОРПУСА)**

Дата определения стоимости:

01 октября 2018 г.

Дата составления отчета:

29 ноября 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 – 6) и комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса)	5
3.1.	Описание объекта оценки	5
3.1.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
3.2.	Анализ рынка объекта оценки	13
3.3.	Анализ наиболее эффективного использования	24
3.4.	Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	25
3.4.1.	Общие положения	25
3.4.2.	Основное содержание финансовой модели	28
3.4.3.	Применение доходного подхода к оценке	29
3.4.4.	Согласование результатов	48
4.	Приложение.	49

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках.....	28
Табл. 3.2 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир	33
Табл. 3.3 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир	35
Табл. 3.4 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир	37
Табл. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений	40
Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге	42
Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости аналогов Корпусов 1-6, как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершеного строительством	44
Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 6.....	45
Табл. 3.9 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок	48

3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (КОРПУСА 1 – 6) И КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ, ВКЛЮЧАЮЩИХ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ (4 КОРПУСА)

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время Многоквартирные жилые дома (МЖД) Корпуса 2 - 6 находятся в стадии строительства. и по своей сути представляют собой объекты незавершенные строительством. МЖД Корпус 1 завершен строительством и введен эксплуатацию. На строительство Комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 Корпуса), тоже получено разрешение на строительство и он также превратился в объект не завершенный строительством, но строительные работы на дату оценки по этому объекту находятся в начальной стадии. Более того, в настоящее время, по информации Заказчика, происходит пересмотр проектной документации.

МЖД располагаются на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776 (Корпуса 1 и 2), 77:08:0015001:1779 (Корпуса 3 и 4), 77:08:0015001:1778 (Корпуса 5 и 6). Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 Корпуса), располагается на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1792. Все земельные участки расположены в районе Покровское- Стрешнево Северо-Западного Административного округа города Москвы на территории бывшего Тушинского аэрополя. Адресные ориентиры: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 71/6, 71/9, 71/8, 71/92, соответственно. В непосредственной близости от участка построен стадион «Открытие Арена» и располагается станция «Спартак» Таганско- Краснопресненской линии метрополитена.

Местоположение строящихся объектов и план застройки приведены ниже.

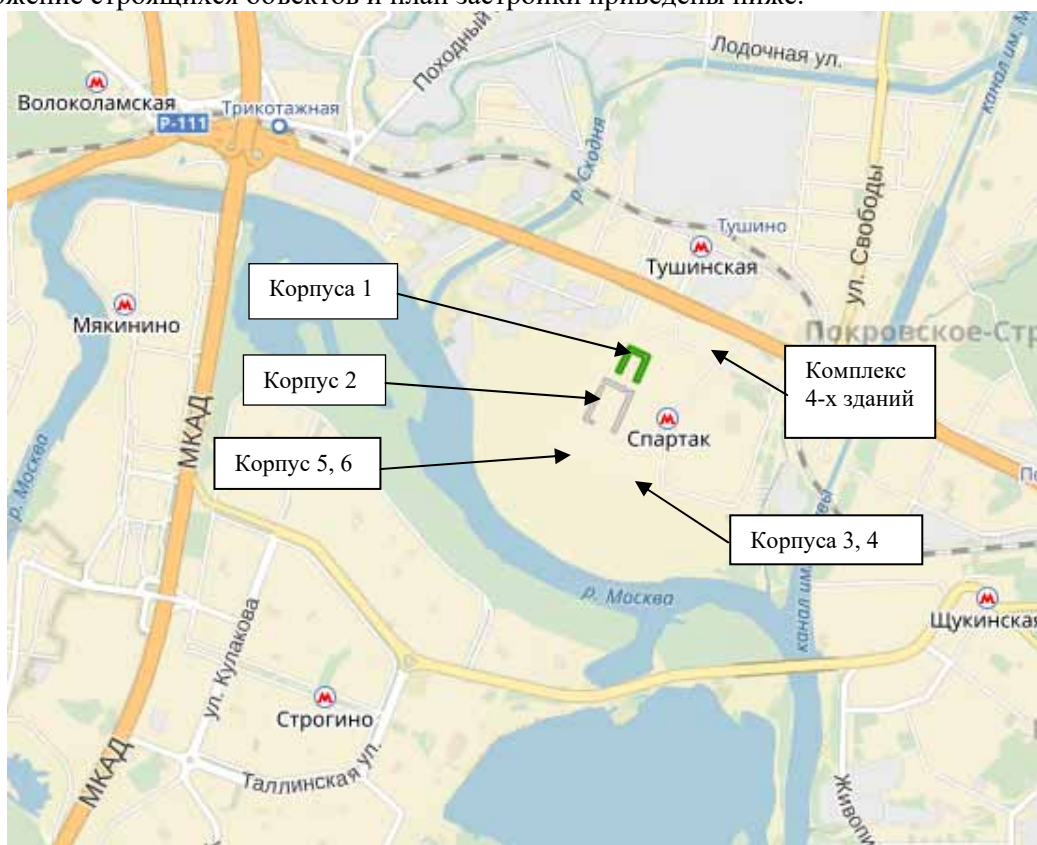


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

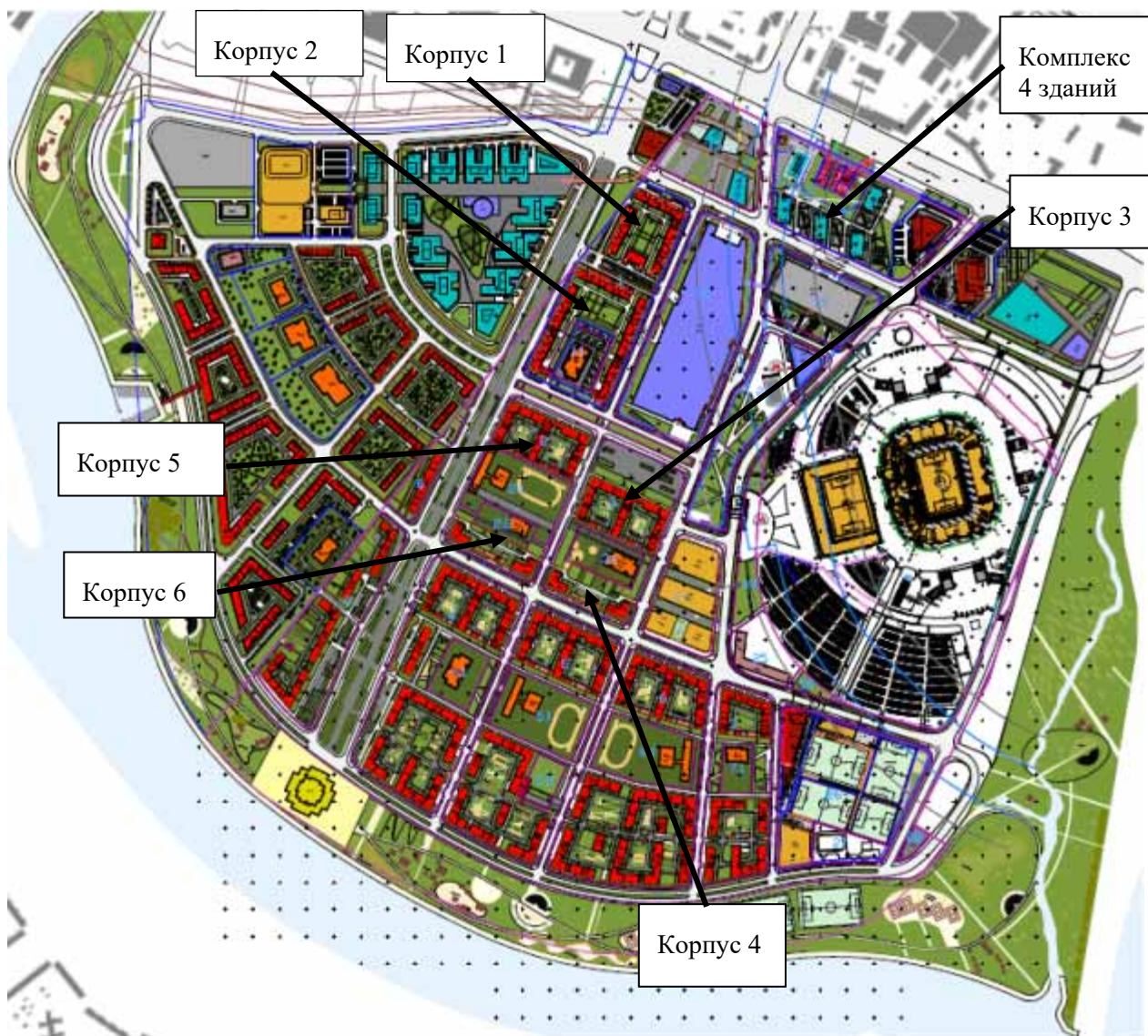


Рис 2 Схема застройки земельных участков

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.
- Разрешение на строительство (Корпуса 5) №.77-179000-017244-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 6) №.77-179000-017245-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Комплекс 4 зданий) №.77-179000-017455-2018 от 27.06.2018 г.
- Проектная документация по Корпусам 1 – 6 (с изменениями, действующими на дату оценки) -
- 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 30 сентября 2018 г.
- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Характеристика Жилого комплекса

МКЖ Корпуса 1 - 6 входят в состав будущего Жилого комплекса "Город на реке Тушино-2018", который в свою очередь входит в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности. Комплекс зданий, включающих нежилые помещения (апартаменты) для временного проживания (4 Корпуса), располагается в непосредственной близости от МЖД.

Жилой комплекс "Город на реке Тушино-2018"¹ - масштабный проект комплексного освоения территории, реализация которого ведется в Покровско-Стрешневском районе Москвы. Под застройку отведены участки общей площадью 125 га, где раньше располагался бывший аэродром имени Чкалова. Застройщиком выступает ООО "Стадион Спартак", реализует жилье - "Бест-Новострой". В настоящее время земельный участок 125 га разделен на 23 отдельных участка для застройки. В рамках проекта будет построено несколько жилых кварталов и нежилые объекты с собственной инфраструктурой.

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 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, двory 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".

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



Архитектурные особенности жилых Корпусов

Каре жилых корпусов Корпусов 1- 6 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 объем 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 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Корпус 4.

Корпус 4 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Корпус 5.

Корпус 5 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Корпус 6.

Корпус 6 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Технико-экономические показатели застройки



Характеристика строящихся объектов²

Объект	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Комплекс 4 зданий (все Корпуса)
Наименование	Многоквартирные жилые дома, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой						Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Не жилое
Кадастровый номер земельного участка	77:08:0015001:1776		77:08:0015001:1779		77:08:0015001:1778		77:08:0015001:1792
Этажность	3 - 21	3 - 21	9 - 25	24 - 25	10 - 22	10 - 22	22
Материал стен	Монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов						
Дата ввода в эксплуатацию	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019	30.09.2021	30.06.2020	27.12.2022
Полная стоимость строительства, руб.	6 137 696 000	8 381 852 000	5 519 471 274	2 883 933 513	3 305 094 287	2 552 050 910	н / д
Общая площадь, кв. м	97 200	133 150	104 978	48 081	64 279	48 600	103 944
Количество жилых помещений	744	1 032	773	334	490	336	
Количество не жилых помещений	41	76	437	173	352	131	1 662
Количество апартаментов							1 064
Количество машиномест	854	1 032	721	335	414	383	
Площадь, кв. м:							

² Проектная документация (<http://tushino2018.ru/project/docs/>), Разрешения на строительство (Приложение)



Квартиры 1 комнатные	11 700	13 658	10 624	4 195	5 494	6 369	
Квартиры 2 комнатные	21 601	30 606	20 442	7 325	15 247	4 294	
Квартиры 3 и более комнатные	12 876	22 207	25 267	14 112	12 292	14 924	
Всего жилых	46 176	66 471	56 333	25 632	33 033	25 586	
Нежилые помещения	5 078	9 282	5 213	1 799	3 888	1 542	52 732
Апартаменты							51 212
Машиноместа	7 618	9 184	9 553	4 439	5 486	5 075	
Площадь 1 машиноместа, кв. м	5,89...9,75	5,89...9,75	13,25	13,25	13,25	13,25	



Текущее состояние строительства³

Корпус 1

- Строительство завершено.
- Большая часть передана собственникам квартир.
- Нежилые помещения реализованы частично.

Корпус 2

- Строительство завершается и объект готовится к вводу в эксплуатацию.
- Проводятся работы по благоустройству придомовой территории (компания «Европарк»).

Корпус 3

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 4

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 5

Проводятся подготовительные работы по освоению строительной площадки.

Корпус 6

Проводятся работы на стадии котлована.

Комплекс 4 зданий (корпусов) с нежилыми помещениями для временного проживания

Строительные работы не начаты.



Внешний вид МЖД Корпус 1 и Корпус 2

³ https://tushino2018.ru/tur_tushino2018_panorama/tur_tushino2018_p/index.html



Внешний вид МЖД Корпус 3, Корпус 4, Корпус 6, строительная площадка Корпус 5



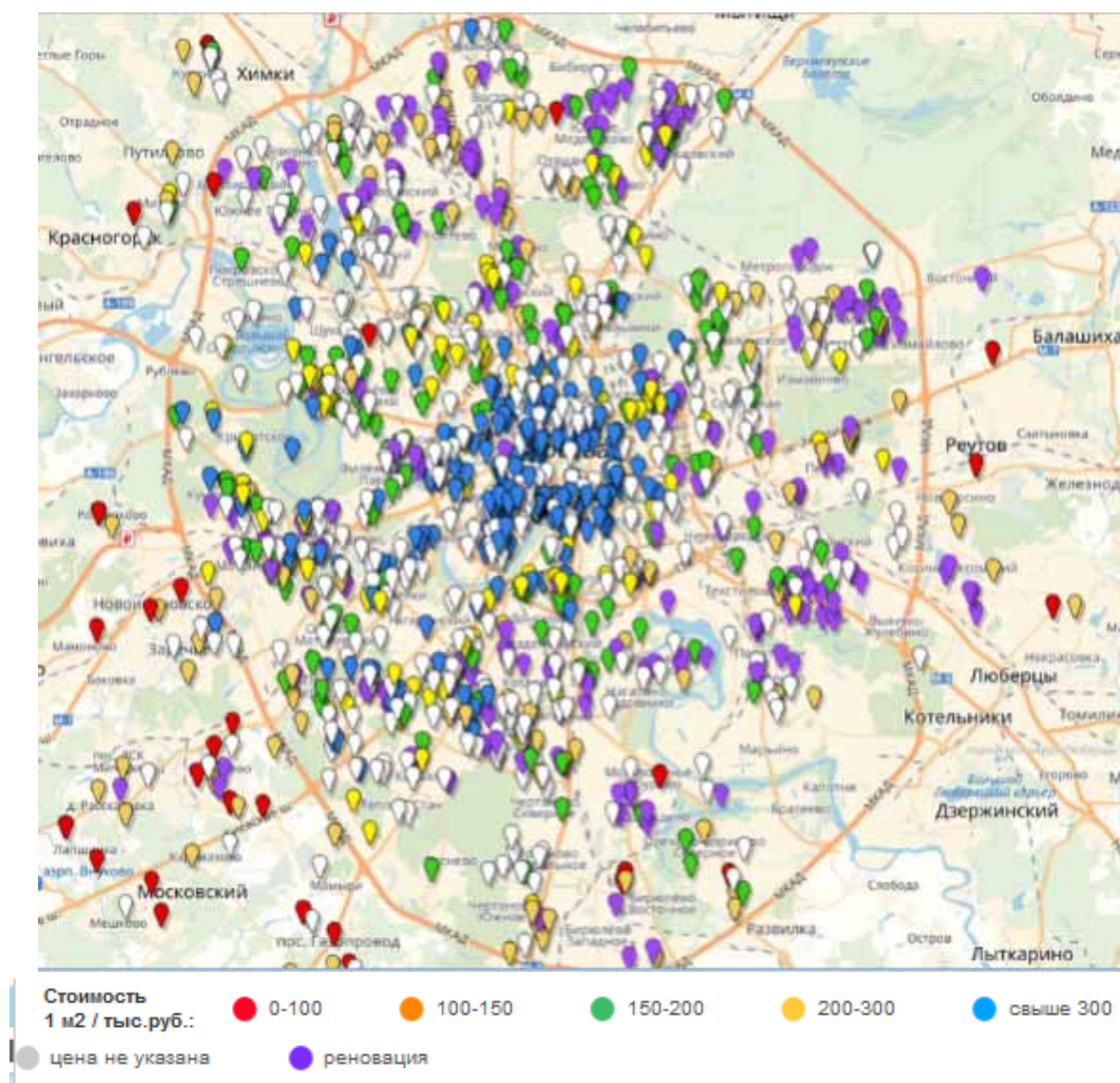
Внешний вид строительной площадки Комплекс 4 зданий (корпусов) с нежилыми помещениями для временного проживания

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"). ЖК «Город на реке Тушино- 2018» расположен в СЗАО Москвы, районе Покровское-Стрешнево и относится к сегменту рынка ЖК комфорт-класса.

