



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 10Б-18/10  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ  
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК  
(26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

**Дата определения стоимости:**

**01 апреля 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**08 июня 2018 г.**

**Москва**

**2018**



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Оглавление	3
2. Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3. Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (КорпусА 1 – 4)	5
3.1. Описание объекта оценки	5
3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
3.2. Анализ рынка объекта оценки	11
3.3. Анализ наиболее эффективного использования	19
3.4. Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	20
3.4.1. Общие положения	20
3.4.2. Основное содержание финансовой модели	22
3.4.3. Применение затратного подхода к оценке	26
3.4.4. Применение доходного подхода к оценке	30
3.4.5. Применение сравнительного подхода к оценке	34
3.4.6. Согласование результатов	47
4. Приложение.	50

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках .....	22
Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1.....	23
Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2.....	24
Табл. 3.4 Прямые денежные потоки по Корпусу 3.....	25
Табл. 3.5 Прямые денежные потоки по Корпусу 4.....	26
Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 2 - 4.....	29
Табл. 3.7 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок .....	29
Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 2 - 4.....	32
Табл. 3.9 Характеристики помещений в Корпусе 1 .....	36
Табл. 3.10 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир .....	36
Табл. 3.11 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир .....	38
Табл. 3.12 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир .....	40
Табл. 3.13 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений .....	43
Табл. 3.14 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге .....	45
Табл. 3.15 Определение рыночной стоимости МЖД Корпус 1 (здания) .....	47
Табл. 3.16 Согласование результатов по подходам к оценке .....	48

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

#### 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время Многоквартирные жилые дома (МЖД) Корпуса 2 - 4 находятся в стадии строительства. и по своей сути представляют собой объекты незавершенные строительством. МЖД Корпус 1 завершен строительством и вводится в эксплуатацию.

МЖД располагаются на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776 (Корпуса 1 и 2) и 77:08:0015001:1779 (Корпуса 3 и 4), расположенных в районе Покровское- Стрешнево Северо-Западного Административного округа города Москвы на территории бывшего Тушинского аэрополя. Адресные ориентиры: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 71/6 и 71/9, соответственно.

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

Местоположение строящихся МЖД и план застройки приведены ниже.

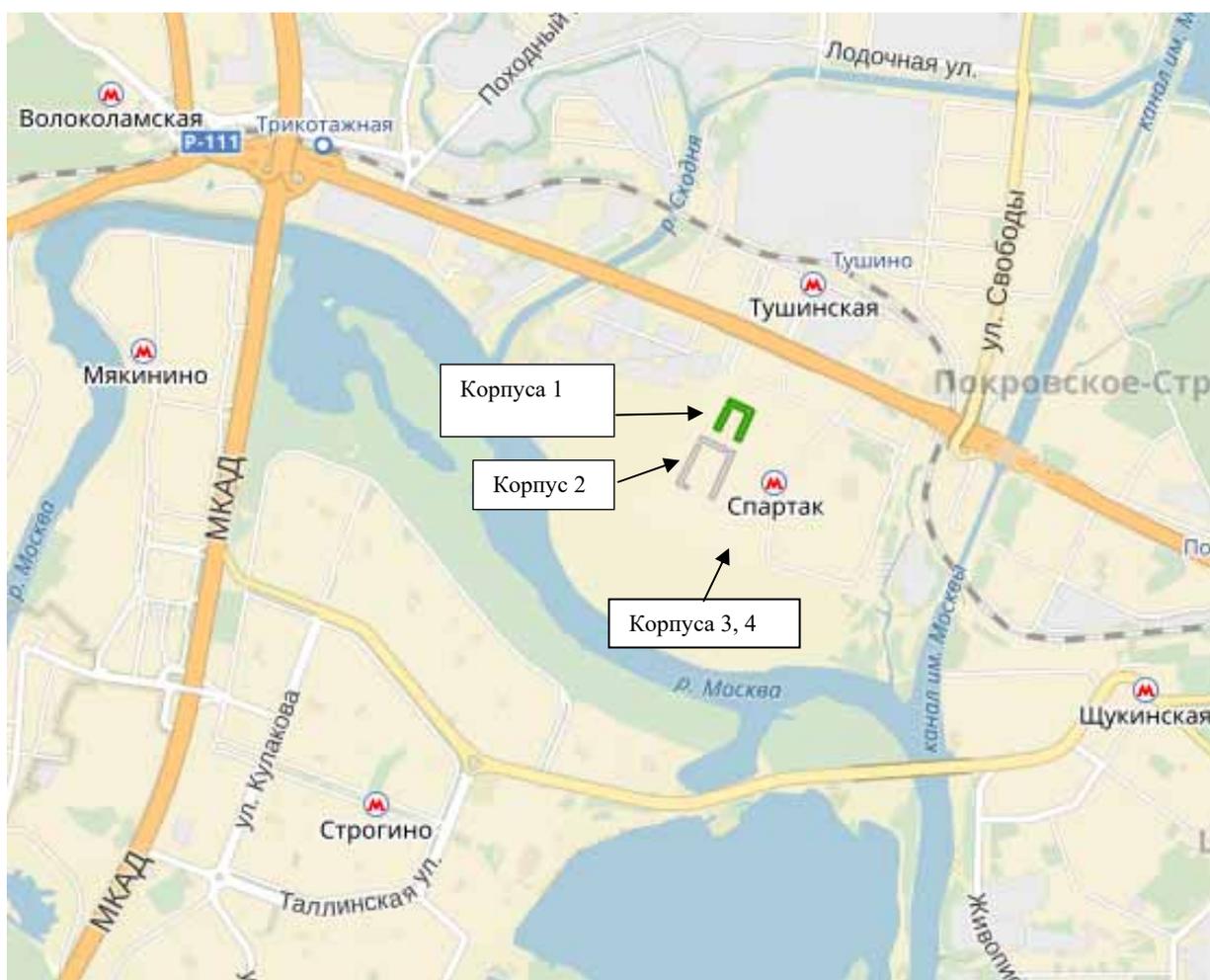


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

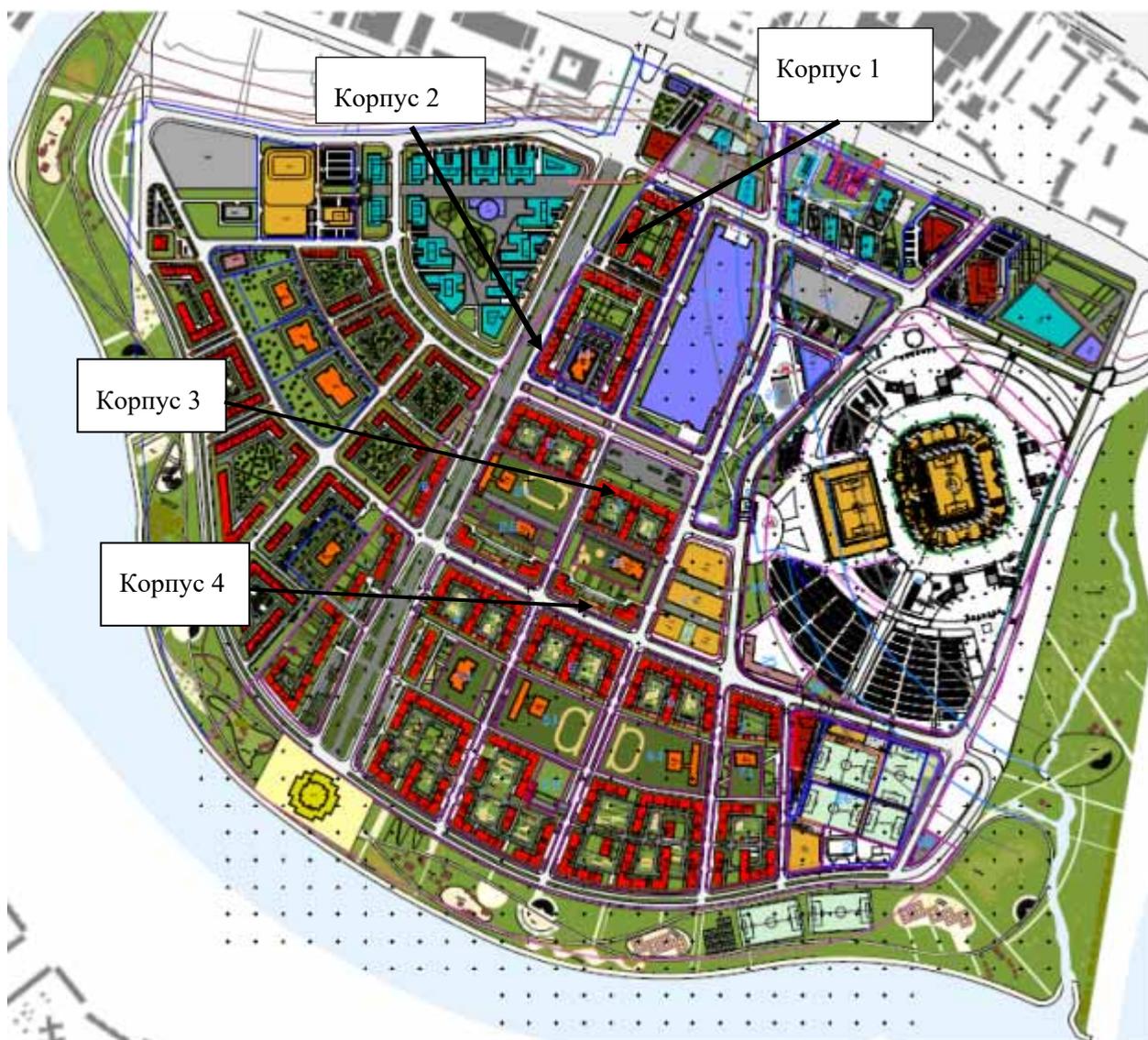


Рис 2 Схема застройки земельных участков

### 3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Характеристика Жилого комплекса

МКЖ Корпуса 1 - 4 входят в состав будущего Жилого комплекса "Город на реке Тушино-2018".

Жилой комплекс "Город на реке Тушино-2018"<sup>1</sup> - 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 рамках проекта будет построено несколько жилых кварталов и объекты собственной инфраструктуры.

#### Характеристика жилых объектов

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

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

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

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

Объекты торгово-социальной инфраструктуры

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

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

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

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

### **Архитектурные особенности жилых Корпусов**

Каре жилых корпусов Корпусов 1- 4 состоят из многосекционных жилых домов (МЖД), объединённых одноэтажными вставками встроенно-пристроенных нежилых помещений. Для разнообразия визуального ряда и оптимальной инсоляции дворового пространства жилые секции имеют разную этажность.

Все секции запроектированы с верхним техническим полупроходным чердаком.

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

При входе в подъезд со стороны улицы запроектировано помещение консьержа.

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

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

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

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

### **Общая характеристика Корпус 1.**

Корпус 1 состоит из трёх многосекционных жилых объёмов, два из которых объединены одноэтажной вставкой встроенно-пристроенных нежилых помещений. Широтная 19-ти этажная северная часть - 4-х секционная, восточная и западная часть - 3-х секционные меридиональные, в каждой из них две секции 13-ти этажные и одна 19-ти этажная. Каре замыкает расположенный с южной стороны одноэтажный отдельностоящий объём нежилых помещений без конкретной технологии со встроенной в него двухпутной рампой подземной 2-х уровневой автостоянки жилого корпуса и встроенно-пристроенных нежилых помещений.