Наглядное представление о масштабах и географии строительства в г. Москве дает приведенная ниже карта⁴.



Этапы строительной готовности объектов⁵

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

⁴ <http://www.kvartiramoskve.ru/novostrojki.html>

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

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

Рынок жилой недвижимости⁶

Объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы составил 43,2 тыс. лотов в 6851 корпусах, суммарной площадью 3,1 млн кв. м. Доля апартаментов — 20,2 % от общего объема.

На протяжении I полугодия фиксируется снижение предложения — по отношению к концу прошлого года объем сократился на 306,8 тыс. кв. м (-9,0 %). Это максимальное снижение за последние 5 лет.

В продажу во II квартале 2018 года поступило 189,3 тыс. кв. м (34 корпуса), что почти на 30 % меньше, чем в предыдущем квартале. Новый объем предложения преимущественно состоит из бизнес-класса — 38,6 %.

Старт реализации ряда проектов, ожидавшийся в I полугодии, не состоялся, но по-прежнему возможен до конца года. Отчасти это связано с тем, что усилия многих девелоперов были направлены на получение исходно-разрешительной документации. В связи со сложностями на первичном рынке

⁶ Данные компаний Knight Frank и Troika Estate, ИРН-Консалтинг, Метриум, БЕСТ-Новострой



Москвы, некоторые девелоперы стали рассматривать регионы как перспективные площадки для строительства.

Доля предложения бизнес-класса (включая апартаменты) увеличилась до 45,1 %. Доля комфорт-класса за отчетный период снизилась до 33,2 %, что обусловлено высоким спросом на жилье в данном сегменте и снижением объемов вывода новых проектов и очередей.

Активность покупателей продолжает возрастать — индекс спроса во II квартале 2018 года оказался на 6,9 % выше показателя I квартала 2018 года и на 32,8 % выше II квартала 2017 года. Высоким спросом пользовались те проекты, которые уже успели зарекомендовать себя с положительной стороны.

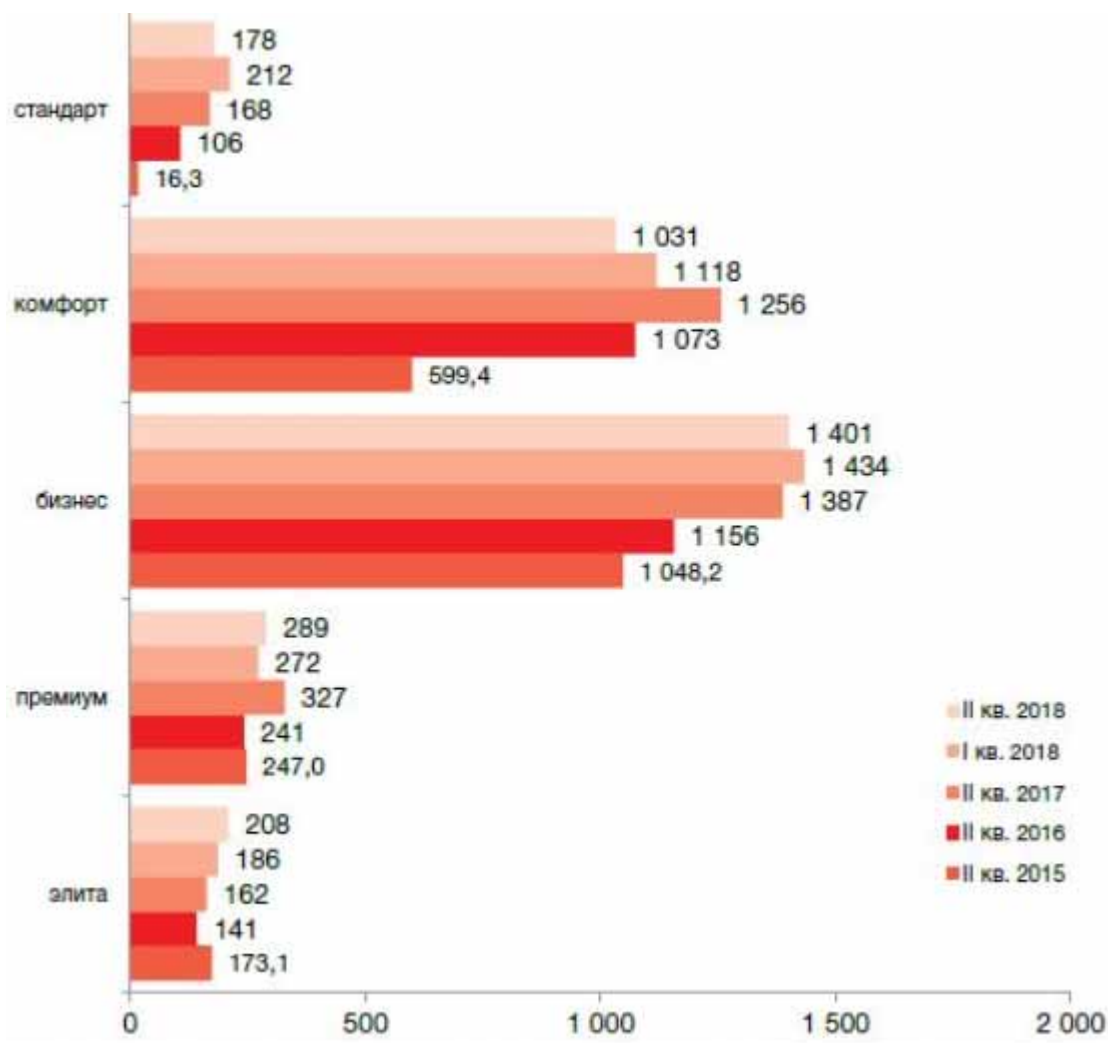
Ситуация с некоторыми сложностями крупных застройщиков привела к тому, что часть спроса перераспределилась в пользу вторичного рынка, что отразилось на сокращении доли ДДУ в общей структуре сделок на рынке недвижимости Москвы.

Первое полугодие прошло в ожидании грядущих изменений ФЗ-№ 214 и ФЗ-№ 218. Если до ситуации, связанной с Urban Group, была вероятность переноса изменений на более поздний срок, а также внесение некоторых поправок, то на текущий момент отказ от перехода к проектному финансированию маловероятен. Реализация изменений будет происходить по достаточно резкому варианту, как для банков, так и для застройщиков, вне зависимости от степени их готовности к новому формату взаимодействия.

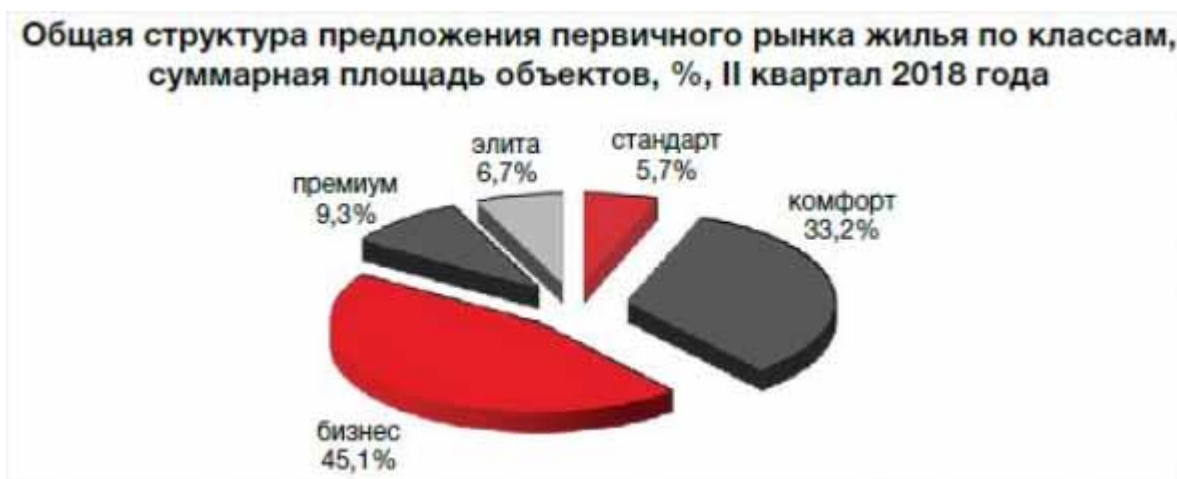


По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы снизился на 116,3 тыс. кв. м (3,6 %), в сегменте квартир на 4,0 %, в сегменте апартаментов на 2,0 %, относительно предыдущего квартала, за счет высокого уровня спроса в весенние месяцы. За год объем предложения снизился на 193,2 тыс. кв. м (5,9 %), при этом предложение квартир снизилось на 7,0 %, а апартаментов — на 0,9 %.

За квартал в сегментах элит и премиум наблюдается положительная динамика показателя объема предложения. Наибольший прирост суммарной площади объектов в процентном соотношении произошел в элитном сегменте (+11,7 %), в премиальном сегменте прирост составил 6,0 %, в бизнес-классе объем снизился на 2,3 %. В сегменте комфорт снижение за квартал составило 7,8 %. Снижение объема предложения стандарт-класса было наиболее значительным — 16,0 %.



За год, по сравнению со II кварталом 2017 года, объем предложения в распределении по классам вырос во всех сегментах, за исключением премиум и комфорт (-11,9 % и -7,8 % соответственно). По итогам II квартала 2018 года за год объем в элитном сегменте вырос на 28,5 %. Предложение сегмента бизнес увеличилось на 1,0 %. Стандарт-класс вырос на 6,1 %. Рост предложения обусловлен выводом в реализацию как новых проектов, так новых очередей и корпусов в уже существующих комплексах.



Лидер в распределении объема предложения по округам изменился. ЦАО (15,3 %) уступил первое место по объему предложения САО (15,6 %). Третье место принадлежит СВАО (14,9 %). Менее всего представлено в ЗелАО (0,6 %).



Средневзвешенная цена по итогам II квартала 2018 года в Москве составила 229,3 тыс. руб./кв. м (без учета элитного предложения), снижение в годовой динамике составило 0,5 %. В формате квартир, относительно II квартала 2017 года, значение средневзвешенной цены снизилось на 0,4 %, в формате апартаментов отмечено снижение на 0,9 %.



В общей структуре сделок на рынке жилья Москвы на первичный рынок приходится 32,0 %. В динамике за последние 5 лет данный показатель демонстрирует укрепление своих позиций, однако во II квартале 2018 зафиксировано ощутимое укрепление позиций вторичного рынка, в том числе за счет первичных сделок в веденных в эксплуатацию объектах.

В сентябре 2018 г. на фоне ослабления рубля и растущих опасений за судьбу ипотеки продолжилось вымывание с рынка наиболее дешевых предложений и, соответственно, рост средних цен. Бизнес-класс и «квазиэлита» при этом ушли в минус – переоцененные лоты по-прежнему не пользуются спросом.

Из-за снижения курса рубля долларový индекс стоимости жилья в Москве, рассчитываемый аналитическим центром www.irp.ru, в сентябре потерял 4,1%. Рублевый индекс за тот же период вырос на 1%. В наибольшем плюсе снова оказались самые дешевые сегменты – панельные пятиэтажки,

типовая советская панель (9- и 14-этажные дома) и однокомнатные квартиры. Спрос на доступное жилье стимулирует ожидание роста ипотечных ставок (напомним, 14 сентября Центробанк повысил ключевую ставку) и укрепление доллара - на рынок вышли покупатели, копившие на квартиру в иностранной валюте. Кроме того, продавцы традиционно пытаются играть на повышение, когда рубль дешевеет.

Примечательно то, что рост курса доллара не смог переломить тренд на снижение стоимости дорогого жилья. Привязка к доллару и, соответственно, пусть виртуальный, но рост стоимости метра наблюдается только в самом дорогом сегменте рынка. При этом сильно переоцененный бизнес-класс и так называемая «квазиэлита» продолжают дешеветь. «Расслоение» дорогого жилья хорошо видно по динамике цен в разрезе географии: все западные округа, где сосредоточено много жилья указанных категорий, в сентябре выглядели хуже рынка. Самый дорогой из них – Юго-Западный – вообще стал главным аутсайдером. При этом самый элитный округ Москвы - Центральный – наоборот, продемонстрировал наибольший плюс.

Так как по-настоящему элитных квартир значительно меньше, чем жилья бизнес-класса, дешевеют и сегменты, включающие оба типа жилья, – монолитно-кирпичные дома и многокомнатные квартиры.

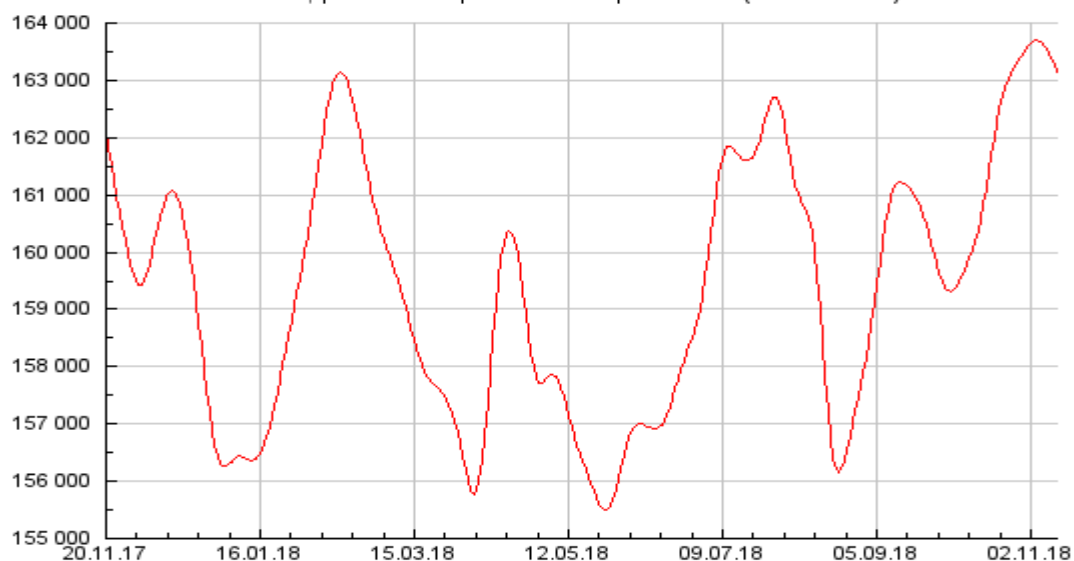
В последние месяцы цены на вторичном рынке жилья постепенно растут, однако как долго будет продолжаться этот тренд – большой вопрос. В целом факторы, толкающие рынок вверх, носят временный характер. Ослабление рубля и ситуация с ипотекой заставили покупателей поспешить со сделками, однако такая искусственная стимуляция спроса, не сопровождаемая увеличением доходов населения, приводит к вымыванию спроса будущих периодов. При этом темпы роста экономики вновь замедляются (1% в августе против 1,8% в июле), а удорожание ипотеки еще больше снизит доступность жилья для населения. Поэтому не исключено, что уже в обозримом будущем цены откатятся назад.

Распределение средних цен на квартиры по округам приведено ниже.

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Сен 18	Авг 18
Центральный округ				296 183	+2,2%
Северный округ				165 329	+0,6%
Северо-Восточный округ				146 365	-0,1%
Восточный округ				155 779	+2,0%
Юго-Восточный округ				136 882	+0,9%
Южный округ				145 823	+1,9%
Юго-Западный округ				199 194	-0,2%
Западный округ				183 819	+0,2%
Северо-Западный округ				171 289	+0,2%
Все районы за МКАД				126 113	+1,7%

Средний уровень цен на квартиры в районе Покровское-Стрешнево: 163 600 руб. за кв.м. (ИРН-Консалтинг).

Средний уровень цен на квартиры (руб./кв.м.)
Москва, район Покровское-Стрешнево (www.ign.ru)



Квартиры в новостройках Покровского-Стрешнево

- ЖК «Город на реке Тушино-2018» Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., вл. 67 (м. Спартак) Срок ГК: IV квартал 2019
 - o 1 комн.от 6 759 000 руб.
 - o 2 комн.от 10 440 000 руб.
 - o 3 комн.от 12 880 000 руб.
- ЖК «На Циолковского» Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, ул. Циолковского, вл. 9-13, корп. 6А, 6Б (м. Тушинская) Срок ГК: Дом сдан
 - o 1 комн.от 9 345 600 руб.
 - o 3 комн.от 17 018 500 руб.
 - o 4 комн.+от 18 860 000 руб.
- ЖК «Покровское-Глебово» («Покровский Берег») Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, ул. Береговая, д. 6 (м. Войковская) Срок ГК: Дом сдан
 - o 2 комн.от 71 942 520 а
 - o 4 комн.+от 96 845 700 руб.
- Клубная резиденция «Loft River» Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, ул. Летная, д. 99 (м. Спартак) Срок ГК: Дом сдан
 - o 2 комн.от 6 168 000 руб.
 - o Студияот 6 680 500 руб.
 - o 1 комн.от 6 680 500 руб.
 - o 4 комн.+от 14 300 000 руб.
 - o 3 комн.от 14 400 000 руб.
- ЖК «Зодиак» Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, Сосновая аллея, 1 (м. Щукинская) Срок ГК: Дом сдан
 - o 3 комн.от 42 600 000 руб.
 - o 4 комн.+от 50 825 000 руб.

- Резиденция «Tweed Park» Москва, Северо-Западный административный округ, Покровское-Стрешнево, Ленинградское ш., 23 (м. Войковская) Срок ГК: Дом сдан
 - о 1 комн.от 71 000 000 руб.
 - о 2 комн.от 124 500 000 руб.
 - о 3 комн.от 200 000 000 руб.

Рынок машиномест⁷

Основные изменения правового статуса машиномест в 2018 году и возможные последствия:

1 января 2018 года вступает в силу Федеральный закон № 315-ФЗ, вносящий изменения в действующий Гражданский кодекс РФ;

ФЗ № 315 вводит и официально трактует термин «машиноместо»;

Законопроект изменяет статус парковочного места, приравнивая его к недвижимости;

Разрешены сделки с паркингом: приобретение в собственность, аренда, продажа;

Эксперты считают, что законопроект не вызовет всплеска спроса по причине высокой стоимости паркинга;

Нововведения выгодны государству по причине взыскания налога с паркинга (налог на имущество);

Налог рассчитывается с учетом кадастровой стоимости места.

Таким образом, «машиноместо» становится объектом гражданских прав. Автовладельцы могут распоряжаться парковочными местами:

на отдельных парковках;

на придомовой территории;

в подземных гаражах под многоквартирными домами и так далее.

Приравнивая их по правовому статусу к другой недвижимости, официальная трактовка понятия определяет возможность использовать парковочное место:

на правах собственности;

на правах аренды.

Оформление права собственности проводится аналогично регистрационной процедуре с недвижимостью. Право собственности – это возможность определять судьбу паркинга, а именно:

продавать;

дарить;

менять;

обременять залогом;

сдавать в аренду и другое.

Прежде чем рассмотреть ценовую ситуацию на рынке машиномест, следует выявить виды и типы паркингов, к которым относятся машиноместа. Различают несколько типов стоянок:

– подземные;

– наземные;

– надземные.

В свою очередь, подземные и надземные паркинги в основном являются многоуровневыми.

⁷ <https://www.novostroy-m.ru>, компания Медиум-Групп

Подземные многоуровневые паркинги идеально подходят для защиты от отрицательных факторов, всевозможных погодных условий, а также вмещают большее количество автомобилей. Подземный паркинг можно разместить как в жилом доме, так и в любом здании коммерческого назначения, а также в специализированных сооружениях - паркингах.

Надземные парковки – это многоуровневые стоянки, которые также являются эффективным способом размещения автомобилей на ограниченной территории. Они могут быть как крытыми, так и открытыми.

Наземные паркинги - это простые одноуровневые автостоянки открытого типа, которые дешево обходятся в строительстве, но занимают большую территорию, что в городских условиях затруднительно реализовать.

При этом разброс цен довольно велик даже в рамках одного сегмента. В частности, на рынке элитных новостроек наибольшая стоимость 19,5 млн рублей (за два машиноместа, положенных на квартиру) зафиксирована в клубном доме на Арбате – сумма сопоставима с ценой трехкомнатной квартиры в доме бизнес-класса. Для сравнения, минимальная стоимость парковки в доме бизнес-класса – 1-1,2 млн рублей. В новостройках комфорт- и эконом-класса стоимость машиноместа варьируется от 363 тыс. рублей до 2 млн рублей.

На рынке элитных новостроек в половине проектов на квартиру приходится два машиноместа и более, в 14% элитных объектов – 1,5-2, а в каждом пятом проекте уровень обеспеченности меньше коэффициента 1,5. Средний коэффициент обеспеченности машиноместами сейчас составляет 2,3 машиноместа на квартиру. В основном это подземные паркинги, исключение составляют объекты реконструкции, в которых нельзя организовать подземный паркинг.

Также подземные паркинги предусмотрены почти во всех проектах бизнес- и премиум-класса. В 75% объектов бизнес-класса коэффициент обеспеченности машиноместами составляет 0,6-1,5 машиномест на квартиру. В премиум-классе этот показатель более высокий – здесь количество машиномест как минимум соответствует количеству квартир. При этом в 57% ЖК премиум-класса обеспеченность местами составляет 1,1-2,0 машиномест на квартиру, в отдельных проектах – более двух машиномест на квартиру.

Обеспеченности машиноместами в новостройках массового сегмента (комфорт- и эконом-класса) составляет 1,1 машиноместа на квартиру, хотя преобладающую долю предложения в данном сегменте составляют проекты с минимальным коэффициентом обеспеченности.

Обеспеченность машиноместами в новостройках

Сегмент	Коэффициент обеспеченности		Цена предложения	
	(min/max)		(min/max)	млн руб.
Элитный	1,5	2,5	2,4	19,5*
Премиум-класс	1,0	2,0	2	6,85
Бизнес-класс	0,6	1,5	1	4
Эконом, комфорт	0,3	1,5	0,363	2

Источник: «БЕСТ-Новострой»

Основная характеристика состояния рынка машиномест, в виде вопросов и ответов, представлена ниже.

Как сегодня обстоит ситуация с машино-местами на первичном рынке области? Достаточно ли их?

На сегодняшний день машино-мест на первичном рынке Московской области более чем достаточно. Если жилье в условном ЖК будет раскуплено на 100%, то доля купленных парковочных мест едва составит 40%, поэтому дефицита парковочных мест при новостройках для стоянки личного транспорта в области нет.

Каковы нормативы для машино-мест в новостройках?



Количество машино-мест для каждого жилого комплекса рассчитывается индивидуально, и зависит от множества факторов: классности объекта, его месторасположения, количества жильцов, которое он в себя вмещает и т.д. Этот расчет первоначально производится проектировщиком при подготовке проекта здания, поскольку застройщики обязаны обеспечить свои ЖК парковками. Далее проводится экспертиза проекта и его утверждение, и по итогам этих процедур в разрешительных документах четко фиксируется определенное количество машино-мест. На протяжении всего периода строительства надзорные органы, помимо прочего, следят и за тем, чтобы застройщик не занижил число парковочных мест. Если же приводить конкретные цифры, то для каждого сегмента жилой недвижимости существуют свои коэффициенты расчета парковочных мест, которые более-менее едины для всех застройщиков. Для жилья эконом- и комфорт-класса он составляет 0.5 машино-места на 1 квартиру, для домов бизнес-класса и элит-класса, расположенных не в престижном районе полагается 1 парковочное место на квартиру, а в самых элитных жилых комплексах парковки строятся с расчетом 1.5 – 1.7 машино-места на квартиру.

Московским застройщикам в силу дефицита земли приходится строить подземные паркинги, а какие парковки предпочитают строить подмосковные застройщики? Ведь в области с землей дела обстоят лучше.

В Подмосковье дела со свободной землей действительно обстоят куда лучше, чем в столице, и там наибольшей популярностью пользуются надземные паркинги открытого типа. Они гораздо дешевле в строительстве, поскольку застройщику не приходится тратить лишние средства на проведение работ, но по вместимости почти уступают своим подземным аналогам.

Покупают ли сегодня машино-места клиенты или все же предпочитают бросать своих «железных коней» на гостевых (бесплатных) стоянках?

На сегодняшний день клиенты в основном не покупают машино-места. Это связано с тем, что очень многие граждане покупают квартиры либо на сэкономленные деньги, либо в ипотеку, и у них просто не остается средств для того чтобы купить парковочное место. Я хотел бы отдельно подчеркнуть, что наличие лишних средств не означает то, что покупатель сразу решится на покупку машино-места. Скорее он потратит эти деньги на улучшение жилищных условий – вряд ли кто-то предпочтет стоянку дополнительным квадратным метрам. Машину можно оставить и на бесплатной стоянке, и на тротуаре, и в чужом дворе – пускай это будет не так комфортно, зато это бесплатно, а лишние метры жилья никогда не будут лишними. Поэтому спрос на парковочные места остается на достаточно низком уровне и граждане предпочитают парковаться на свободной территории.

Как обстоят дела с культурой? Паркуются ли люди до сих пор на газонах и тротуарах или управляющие компании строго следят за этим?

С культурой, к сожалению, дела обстоят не лучшим образом. Улиц и бесплатных парковок на всех граждан не хватает, и никогда не хватит, поскольку количество автомобилистов неуклонно растет с каждым годом. Управляющие компании, увы, никак не занимаются этой проблемой и не следят за тем, где паркуются водители. УК будет следить за этим только в том случае, если, в доме, за который они отвечают, существует система «закрытый двор». Но даже в этом случае они не смогут помешать заехавшему транспорту встать на стоянку, поскольку по закону на придомовой территории обязаны быть парковки, и граждане имеют полное право на них останавливаться. Единственное, что они могут сделать – это четко следить за тем, чтобы никто на личном автомобиле не проезжал на закрытую территорию. Другими словами – они могут не пустить, но не могут запретить.

Какие паркинги популярны: наземные многоуровневые или плоскостные?

Наиболее популярны среди застройщиков плоскостные паркинги, поскольку они самые дешевые при строительстве – компании необходимо лишь разровнять землю, заасфальтировать ее и разлиновать. Однако далеко не всегда подобный тип парковки возможно построить, в виду того, что они требуют большое количество свободной земли, поэтому наиболее распространенными все равно остаются многоуровневые парковки – они компактны, дешевы в производстве и вмещают много машин.

Сколько сегодня стоит место для авто?

Подземный паркинг в ближайшем Подмосковье стоит от 500 тыс. рублей до миллиона.



Если же говорить о многоуровневых парковках – то здесь ценник ниже и можно найти машино-место за 300 тыс. рублей (особенно на верхних уровнях).

Как продаются машино-места – по ДДУ или другому виду договора? Можно ли их купить в ипотеку или рассрочку?

Машино-места в строящихся объектах продаются по ДДУ. Если застройщик озадачился вопросом аккредитации в банках, в которых есть ипотечные программы для покупки парковочного места, то возможна оплата в ипотеку. Но более популярным способом оплаты является все-же рассрочка. Также стоит отметить, что многие застройщики запускают маркетинговые акции, при которых при покупке квартиры машино-место предоставляется в подарок.

Когда покупают машино-места – в начале реализации проекта или ближе к концу? Вместе с квартирой?

Машино-места активнее всего продаются как правило ближе к моменту ввода объекта в эксплуатацию. Это связано с тем, что клиенты, которые приобретают квартиры на ранних стадиях строительства, за то время, что идет процесс возведения объекта, успевают скопить сумму, необходимую для покупки парковочного места, именно поэтому пик продаж приходится именно на это время.

Изменится ли как-то в будущем сегмент машино-мест? В Москве людей активно пересаживают на общественный транспорт, но в области без машины жить непросто – нужно ли там больше парковок?

Несмотря на то, что в области свободной земли гораздо больше, чем в Москве, стоит помнить, что она тоже не бесконечная. Когда комплексная застройка микрорайонов закончится, закончится и свободное место для строительства парковок, т.к. есть смысл строить их исключительно рядом с жилыми комплексами. Едва ли кому-то понравится ставить машину вдали от своего дома и после тяжелого рабочего дня еще добираться до него пешком. Поэтому строительство плоскостных парковок станет скорее исключением, чем правилом, а многоуровневые паркинги окончательно закрепят свое лидерство. Более того, в некоторых городах и районах, где плотность застройки будет превышать среднюю по Подмосковию, возможно и строительство подземных паркингов, так как проблема нехватки свободной земли в любом случае рано или поздно скажется и на Московской области.