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

### **Общая характеристика Корпус 2.**

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

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

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

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

### **Общая характеристика Корпус 3.**

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

### **Общая характеристика Корпус 4.**

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

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

- Разрешение на строительство (Корпуса 1 - 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 3) №.77-179000-014810-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 4) №.77-179000-014811-2017 от 29.11.2017 г.
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.
- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 31 марта 2018 г.

– Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

### Технико-экономические показатели Кварталов 1 и 2<sup>2</sup>

Объект	Квартал 1	Квартал 2
Общая площадь жилой застройки (жилого фонда), кв. м	49 454	71 136
в том числе:		
общая площадь встр.-пристр. нежилых помещений общая площадь квартир	3 368	4 732
общая площадь квартир	46 196	66 404
общая площадь автостоянки	26 970	32 250
количество машиномест в подземной автостоянке	854	1032
в том числе:		
количество машиномест для жилых корпусов	744	1032
количество машиномест для арендуемых помещений и часть гостевых	110	
Класс квартир	Комфорт	Комфорт
Количество этажей	1-13-19	1-10-13-16-19
Строительный объём здания	394 400	546 950
в том числе:		
Строительный объём надземной части	273 700	392 950
Строительный объём подземной части	120 700	154 000
Капиталовложения на дату оценки (строка 1210 Баланса СД), руб.	5 247 450	3 897 010



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

Внешний вид будущей застройки (по проекту)



Внешний вид МЖД Корпус 1



Внешний вид МЖД Корпус 2



Конструктивные элементы стен



Внутренне состояние (Корпус 2)

**Текущее состояние строительства**

*Корпус 1*

- Строительство завершено
- Этап приемки и ввода в эксплуатацию.

*Корпус 2*

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

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

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

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

#### Корпус 3

В настоящее время находится в стадии «котлована».

#### Корпус 4

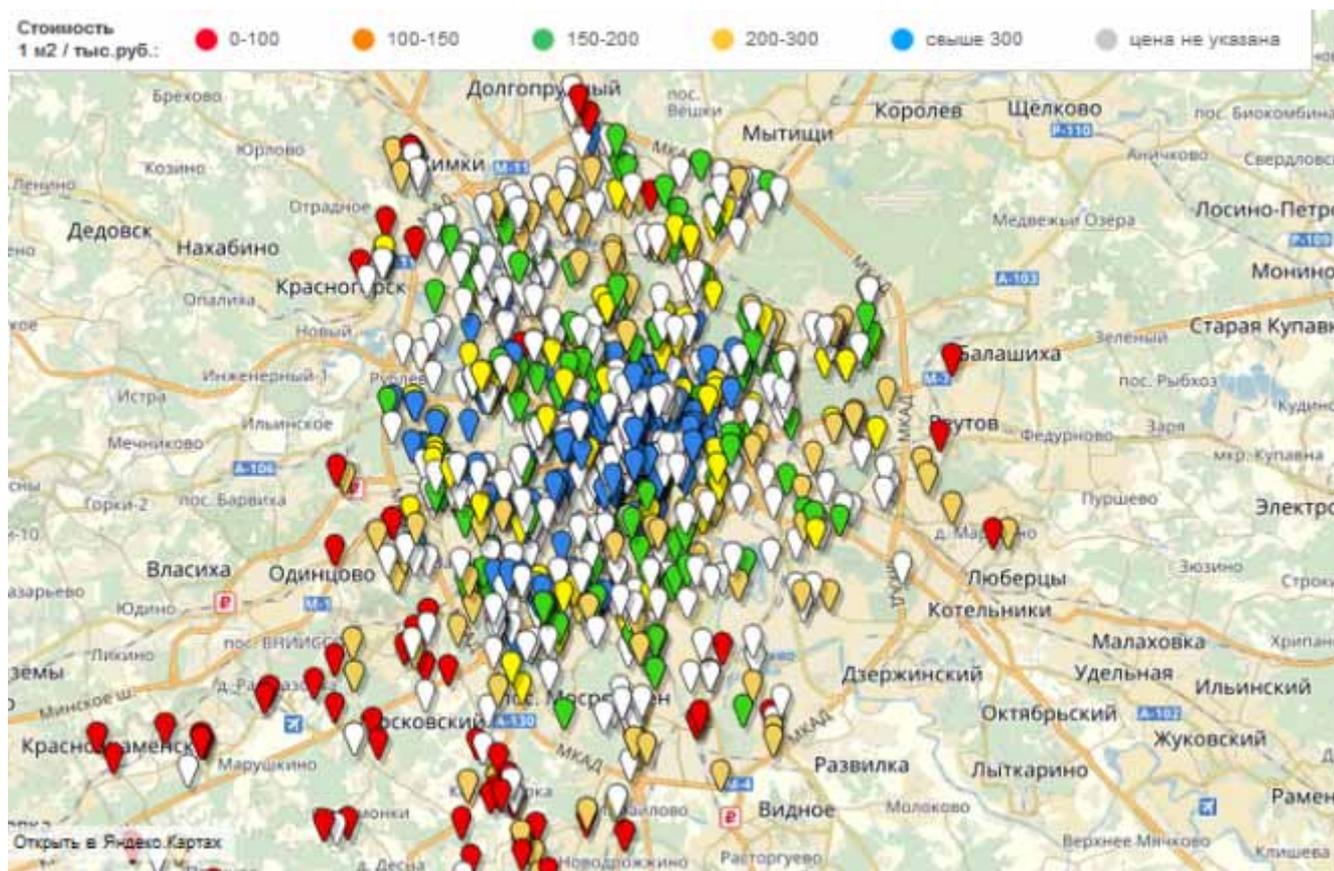
В настоящее время находится в стадии «котлована».