По имеющимся данным⁸ диапазон цен на машиноместа в построенных жилых домах в районе Покровское-Стрешнево составляет 90 000 ... 195 000 руб. / кв. м.

Рынок коммерческой недвижимости.

Обзор рынка коммерческой недвижимости приведен в Приложении №2 разд. 3.2.1 к отчету.

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

В 2018 г. тенденции на рынке не устойчивые. В течение 2-х последних лет цены на квартиры изменяются не существенно.

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

⁸ <https://www.cian.ru>



формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.

После получения разрешения на строительство появляется объект незавершенного строительства, справедливая стоимость которого зависит от степени готовности объекта и конъюнктуры рыночных цен



квартиры в подобных объектах. В настоящее время получено разрешение и осуществляется строительные работы по МЖД Корпуса 1 – 6 и Комплексу 4 зданий с нежилыми помещениями.

На дату оценки строительные работы Комплексу 4 зданий не начаты и продажа этих объектов в рамках ДДУ не производится. Дополнительно осуществляется уточнение проекта этого объекта, что не позволяет однозначно определить характеристики будущего строительства. В связи с этим, справедливая стоимость этих объектов равна стоимости земельных участков, на которых предполагается их возведение, справедливая стоимость которых приведена в Приложении 2. Затраты на предварительное проектирование и подготовку ИРД для этого объекта учтены в строке 1190 Баланса СД.

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 строительством.

Учитывая особенность района комплексной застройки, Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход для домов не завершающих строительством. При этом, элементы сравнительного подхода применялись в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости этих домов, как условно завершающих строительством на дату оценки.

Большая часть Корпуса 1, завершающего строительством, передана собственникам и списана с баланса Застройщика. Оставшаяся часть квартир, машиномест, которая числится в строке 1210 Баланса СД планируется передать собственникам в будущем до 30.09.2018 г. Нежилые помещения проданы лишь частично. В связи с этим, рыночная стоимость оставшейся части Корпуса 1 также определялась в рамках доходного подхода с учетом ее долевой части.

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 с учетом проектных (сметных) данных и информация по реально понесенным затратам на строительство. Полные затраты на строительство также приведены в проектной документации⁹. Однако, в связи с отсутствием корректировок проектные (сметные) данные со временем теряют точность. Поскольку завершение строительства произойдет в будущем, то затратный подход не применялся. При этом, элементы затратного подхода применялись в рамках доходного подхода, для определения коэффициента готовности домов.

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 для объектов незавершенных строительством: МЖД Корпус 2 – 6 и не реализованной части завершенного строительством Корпуса 1.

⁹ <http://tushino2018.ru/project/docs/>



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 площадью 125 га, который в настоящее время разделен на 23 отдельных участка, 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 отведенных земельных участках

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
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

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

Параметры финансовой модели для конкретных объектов периодически уточняются и для оцениваемых объектов приведены выше (разд. 3,1).

3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹⁰:

- 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 рынку 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.

¹⁰ ФСО №7, п. 23



Выбор метода оценки

Объект оценки, в основном, 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, с учетом коэффициента текущей готовности объекта. При этом рыночная стоимость таких объектов соответствует справедливой стоимости.

Поскольку оставшаяся часть Корпуса 1 также принесет доход (позволит списать обязательства) в будущем, то текущая стоимость этой части также определялась методом дисконтирования, но учетом коэффициента готовности равного 1, поскольку строительные работы полностью завершены.

Расчетные зависимости имеют вид:

$$C_{EOH_0} = \frac{C_{EOH_к}}{(1 + Y_0)^k}$$

где:

C_{EOH_0} - рыночная стоимость единого объекта недвижимости завершенного строительством на дату оценки;

$C_{EOH_к}$ - рыночная стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства;

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

k – период от даты оценки до окончания строительства.

Особенность расчета ставки дисконтирования для объектов незавершенных строительством состоит в следующем. В начале строительства объект недвижимости отсутствует как таковой, и инвестор вынужден принимать на себя все риски связанные со строительством объекта. После ввода объекта недвижимости в эксплуатацию инвестор принимает на себя риски типичного инвестора, вкладывающего средства в объект недвижимости завершенный 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 завершенный строительством в зависимости от коэффициента готовности объекта недвижимости. Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования, как взвешенной ставки доходности, имеет вид:

$$Y_0 = Y_{IRR}(1 - K_{\Gamma}) + Y_B \times K_{\Gamma}$$

где:

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

Y_{IRR} - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

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

K_{Γ} – коэффициент готовности;

Учитывая, что распродажа квартир осуществляется на этапе строительства в рамках договоров о долевом участии в строительстве (ДДУ), которые учтены в обязательствах Застройщика (Баланс СД), и, частично, по окончании строительства по договорам конечных продаж (ДКП), оценщик посчитал

возможным воспользоваться результатами моделирования этого процесса в рамках разработанной Заказчиком Финансовой модели. Поскольку эта модель учитывает сметные затраты на строительство, то с учетом реально понесенных затрат может быть рассчитан текущий коэффициент готовности.

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 сметной стоимости не требуется.

Стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства определялась путем прогноза текущей (на дату оценки) рыночной стоимости подобных объектов завершающимся строительством с учетом годовых темпов изменения рыночных цен. Расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{ЕОНв} = (1 + K_{И})^k \times C_{ЕОНа}$$

$$C_{ЕОНа} = \sum_{i=1}^n C_{уд_i} \times S_i$$

где:

$K_{И}$ – годовой темп изменения рыночных цен;

k – период времени с даты оценки до даты ввода (лет);

$C_{ЕОНа}$ – рыночная стоимость ЕОН-аналогов завершающимся строительством на дату оценки,

$C_{уд_i}$ – удельная рыночная стоимость (за 1 кв. м) квартиры, машиноместа, нежилого помещения, входящих в состав ЕОН, для объектов завершающимся строительством,

S_i – площадь квартиры, машиноместа, нежилого помещения, входящих в состав ЕОН.

Расчет рыночной стоимости ЕОН завершающимся строительством на дату 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 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:

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

где:



Суд – рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта на дату оценки методом сравнения продаж;

C_i – 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:

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

C_{ai} – 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 $V < 33\%$.

Поскольку в рамках метода сравнения продаж рыночная стоимость ЕОН-аналога ($C_{ЕОНа}$) определена с учетом стоимости земельного участка, на котором он расположен, то и справедливая стоимость единого объекта недвижимости завершеного строительством на дату оценки включает стоимость земельного



участка. В связи с тем, что справедливая стоимость земельных участков, на которых располагаются дома учитывалась отдельно, то необходимо определить стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка, поэтому из полученной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) на дату оценки вычиталась стоимость прав на соответствующие земельные участки (ЗУ). Поскольку объект не достроен, что необходимо дополнительно учесть степень готовности объекта, который характеризуется количеством понесенных на дату оценки расходов, по сравнению с полными затратами на строительство. Расчетная зависимость имеет вид.

$$C_{МЖД} = (C_{ЕОН_0} - C_{ЗУ}) \times K_{Г} \quad K_{Г} = \frac{E_0}{E_B}$$

где:

$C_{МЖД}$ – справедливая стоимость объекта оценки (МЖД) на дату оценки;

$C_{ЕОН_0}$ - справедливая стоимость единого объекта недвижимости завершеного строительством на дату оценки;

$C_{ЗУ}$ – справедливая стоимость земельного участка;

$K_{Г}$ – коэффициент готовности;

E_0 – сумма затрат на строительство объекта оценки за период до даты оценки;

E_B – сметная сумма затрат на строительство объекта оценки на момент ввода в эксплуатацию.

Расчет удельной рыночной стоимости объектов-аналогов (квартир, машиномест, нежилых помещений) для объектов завершённых строительством на дату оценки

Объектом оценки являются жилые и нежилые помещения, машиноместа в подземном паркинге, расположенные в Корпусах 1 – 6, в предположении, что они завершены строительством на дату оценки..

Площади помещений Корпуса 1-4 были приведены выше в разд. 3.1.

Информация по объектам-аналогам определялась на основе исследования интернет-ресурсов: <https://realty.yandex.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.mysverdlovka.ru>, <http://realty.dmir.ru/mo>, <http://dachburo.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. 3.2 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
Срок сдачи		Готов	Готов	Готов	3 кв. 2018	3 кв. 2018
Количество этажей в доме	19...22	19	19	13	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	15	16	12	15	15
Количество комнат	1	1	1	1	1	1



Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Общая площадь, кв. м	38 - 45	40	42	40	40	40
Цена руб.		8 500 000	8 300 000	8 190 000	8 170 000	8 300 000
Цена, руб. / кв. м		212 500	197 619	204 750	204 250	207 500
Источник информации		https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.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		212 500	197 619	204 750	204 250	207 500
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		212 500	197 619	204 750	204 250	207 500
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		194 438	180 821	187 346	186 889	189 863
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		194 438	180 821	187 346	186 889	189 863
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		194 438	180 821	187 346	186 889	189 863
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный

Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		194 438	180 821	187 346	186 889	189 863
Этаж	2 - 19	15	16	12	15	15
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		193 789	180 219	186 722	186 266	189 230
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		193 789	180 219	186 722	186 266	189 230
Комнаты	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		193 789	180 219	186 722	186 266	189 230
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	187 245				Коэффициент вариации	3%

Табл. 3.3 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
Срок сдачи		Готов	3 кв. 2018	3 кв. 2018	3 кв. 2018	
Количество этажей в доме	19...22	16	19	19	19	13
Этаж квартиры	2 - 19	12	3	3	11	6
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Общая площадь, кв. м	60 - 75	61	61,2	61	60	61,8
Цена руб.		13 150 000	12 700 000	12 500 000	11 800 000	13 900 000

Цена, руб. / кв. м		215 574	207 516	204 918	196 667	224 919
Источник информации		https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.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		215 574	207 516	204 918	196 667	224 919
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		215 574	207 516	204 918	196 667	224 919
Условия продажи (комиссия, торг)		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		197 250	189 877	187 500	179 950	205 801
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		197 250	189 877	187 500	179 950	205 801
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		197 250	189 877	187 500	179 950	205 801
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		197 250	189 877	187 500	179 950	205 801
Этаж	2 - 19	12	3	3	11	6



Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		196 593	189 245	186 875	179 350	205 115
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		196 593	189 245	186 875	179 350	205 115
Комнаты	2	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		196 593	189 245	186 875	179 350	205 115
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	191 435			Коэффициент вариации	5%	

Табл. 3.4 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
Срок сдачи		Готов	3 кв. 2018	3 кв. 2018	3 кв. 2018	3 кв. 2018
Количество этажей в доме	19...22	13	20	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	11	10	14	10	10
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Общая площадь, кв. м	90 - 100	91,2	103	99	95,7	99
Цена руб.		17 500 000	18 300 000	18 100 000	18 000 000	18 300 000
Цена, руб. / кв. м		191 886	177 670	182 828	188 088	184 848
Источник информации		https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.ru	https://realty.yandex.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		191 886	177 670	182 828	188 088	184 848
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		191 886	177 670	182 828	188 088	184 848
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		175 576	162 568	167 288	172 100	169 136
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		175 576	162 568	167 288	172 100	169 136
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		175 576	162 568	167 288	172 100	169 136
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		175 576	162 568	167 288	172 100	169 136
Этаж	2 - 19	11	10	14	10	10
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		174 990	162 026	166 730	171 527	168 573
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		174 990	162 026	166 730	171 527	168 573
Комнаты	3	3	3	3	3	3
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		174 990	162 026	166 730	171 527	168 573
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	168 769				Коэффициент вариации	3%

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

Часть объектов-аналогов выставлена на продажу на первичном рынке (цены застройщика с датой ввода 3 кв. 2018 г.), другая часть на вторичном рынке (готовые объекты от собственников и риэлторов) В условиях первичного рынка продажи квартиры реализуются без торга по объявленным ценам, т.е. корректировка на торг не требуется. По данным информационного издания¹¹ объекты в высокой степени готовности (коэффициент готовности более 0,7) реализуются на первичном рынке по ценам объектов завершающих строительство. Следовательно дополнительная корректировка для объектов первичного рынка также не требуется.

На вторичном рынке принято торговаться при заключении сделок. По данным информационного издания¹² величина корректировки составляет 8...9%. Корректировка на торг принята в размере -8,5%.

4. Время продажи

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

¹¹ СРД №6 2010 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 10

¹² СРД №22 2018 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 17



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 издания¹³ составляет 0,94. Корректировка рассчитывалась как средневзвешенная величина по этажам и равна: $(17 \times 1 + 1 \times 0,94) / 18 - 1 = -0,33\%$. Для квартир расположенных на верхних этажах дополнительно учтена необходимость увеличения цены на 3%, по сравнению со средними этажами.

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. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	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"
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Описание	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Площадь помещений, кв. м	типовая	210,38	180,59	248,76	83,79
Цена с НДС, руб.		37 603 850	40 258 700	59 443 650	20 712 419
Цена с НДС, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Источник информации		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
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Условия финансирования сделки	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%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Условия продажи (комиссия, торг)	без торга	без торга	без торга	без торга	без торга
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная		178 743	222 929	238 960	247 194

¹³ Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV Жилая недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.- Н. Новгород, 2016, стр. 220



цена, руб. / кв. м					
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
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"
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Площадь помещений, кв. м	типовая	210	181	249	84
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Этажность помещений	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	222 929	238 960	247 194
Рыночная стоимость, с НДС руб. / кв. м	221 956			Коэффициент вариации	14%
Рыночная стоимость помещений без НДС, руб. / кв. м	188 099				

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 отличаются между собой не существенно. 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. 3.6 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"	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево
Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Площадь машино-места	7,5 - 13,5	28	7,9	21,2	13	13,1
Цена, руб.		2 550 000	1 535 000	2 200 000	1 600 000	1 800 000
Цена, руб. / кв. м		91 071	194 304	103 774	123 077	137 405
Источник информации		www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	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		91 071	194 304	103 774	123 077	137 405
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		91 071	194 304	103 774	123 077	137 405
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		83 330	177 788	94 953	112 615	125 725

Время продажи	01.10.2018	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18	сен.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		83 330	177 788	94 953	112 615	125 725
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево	район Покровское-Стрешнево
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		83 330	177 788	94 953	112 615	125 725
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		83 330	177 788	94 953	112 615	125 725
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		83 330	177 788	94 953	112 615	125 725
Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м	118 882				Коэффициент вариации	31%

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 отличаются между собой не существенно. Корректировка не требуется.

5. Местоположение объекта

Местоположение объект оценки и аналогов сопоставимо, 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 достаточно большое количество машиномест 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 аналогов Корпусов 1-6, как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершенного строительством, равна рыночной стоимости всех его составных частей.

**Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости аналогов Корпусов 1-6,
как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершенного строительством**

Объект	Тип объекта	Площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб. / кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Корпус 1	Квартиры 1 ком.	11 700	187 245	2 190 748 338
	Квартиры 2 ком.	21 601	191 435	4 135 101 051
	Квартиры 3 ком.	12 876	168 769	2 173 088 961
	Нежилые помещения	5 078	188 099	955 213 703
	Машиноместа	7 618	118 882	905 626 702
	Сумма			10 359 778 755
Корпус 2	Квартиры 1 ком.	13 658	187 245	2 557 411 591
	Квартиры 2 ком.	30 606	191 435	5 859 053 691
	Квартиры 3 ком.	22 207	168 769	3 747 857 392
	Нежилые помещения	9 282	188 099	1 745 867 446
	Машиноместа	9 184	118 882	1 091 820 235
	Сумма			15 002 010 355
Корпус 3	Квартиры 1 ком.	10 624	187 245	1 989 278 284
	Квартиры 2 ком.	20 442	191 435	3 913 261 843
	Квартиры 3 и более ком.	25 267	168 769	4 264 333 304
	Нежилые помещения	5 213	188 099	980 569 397
	Машиноместа	9 553	118 882	1 135 712 786
	Сумма			12 283 155 615
Корпус 4	Квартиры 1 ком.	4 195	187 245	785 496 722
	Квартиры 2 ком.	7 325	191 435	1 402 199 452
	Квартиры 3 и более ком.	14 112	168 769	2 381 669 115
	Нежилые помещения	1 799	188 099	338 447 730
	Машиноместа	4 439	118 882	527 689 020
	Сумма			5 435 502 038
Корпус 5	Квартиры 1 ком.	5 494	187 245	1 028 780 468

	Квартиры 2 ком.	15 247	191 435	2 918 863 892
	Квартиры 3 и более ком.	12 292	168 769	2 074 485 562
	Нежилые помещения	3 888	188 099	731 310 509
	Машиноместа	5 486	118 882	652 129 117
	Сумма			7 405 569 549
Корпус 6	Квартиры 1 ком.	6 369	187 245	1 192 558 094
	Квартиры 2 ком.	4 294	191 435	821 998 859
	Квартиры 3 и более ком.	14 924	168 769	2 518 642 189
	Нежилые помещения	1 542	188 099	290 029 264
	Машиноместа	5 075	118 882	603 298 193
	Сумма			5 426 526 599

Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 - 4

Результаты расчета справедливой стоимости МЖД Корпус 1 – 6 по приведенной выше методике приведены ниже.

Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 6

Объект	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4	МЖД Корпус 5	МЖД Корпус 6
Дата оценки	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018
Дата ввода (для Корпуса 1 дата продажи оставшихся площадей)	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019	30.09.2021	30.06.2020
Срок до окончания строительства, лет	0,2	0,2	1,2	1,2	3,0	1,7
Затраты на строительство МЖД на дату ввода с НДС, руб.	6 137 696 000	8 381 852 000	5 519 471 274	2 883 933 513	3 305 094 287	2 552 050 910
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	5 201 437 288	7 103 264 407	4 677 518 029	2 444 011 452	2 800 927 362	2 162 755 008
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1) без НДС, руб.	445 825 020	4 454 371 706	635 767 917	297 412 565	84 083 704	99 096 610
Доля затрат	0,086	0,627	0,136	0,122	0,030	0,046
НДС, руб.	137 483 757	1 005 862 911	218 018 556	195 193 970	48 152 663	73 495 677
Затраты на	583 308 777	5 460 234 617	853 786 472	492 606 535	132 236 367	172 592 287



строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1) с НДС, руб.						
Коэффициент готовности (Долевой коэффициент части Корпуса 1)	0,095	0,651	0,155	0,171	0,040	0,068
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату оценки без НДС, руб.	984 563 243	15 002 010 355	12 283 155 615	5 435 502 038	7 405 569 549	5 426 526 599
Годовой коэффициент изменения цен	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату ввода без НДС, руб.	984 563 243	15 002 010 355	12 283 155 615	5 435 502 038	7 405 569 549	5 426 526 599
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Ставка дисконтирования на дату оценки	3,08%	15,89%	34,15%	33,55%	38,36%	37,34%
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,964	0,693	0,697	0,378	0,574
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату оценки без НДС, руб.	977 139 876	14 460 414 292	8 509 944 362	3 786 677 584	2 795 949 945	3 116 260 770
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли отнесенная к одному корпусу (части Корпуса 1), руб.	6 242 286	65 682 632	56 942 076	56 942 076	58 232 075	58 232 075
Справедливая стоимость МЖД (части Корпуса 1) завершеного строительством без учета ЗУ на дату оценки без НДС, руб.	970 897 590	14 394 731 660	8 453 002 286	3 729 735 508	2 737 717 870	3 058 028 695
Справедливая стоимость МЖД без учета ЗУ не завершеного	970 897 590	9 377 236 929	1 307 563 468	637 078 517	109 535 715	206 810 986



строительством (части
Корпуса 1) на дату
оценки без НДС, руб.

Справедливая
стоимость всех МЖД
на дату оценки без
НДС, руб.

12 609 123 204

Пояснение к таблице.

Затраты на строительство МЖД на дату ввода определялись на основе Проектной документации актуальной на дату оценки¹⁴.

Затраты на строительство МЖД на дату оценки определялись на основе данных о реально понесенных затратах (для Корпуса 1 - оставшейся части корпуса) (строка 1210 Баланса СД), за вычетом прочих затрат по другим объектам, которые были отнесены к строке Баланса СД 1190.

Затраты на строительство содержат НДС, а данные в строке 1210 Баланса СД не содержат НДС. Поэтому дополнительно был учтен НДС, который приведен в строке 1220 Баланса СД, распределенный пропорционально затратам по корпусам.

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД (долевому коэффициенту для части Корпуса 1).

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 в аренду в Москве. По данным аналитического издания¹⁵ валовый рентный мультипликатор для квартир равен 29,2. Отсюда при типичных эксплуатационных расходах для квартир, равных 10% от величины арендной платы, можно рассчитать коэффициент капитализации. В связи с длительным сроком экономической жизни МЖД, норма возврата капитала пренебрежимо мала, поэтому ставка доходности была принята на уровне коэффициента капитализации. Расчетная зависимость для коэффициента капитализации имеет вид.

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

где:

BPM – валовый рентный мультипликатор;

C – стоимость квартиры;

AP – арендная плата за квартиру в год;

K_к – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

OP – операционные расходы;

K_{op} – коэффициент операционных расходов;

Y_в – ставка доходности для жилых домов завершённых строительством.

Годовой коэффициент изменения цен был принят равным 1,0 (см. Разд. 3.2).

¹⁴ <http://tushino2018.ru/project/docs/>

¹⁵ СРД 22, 2018 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 12



Справедливая стоимость прав на земельные участки относящиеся к МЖД рассчитывалась исходя из стоимости прав по договору аренды соответствующих земельных участков (см. Приложение 2 к отчету, разд. 3.2.4). Земельные участки для Корпусов 1 и 2, Корпусов 3 и 4 и Корпусов 5 и 6 были разделены пополам, соответственно. Дополнительно для Корпуса 1 было учтено, что земельный участок относится к оцениваемой части корпуса. Результаты расчетов приведены ниже.

Табл. 3.9 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок

Объект	Корпус 1 и 2	Корпус 3, 4	Корпус 5,6
Кадастровый номер	77:08:0015001:1776	77:08:0015001:1779	77:08:0015001:1778
Площадь земельного участка отнесенная к объектам, кв. м	60 591	52 528	53 718
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, руб.	131 365 265	113 884 152	116 464 150

При расчете справедливой стоимости МЖД части Корпуса 1 без учета ЗУ на дату оценки учитывалось, что его коэффициент готовности равен 1.

Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 - 6 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 октября 2018 г. без НДС составляет 12 609 123 тыс. руб.

3.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Стоимость МЖД незавершенным строительством определялась одним доходным подходом. Затратный и сравнительный подход не применялись.

В связи с применением только одного подхода согласование не требуется. Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 4 равна стоимости определенной в рамках доходного подхода.

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

Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпуса 1 - 6 по состоянию на 01 октября 2018 г. без НДС составляет 12 609 123 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Аналоги для сравнительного подхода

Квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

1 ком <https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/novostrojka/gorod-na-reke-tushino-2018/?id=125589&rgid=193366&houseId=125616&roomsTotal=1>

Area (m²)	Room Count	Floor	Price (RUB)
40	1-комнатная	15 этаж из 19	8 500 000
42	1-комнатная	16 этаж из 19	8 500 000
40	1-комнатная	12 этаж из 13	8 190 000
40	1-комнатная	15 этаж из 19	8 170 000
40	1-комнатная	15 этаж из 19	8 300 000

2 ком <https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/novostrojka/gorod-na-reke-tushino-2018/?id=125589&rgid=193366&houseId=125616&roomsTotal=2>

Area (m²)	Room Count	Floor	Price (RUB)
61	2-комнатная	12 этаж из 16	13 150 000
61,2	2-комнатная	8 этаж из 19	12 700 000
61	2-комнатная	3 этаж из 19	12 500 000
60	2-комнатная	11 этаж из 19	11 800 000
61,8	2-комнатная	6 этаж из 13	13 900 000

3 КОМ <https://realty.yandex.ru/moskva/kupit/novostrojka/gorod-na-reke-tushino-2018/?id=125589&rgid=193366&houseId=125616&roomsTotal=3>

Скриншот веб-страницы с объявлениями о продаже квартир в ЖК «Город на Реке Тушино-2018». Вверху указаны контактные данные: +7 495 784-51-87 и адрес: 600 м от станции Ступино. В центре — заголовок «Квартиры в ЖК «Город на Реке Тушино-2018»» и фильтры: 3 комн., от 19, до 19, Средний корпус, Любые цены. Ниже — таблица с 5 предложениями:

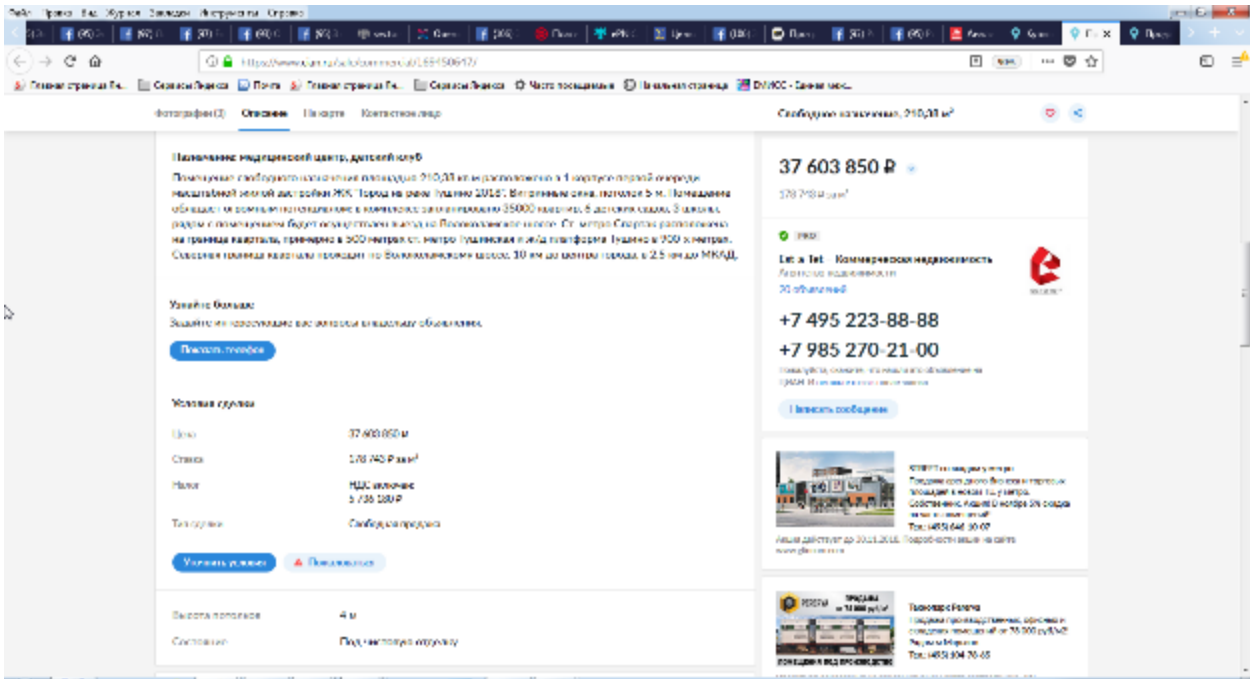
Изображение	Площадь, Комнат	Этаж из всего	Цена
	91,2 м², 3-комнатная	11 этаж из 13	17 500 000 Р
	103 м², 3-комнатная	10 этаж из 20	18 300 000 Р
	99 м², 3-комнатная	10 этаж из 19	18 100 000 Р
	95,7 м², 3-комнатная	14 этаж из 19	18 000 000 Р
	99 м², 3-комнатная	10 этаж из 19	18 300 000 Р

Справа — рекламный баннер ЖК «Ленинградка 58» с текстом: «Первым цены ниже! Квартиры с французскими балконами с видом на Химкинское водохранилище».