### 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Общая характеристика рынка.

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

Наглядное представление о масштабах и географии строительства в г. Москве дает приведенная ниже карта<sup>3</sup>.



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

#### Этапы строительной готовности объектов4

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

#### Классификация жилой недвижимости

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>4</sup>
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: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

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



## Рынок жилой недвижимости<sup>5</sup>

Столичный рынок жилья все больше напоминает рынок нефти: вместо того чтобы сокращать новое строительство в период снижения цен, девелоперы выводят все новые и новые проекты, отметил руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко, выступая на организованной Московской ассоциацией риелторов ежегодной аналитической конференции «Ситуация, тенденции, прогноз».

В последние пару лет макроэкономика и геополитика, ранее определявшие ситуацию на рынке недвижимости, достигли точки квазистабильности. Все плохое, что могло произойти, по большому счету, уже случилось. Ясно, что Третьей мировой войны никто не хочет, санкции, которые Запад желал ввести, уже введены, а более жесткую блокаду РФ организовывать, видимо, не выгодно ему самому. Цены на нефть тоже уже упали, и Россия это как-то пережила. Выше \$60 в ближайшие годы баррель вряд ли поднимется, однако и сильно ниже \$40 не упадет, пока себестоимость добычи сланцевой нефти значительно превышает таковую у традиционных производителей. Курсы валют также устаканились – во всяком случае, очередной глобальной девальвации пока никто не ожидает.

Как следствие, тренды на рынке недвижимости практически перестали зависеть от внешних факторов. Конечно, кардинальные изменения в экономике повлияют и на рынок недвижимости, который является ее неотъемлемой частью. Но вероятность «черных лебедей» в настоящее время ниже средней – они все «вылетели» в 2014-2015 гг. А незначительных подвижек - типа корректировки ВВП в пределах 1-2% в ту или иную сторону – жилищная отрасль не замечает.

Главное, что теперь «рулит» рынком, - это объемы предложения. Точнее – их значительный рост в последние годы на фоне сжатия платежеспособного спроса. По данным «ИРН-Консалтинг», в 2017 г. в Москве и Подмосковье в экспозиции находится примерно 7,5 млн кв. м жилой недвижимости против 4-5 млн кв. м в 2011-2013 гг. При этом надо понимать, что количество квартир на рынке увеличилось более существенно, чем количество метров, так как застройщики, стремясь сократить бюджет покупки, чтобы повысить продажи, процентов на 20-30% уменьшили площадь лотов. Вместе с 10-20% снижением цены метра это дало почти двукратное сокращение стоимости квартиры. Поэтому, чтобы получить прежний объем средств, застройщикам теперь надо реализовать в два раза больше квартир.

Фактически, рынок недвижимости ведет себя примерно так же, как рынок нефти: в ответ на снижение цен застройщики увеличивают объемы предложения, хотя, по логике вещей, должны бы сокращать. Почему так происходит с нефтью – вопрос отдельный. А причины странного, на первый взгляд, поведения застройщиков достаточно очевидны.

Во-первых, поменялась структура взаимоотношений девелоперов с властями. В бытность мэром Москвы Юрия Лужкова застройщики, как правило, расплачивались с городом уже после окончания строительства, причем не деньгами, а квартирами. Благодаря такой схеме строительные компании могли годами придерживать интересные площадки, неся минимальные расходы. Сейчас застройщики вынуждены вкладывать до 20-30% себестоимости проекта еще до получения разрешения на строительство. Налоги на землю и стоимость аренды участков также резко выросли. В результате даже в условиях жесточайшей конкуренции застройщикам теперь выгоднее выйти на площадку и открыть продажи, чтобы попытаться хотя бы отбить затраты, чем положить проект под сукно.

Второй фактор, стимулирующий рост строительной активности на фоне неблагоприятной конъюнктуры, – борьба за долю рынка. Застройщики понимают, что в условиях снижения платежеспособности населения и роста конкуренции надо очень быстро бежать, чтобы хотя бы остаться на месте. Потому что на всех спроса не хватает.

Используются две стратегии – «дешевле дешевого» и «больше за те же деньги». В наиболее затоваренных локациях компании вынуждены конкурировать ценой, нередко доводя дело до ценовых войн. Там, где предложение не настолько избыточно, субъекты рынка пытаются бороться за покупателя, повышая качество продукта при сохранении приемлемого уровня цен. Предлагают в подарок отделку, машино-место, дешевую ипотеку и т.п. То есть тоже сокращают стоимость предложения, но менее явно. (см. «Застройщики борются за выживание, а покупатели жилья правят бал на рынке недвижимости».)

<sup>5</sup> Данные компаний Knight Frank и Troika Estate, ИРН-Консалтинг



На фоне роста предложения на рынке объемы ввода жилья, наоборот, падают. Парадокс объясняется тем, что последние три года в столичном регионе продается значительно меньше жилья, чем строится. По данным «ИРН-Консалтинг», в 2015-2016 гг. только между Третьим транспортным кольцом и МКАД на рынок вышли новые проекты с общей площадью квартир 3,7 млн кв. м, а куплено за это время было только 1,5 -1,6 млн кв. м – см. «За год в Москве купили почти 1 млн кв. м новостроек». Как следствие, застройщики испытывают недостаток средств и затягивают сроки строительства домов. А предложение, тем временем, все копится. В том числе готовое.

По данным «ИРН-Консалтинг», в начале августа на рынке «старой» Москвы без учета элитного ЦАО продавалось более 5,1 тыс. квартир общей площадью 395 тыс. кв. м в 136 готовых корпусах. С конца 2014 г. количество готовых новостроек на рынке увеличилось на 160%. (См. «Объемы ввода жилья в Москве перестали отражать объемы предложения на рынке».)