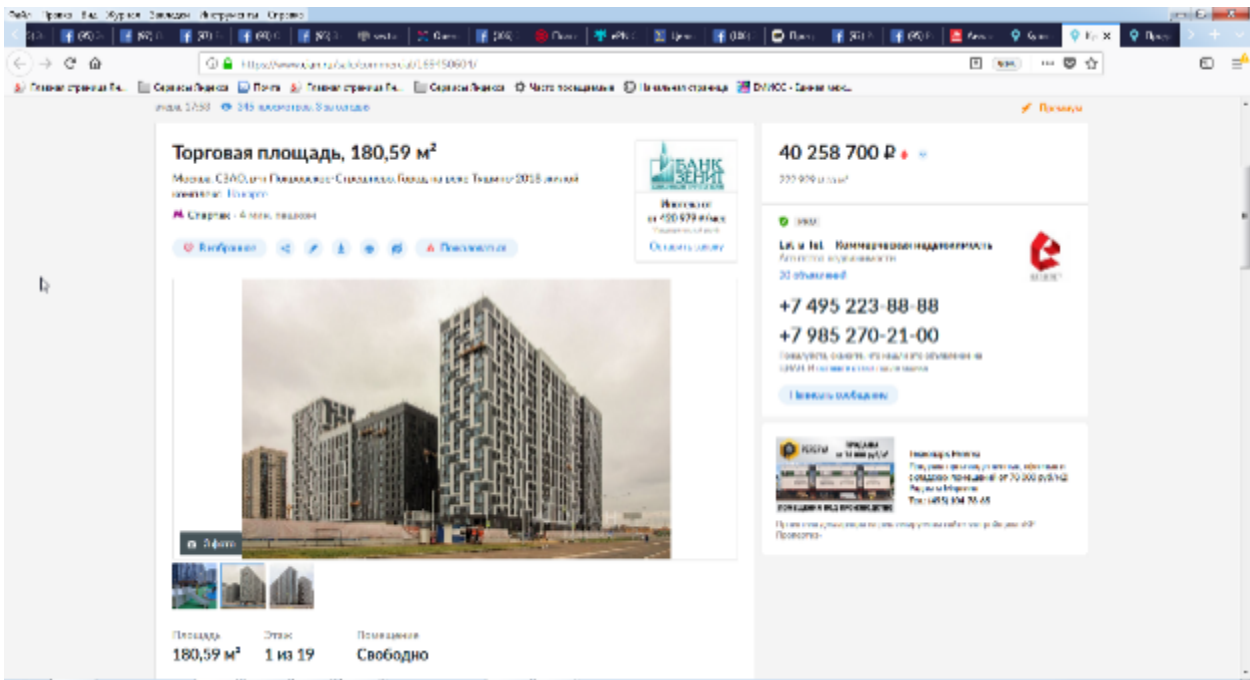
Нежилые помещения в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

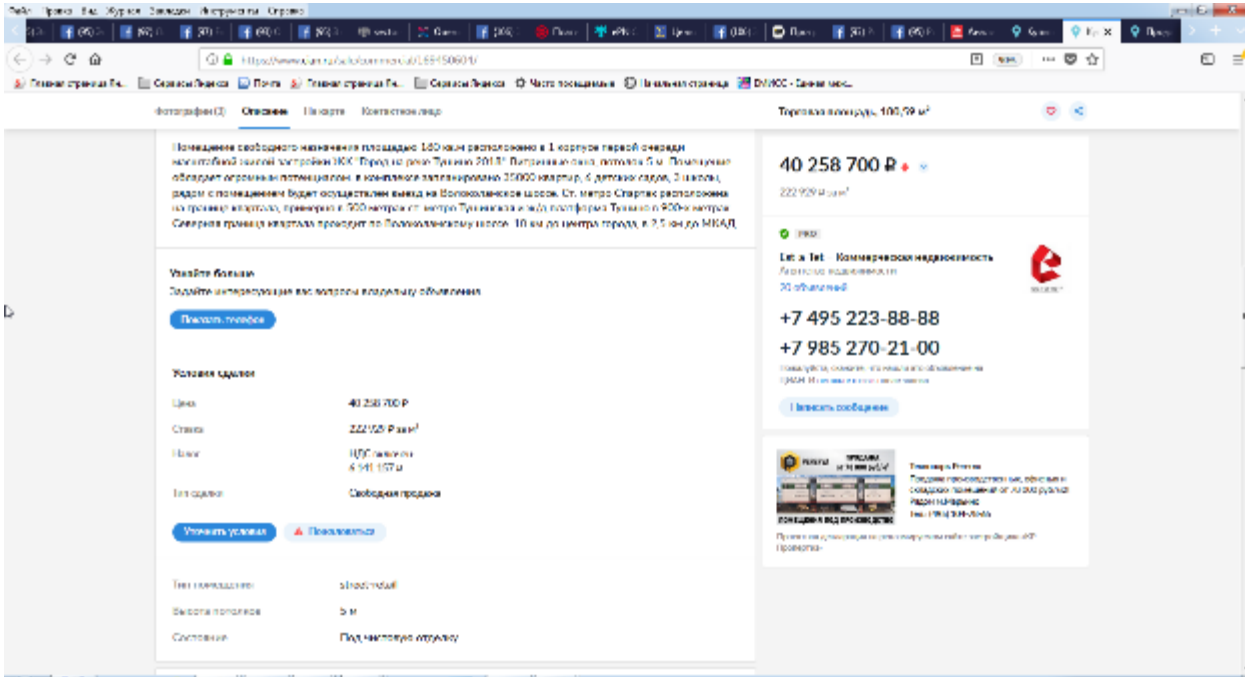
№1 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450647/>

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже нежилого помещения. Заголовок: «Свободное назначение, 210,38 м²». Адрес: Москва, ЦАО, р.п.1 Корпусовое, Ступиново, Город на реке Тушино 2018 жилой комплекс «Рыбалка». Цена: 37 603 850 Р. Контактные данные: +7 495 223-88-88, +7 985 270-21-00. В центре — фотография современного многоэтажного здания. Внизу — информация о площади (210,38 м²), этаже (1 из 1) и статусе (Свободно).

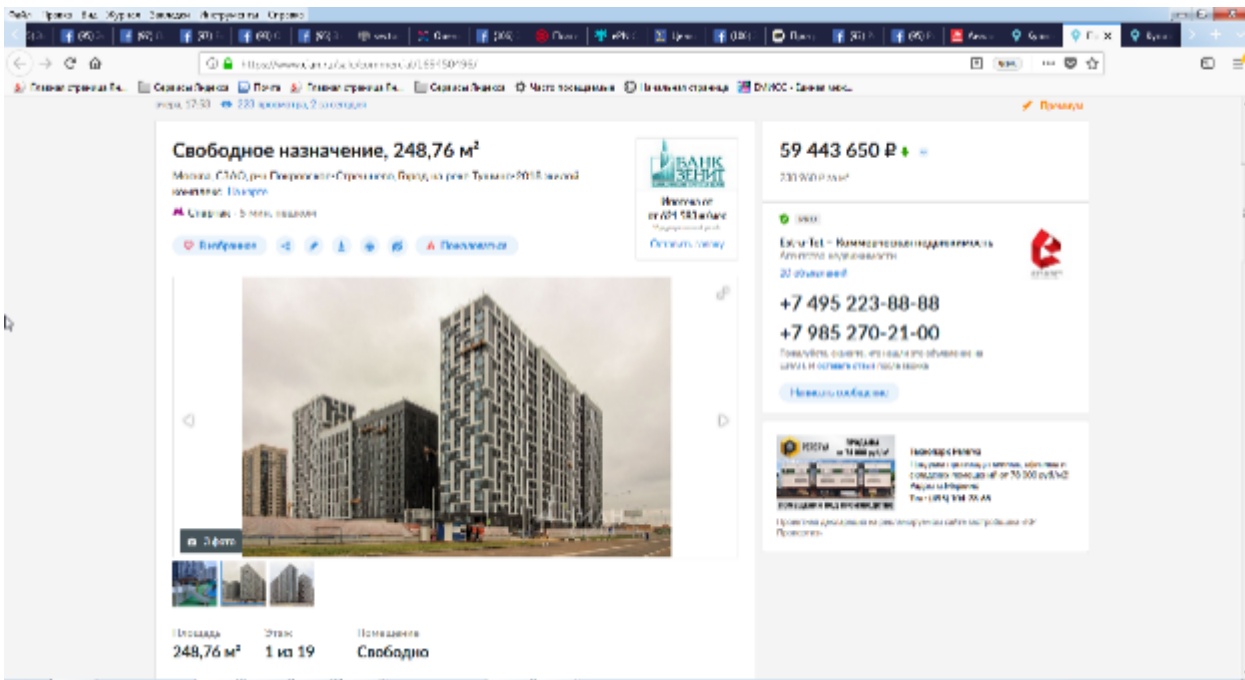


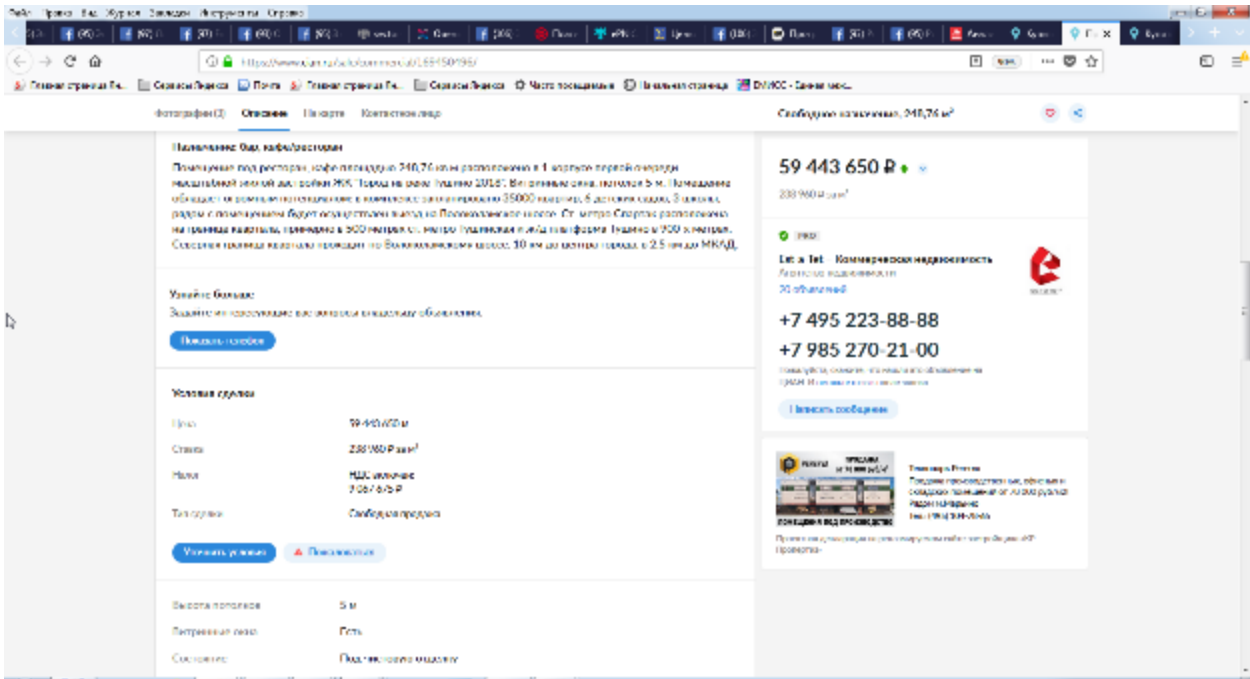
№2 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450604/>



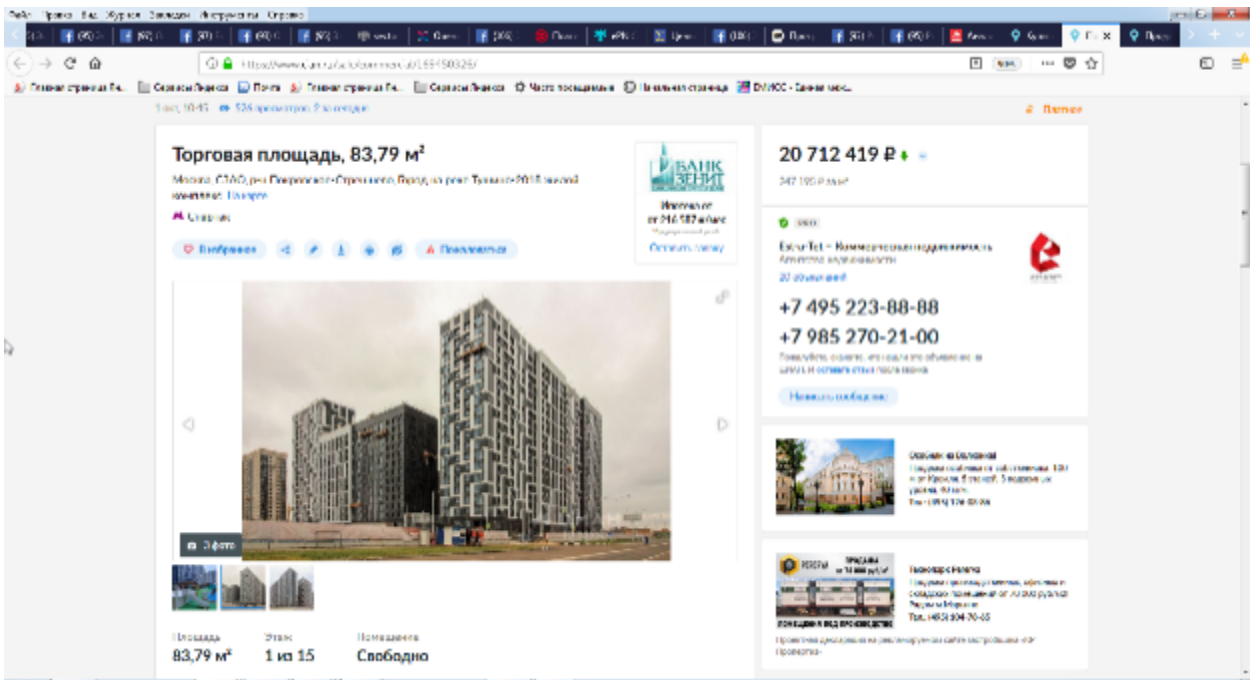


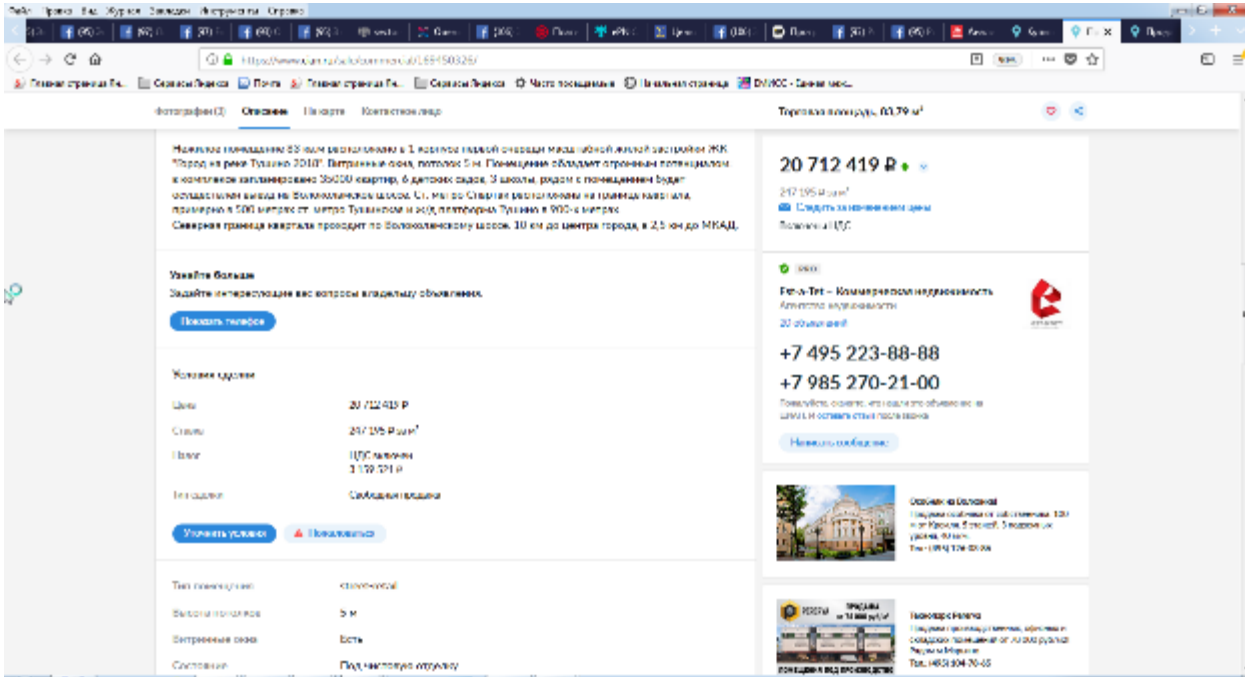
№3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/>





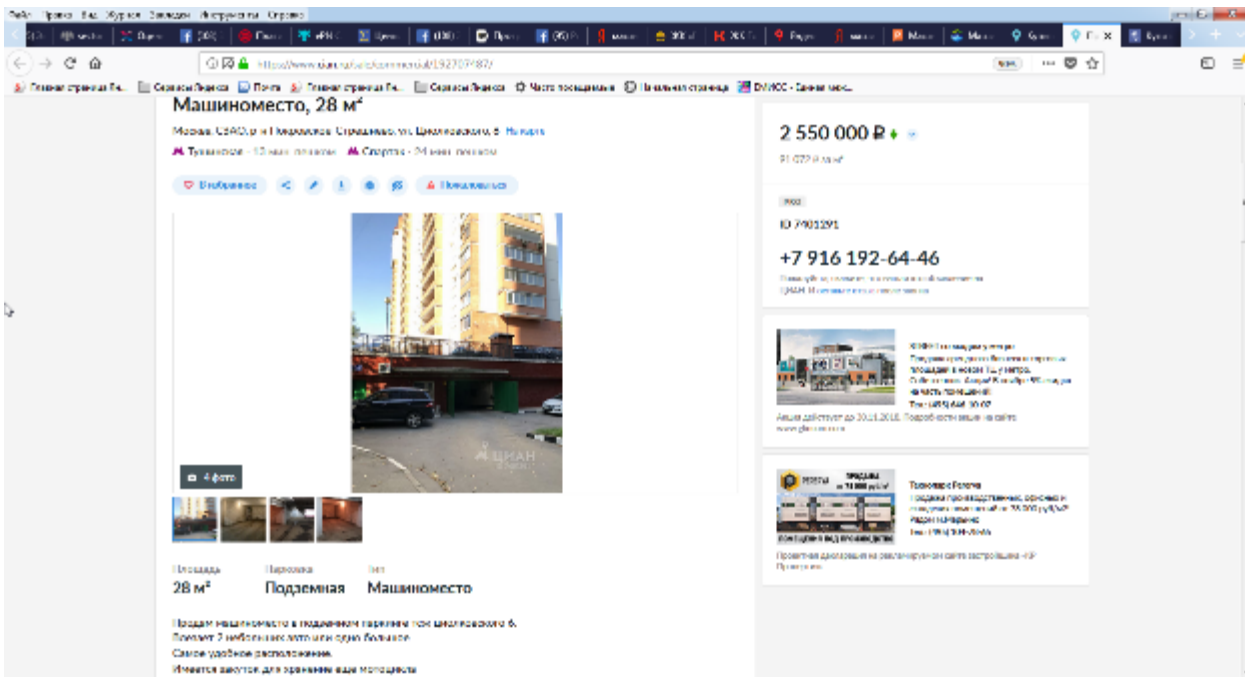
№4 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450326/>



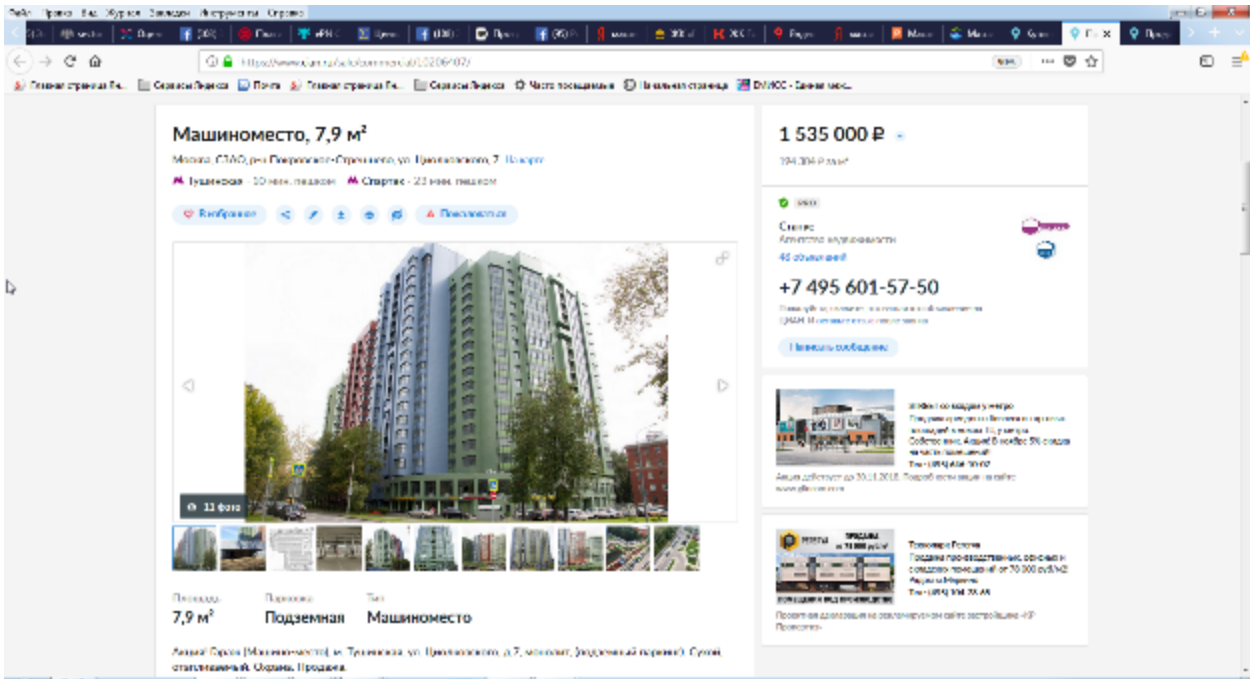


Машинное место в ЖК в районе Покровское-Стрешнево

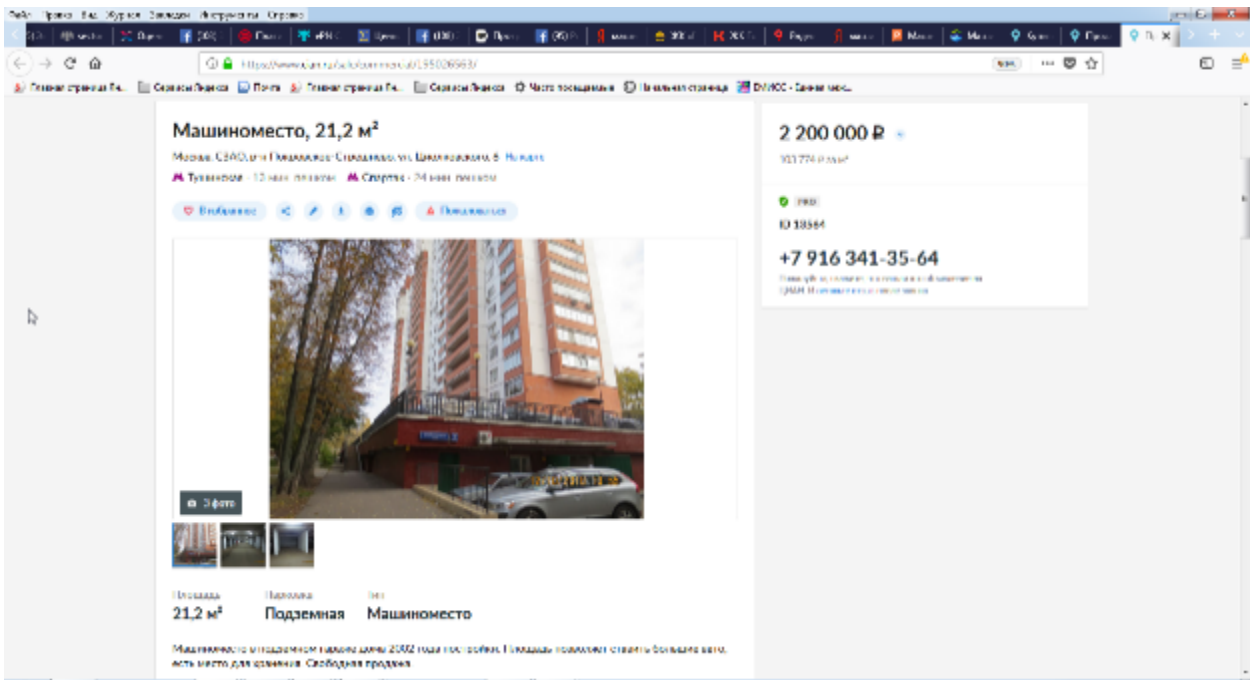
№1 <https://www.cian.ru/sale/commercial/192707487/>



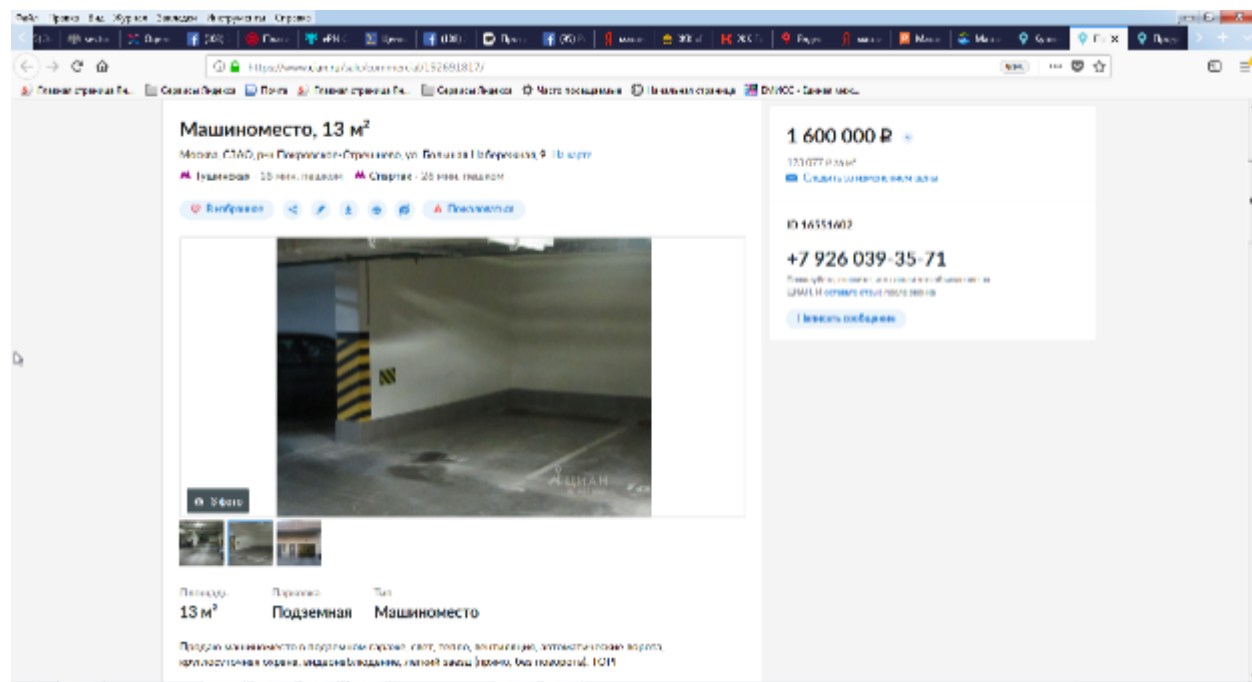
№2 <https://www.cian.ru/sale/commercial/10206407/>



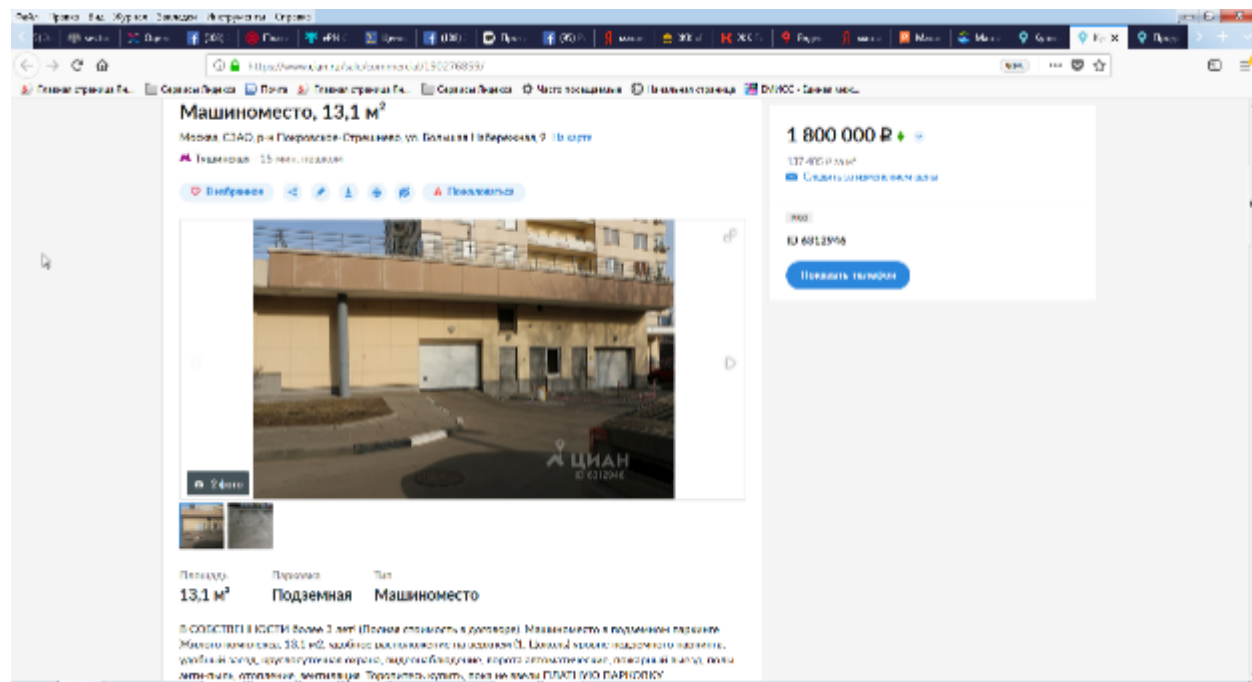
№3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/195026563/>



№4 <https://www.cian.ru/sale/commercial/192691817/>



№5 <https://www.cian.ru/sale/commercial/190276859/>



Документы Заказчика



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

ул. Криволинейная, д. 3, Москва, 125091, телефон: (495) 240-03-02, факс: (495) 240-20-02, e-mail: mosgosstroynadzor@mos.ru
http://www.mosgosstroynadzor.ru, ОГРН: 5020140160001, ОГРН/ИНН: 5047067609/5047060017, ИНН/ОГРН: 7703044217/7703040001

Дело № **24724** лист № 2

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

123100 г. Москва Криволинейная ул. д. 3
ИНН/ОГРН: 7703044217/7703040001
Сайт: www.spartak.ru

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ **RU77179000-010562**

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство объекта капитального строительства
два многоквартирных жилых дома, имеющие «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой

Планировочный номер	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Средняя стоимость на кв. м (руб.)	Средняя стоимость на куб. м (руб.)	Планировочный номер	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Средняя стоимость на кв. м (руб.)	Средняя стоимость на куб. м (руб.)
Корпус 1	97200,0	224000,0	2305,0	10445,0	Корпус 2	121100,0	282000,0	1900,0	10740,0
Корпус 1	121100,0	282000,0	2330,0	10445,0	Корпус 2	97200,0	224000,0	1900,0	10740,0
Корпус 1	204000,0	506000,0	2450,0	10445,0	Корпус 2	204000,0	506000,0	1900,0	10740,0
Корпус 2	204000,0	506000,0	2450,0	10445,0	Корпус 1	204000,0	506000,0	1900,0	10740,0

Суммарная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисном году 1998 г.): **1000000,0**

Условная стоимость 1 кв. м (руб.): **2450,0**

Условная стоимость 1 куб. м (руб.): **10445,0**

расположенного по адресу: **Москва, г. ЗАО район Покровское-Стрешнево, Возмездное шоссе № 67**

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

Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы: **А.Б. Пирогов**

6 июля 2013 г.

Действие настоящего разрешения продлено - до **06 сентября 2016 г.**

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы

06 сентября 2016 г.

М.П.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы

13 сентября 2016 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы

30 сентября 2016 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы

01 октября 2016 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы

PCN 0020527



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

ул. Бронная, д. 9, Москва, 121099, телефоны: (499) 280-03-42, факс: (499) 240-20-12, e-mail: info@mosstroy.mos.ru
http://www.mosstroy.mos.ru, ОГРН 50130183, ОГРН/ИНН 76/0186/0104/50130183/76/0186/0104

Дело № 34534 зак. № 1

**Общество с ограниченной
Ответственностью «Стадион «Спартак»**
Индивидуальное предприятие (Фирма, инв. общество - договорщик)

ИНН / ОУС / АУС, ОГРН 104 / 76081942,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр. 1,
ИНН/ОУС/АУС
info@stadionspartak.ru,
yuliy.khrushchina@tushino2018.com,
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата от 29 июня 2017 г. N 77-179000-014810-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
Индивидуальное предприятие (Фирма, инв. общество - договорщик) - клиент
Индивидуальное предприятие (Фирма, инв. общество - договорщик) - клиент
Государственное предприятие (Фирма, инв. общество - договорщик) - клиент

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

1. Строительство объекта капитального строительства	✓
2. Иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, регулирующим строительство объектов капитального строительства, возводимых в составе линейного объекта	
3. Иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, регулирующим строительство объектов капитального строительства, возводимых в составе линейного объекта	

3. Классифицированный номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (границы) размещены или планируется размещение объектов капитального строительства	77:08:0119001:0062
3.1. Номер кадастрового плана территории (кадастровый план территории), в пределах которого (границы) размещены или планируется размещение объектов капитального строительства	
3.2. Классифицированный номер реконструкционного объекта капитального строительства	81:77:179000:010101 от 24.03.2016 Иван Миткомаргустовский
3.3. Классифицированный номер планировки и границе землепользования территории	
3.4. Классифицированный номер документами объекта капитального строительства, планируемого в строительстве, реконструкции, проведении работ по содержанию объекта культурного наследия, при котором производится строительство и другие строительные работы и деятельности в объекте	Проектная документация разработана ООО «Промис СПб», инвпр 16:0523-01 от 2017 г.
Кроме прочих параметров для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по содержанию объекта культурного наследия выполняются строительные и другие строительные работы и деятельности в объекте	
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе линейного объекта, в соответствии с проектной документацией	
Общая площадь (кв. м):	164977,97
Площадь участка (кв. м):	1240953
Объем (куб. м):	412390,47
и том числе подземной части (куб. м):	113016,67
Количество этажей (шт.):	7,8-18-22-23 + 2 этаж
Высота (м):	90,000
Количество подземных этажей (шт.):	2
Иная информация:	Площадь застройки (кв. м): 4823,8
Иные показатели:	Количество квартир (шт.): 721; Количество мест парковки автомобилей (шт.): 721; Площадь автостоянки (кв. м): 2044,23; Площадь автостанции (кв. м): 5432,26; Площадь объекта общественной значимости (кв. м): 262,8
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе индивидуального жилищного, в соответствии с проектной документацией: Корпус А	
Общая площадь (кв. м):	1240953
Объем (куб. м):	4416,29
и том числе подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	8-25-23 + 2 этаж
Высота (м):	
Количество подземных этажей (шт.):	2
Иная информация:	Площадь застройки (кв. м): 1282,8
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.): 15900,36 Площадь автостанции (кв. м.): 11716,18 Количество квартир (шт.): 359
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе индивидуального жилищного, в соответствии с проектной документацией: Корпус Б	
Общая площадь (кв. м):	1240953
Объем (куб. м):	81272,38
и том числе подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	7-18 + 2 этаж
Высота (м):	
Количество подземных этажей (шт.):	2
Иная информация:	Площадь застройки (кв. м): 1282,8
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.): 12286,21 Площадь автостанции (кв. м.): 10422,15 Количество квартир (шт.): 335
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе индивидуального жилищного, в соответствии с проектной документацией: Корпус В	
Общая площадь (кв. м):	1240953
Объем (куб. м):	64871,22
и том числе подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	8-25-23 + 2 этаж
Высота (м):	
Количество подземных этажей (шт.):	2
Иная информация:	Площадь застройки (кв. м): 1282,8
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.): 12286,21 Площадь автостанции (кв. м.): 11719,23 Количество квартир (шт.): 358 Площадь объекта общественной значимости (кв. м.): 262,8

3

Продление разрешения на строительство от 29.06.2017 № 77-179000-014810-2017

Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе земельного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Карта Г	Площадь участка (кат. №): 020493
Общая площадь (кат. №):	в том числе:
Общая площадь участка 302,41	подземной части (кат. №):
Количество этажей (кат. №): 9-22 + 2 этаж	Площадь (кв):
Количество подъездов (кат. №): 2	Высотность:
Площадь обременения (кат. №): 02070	
Наименование:	Планируемая площадь объекта (кат. №): 1000,04 Планируемая площадь обременения (кат. №): 02495,04 Количество этажей (кат. №): 20 Планируемая общая полезная строительная площадь (кат. №): 124,89

5. Адрес (муниципальный район): **Москва, ЦАО, Районное Строительное Управление Жилищно-коммунального хозяйства, вл. № 47**

6. Местонахождение объекта, географические координаты, вид разрешенного использования, категория земель, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования

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

Заставитель, председатель Комитета государственного строительного надзора города Москвы

 **Пиргов А.Е.**
(подпись)

 29.06.2017 г.

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

«__» __ 20__ г.

М.П.

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

ул. Прохонка, д. 9, Москва, 121050, телефон: (499) 240-03-02, факс: (499) 240-20-12, e-mail: info@nadzor.gov.ru
Адрес электронной почты: nadzor@nadzor.gov.ru, nadzor@nadzor.gov.ru, nadzor@nadzor.gov.ru

лист № 1

Доп. № 34834

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак»
заключенное государственными органами, инв. объекты - для граждан

ИПН 7709374093, ОГРН 1047790801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамские ш., д. 69, стр.1.
ИНН 77-0000000000
info@stadionspartak.ru
yuliya.khrumoshina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
дир. операционный отдел

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

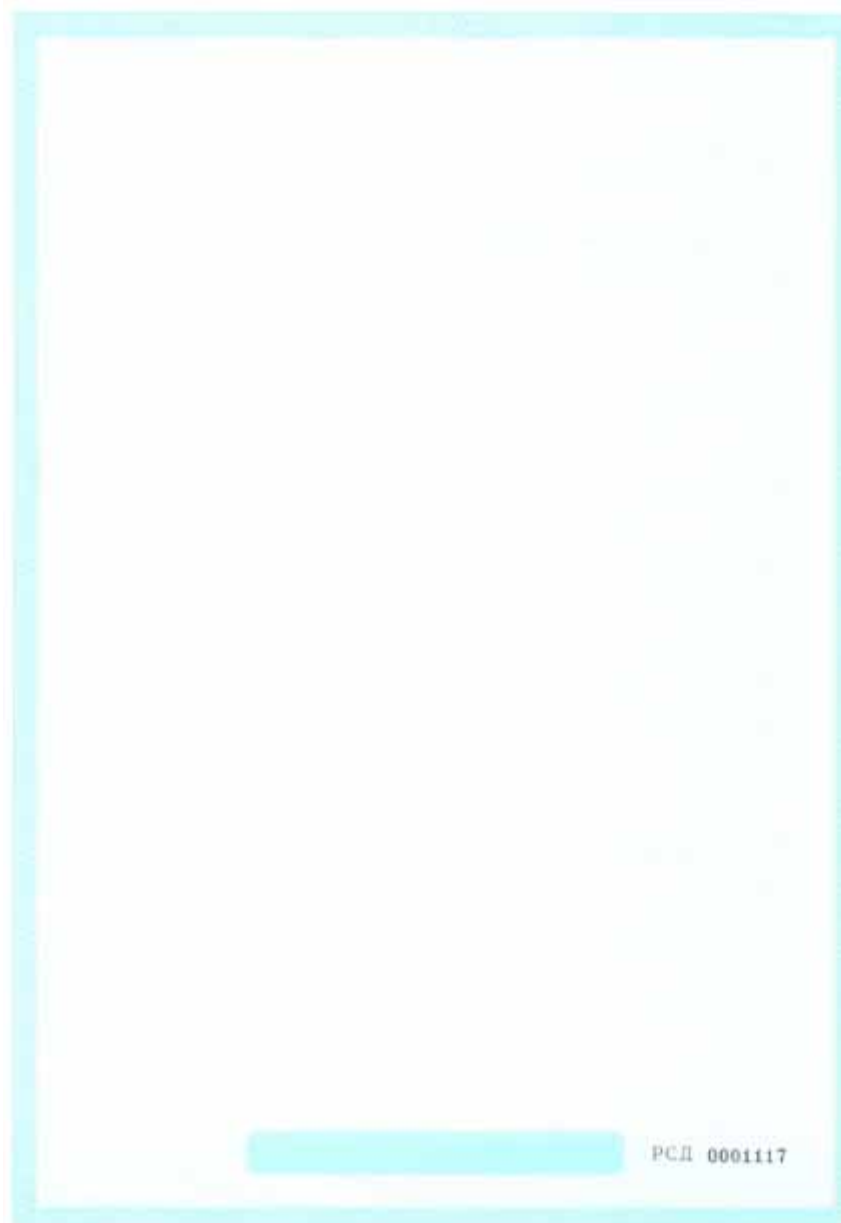
Дата от 29 июня 2017 г. № 77-1/0000-014811-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации,
для целей возведения капитального строительства, возводимого в составе земельного комплекса
Государственный надзор за состоянием объектов «Тушино»
в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1. Строительство объекта капитального строительства. Разрешается объект капитального строительства. Работы по устройству объекта капитального строительства, возводимого в составе земельного комплекса, в соответствии с проектной документацией.	У
2. Планирование организации, выданной Министерством жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, разработанной проектной документацией, в соответствии с проектной документацией.	У
3. Планирование организации, выданной Министерством жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, разработанной проектной документацией, в соответствии с проектной документацией.	У

143 г. Москва, Министерство

77-1/0000-014811-2017



3

Предложение разрешения на строительство от 07.06.2018 № 77-179800-017245-2018

1	Адрес (индекс/район/область):	Москва, район Восточный, д. 718
2	Краткие проектные характеристики земельного участка:	
	Категория:	
	Целевое назначение:	
	Привлекательность:	
3	Матрица проработки экологичности, энергоэффективности, ресурсосбережения (показатели: ПЭЭ, ЭКЭЭ, ЭКЭЭЭ) и другие показатели:	
	Целевые конструктивные элементы, оказывающие влияние на безопасность:	
	Плановые мероприятия:	
	Плановые мероприятия:	

Срок действия настоящего разрешения – до «07» июня 2020 г.
в соответствии с проектной документацией (проект организации строительства)

Заместитель председателя
(подписать и заверить печатью государственного органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

А.Б. Пирогса
(подпись)

« 07 » июня 20 18 г.
М.П.

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

(подписать и заверить печатью государственного органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

«_»_»_ 20__ г.
М.П.





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

ул. Брестская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: info@mosnadzor.ru
Дело № **20957** mosnadzor.ru, ОГРН 40150302, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 770304207/770301001 **л.с. 29 1**

Общество с ограниченной ответственностью «Студия «Спартак»
(полное наименование общества, вид, место и для проекта)

полное наименование организации – для архивации тех. данных
ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д.69, стр.1,
его фактический адрес:
info@stadionspartak.ru,
yuliya.khrushchina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
(при электронной почте)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата « 27 » июня 2018 г. № 77-179000-017455-2018

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

или органа местного самоуправления, осуществляющего власть субъекта на территории Государственного строительного надзора города Москвы ("Тушино")

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

1.	Строительство объекта капитального строительства (реконструкция объекта капитального строительства). Работы по созданию объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта. Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта).		
2.	Наименование объекта капитального строительства (этап) в соответствии с проектной документацией. Наименование организации, выдавшей проектные технические заключения экспертизы проектной документации, в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, решения приняты об утверждении проектного заключения государственной экологической экспертизы. Регистрационный номер и дата выдачи проектного заключения экспертизы проектной документации и в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, решения приняты об утверждении экологического заключения государственной экологической экспертизы.	Государственное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза»	77-1-4-0981-13 от 29.12.2015
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства.	77:08:0040401:1702	

	Почер кадастрового участка (земельного участка), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства.		
1.1.	Сведения о государственном кадастре земельного участка	77:08:0040404:258 от 22.04.2018 выдан Московской архитектурой	
1.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории		
1.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по созданию объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Принятая документация разработана ООО «Москва», номер МР-1281-00 от 2015 г.	
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по созданию объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Карусель 1		
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)
	Объем (куб. м)	103570,0	в том числе подземной части (куб. м)
	Количество этажей (шт.)	20+верх. тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность.
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0	
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Карусель 2		
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)
	Объем (куб. м)	103570,0	в том числе подземной части (куб. м)
	Количество этажей (шт.)	20+верх. тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность.
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0	
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Карусель 3		
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)
	Объем (куб. м)	103570,0	в том числе подземной части (куб. м)
	Количество этажей (шт.)	20+верх.тех.этаж	Высота (м)
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность.
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0	
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Карусель 4		
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)
	Объем (куб. м)	103570,0	в том числе подземной части (куб. м)
	Количество этажей (шт.)	20+верх. тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность.
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0	
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0	
7.	Адрес (муниципальное образование)	Москва, г.САО, Электроградско-Спартанский, Выпукловское шоссе, вл. 71/22	
8.	Краткие проектные характеристики линейного объекта		

РС № 0034743

3

Продление разрешения на строительство от 27.06.2018 № 77-179060-017455-2018

Категория: (класс)	
Пространство:	
Мощность, организация строительства, проектировщик, лицензия/лицензии	
Тип (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	
Цели (С.С., К.С., К.С.П., другое)	

Срок действия настоящего разрешения – до «27» декабря 2022 г.
в соответствии с проектной документацией (проект организации строительства)

Заместитель председателя
(должность исполняющего обязанности государственного органа управления строительством)

 Пирогов А.Б.
(подпись)

« 27 » июня 2018 г.
М.П.

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

(должность исполняющего обязанности государственного органа управления строительством)

«__» ____ 20__ г.
М.П.



РСД 0001192