Ликвидировать избыток предложения и стабилизировать цены могло бы значительное снижение девелоперской активности. Однако в настоящее время московский рынок подает противоположные сигналы - см. «Новостройки Москвы на старте продаж в августе 2017 года: что, где, почему».

Очевидно, что пока предложение существенно превышает спрос, ценовой тренд не изменится – цены так и будут ползти вниз в среднем на 10% в год. Причем стоимость жилья будет снижаться не плавно и равномерно, а ступеньками по 5-15%: периоды активизации продаж после очередного снижения цен будут сменяться стагнацией из-за исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации продаж будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз. Прекратится это только тогда, когда объемы продаж превысят объемы нового строительства.

В 2017 г. на рынке был отмечен исторический рекорд объема предложения в высокобюджетном сегменте, суммарное число лотов, выставленных на продажу, превысило 2 600 шт.

В 2018 г. продолжится рост объема предложения, более того, основная часть новых объектов выйдет в первой половине года, что связано с внесенными изменениями в 214-ФЗ, которые вступают в силу 1 июля 2018 г.

В течение года динамика среднерыночной цены предложения была разнонаправленной, однако по итогам года продемонстрировала снижение как в сегменте премиум, так и в элитном. В 2018 г. среднерыночный показатель, скорее всего, будет оставаться стабильным: рост цены в новых объектах, которые вышли на рынок в 2017 г. по инвестиционным ценам, будет сбалансирован активным выходом новых проектов по минимальным ценам.

В 2017 г. продолжилось укрепление тренда выхода новых объектов с отделкой: в 9 из 15 новых объектов покупателям предложены такие лоты. Так, по итогам года, более четверти предложения на рынке представлено лотами с отделкой. В 2018 г. данный тренд сохранится, большая часть новых объектов будет с отделкой.

Впервые за всю историю московского рынка недвижимости активизация спроса не связана ни с географией, ни с типом жилья. Все зависит от свойств конкретной квартиры и позиции ее собственника – насколько адекватную он выставил цену и согласен ли на торг.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), средний уровень цен на недвижимость в марте немного вырос. Долларовый индекс стоимости вторичного жилья в Москве по итогам месяца прибавил 0,2% и остановился на отметке чуть выше \$2 900 за кв. м. В рублях средняя цена метра увеличилась на 0,4% и топчется чуть ниже уровня 165 000 за кв. м.

При этом динамика цен по сегментам была крайне хаотичной. Например, и в лидерах, и в аутсайдерах рынка по темпам роста цен оказались недорогие типы жилья: квартиры в типовых панельных домах подорожали на 1,3%, а старые кирпичные пятиэтажки подешевели на 0,2%. Такая же чехарда наблюдается и в дорогих сегментах: цены на современный монолит-кирпич выросли на 0,5%, то есть больше, чем в среднем по рынку, а сталинки при этом показали нулевую динамику.

Не менее противоречивая картина вырисовывается и при рассмотрении темпов изменения цен в разрезе географии. Первое место в мартовском рейтинге (+1,3%) разделили Юго-Западный округ, второй по дороговизне после Центрального, и Юго-Восточный, самый дешевый в пределах МКАД. Замыкают рейтинг бюджетный Восточный округ и достаточно дорогой Северо-Западный (-0,3% и -0,4%

соответственно). А с престижным ЦАО (+0,5%) в середине рейтинга соседствуют районы за МКАД (+0,2%).

Таким образом, нельзя сказать, что оживление рынка связано с определенным сегментом. Скорее речь идет о том, что люди готовы покупать интересные квартиры по интересной цене. Подобные предложения могут быть в любом сегменте и в любом районе города. Обратное тоже верно: переоцененной и неликвидной может быть и дешевенькая малогабаритка в пятиэтажке, и роскошная многокомнатная квартира в современном доме. Возможно, со временем такая мозаичная активизация рынка оформится в четкий тренд, однако, скорее всего, это станет ясно не ранее, чем через несколько месяцев.

## Основные показатели. Динамика

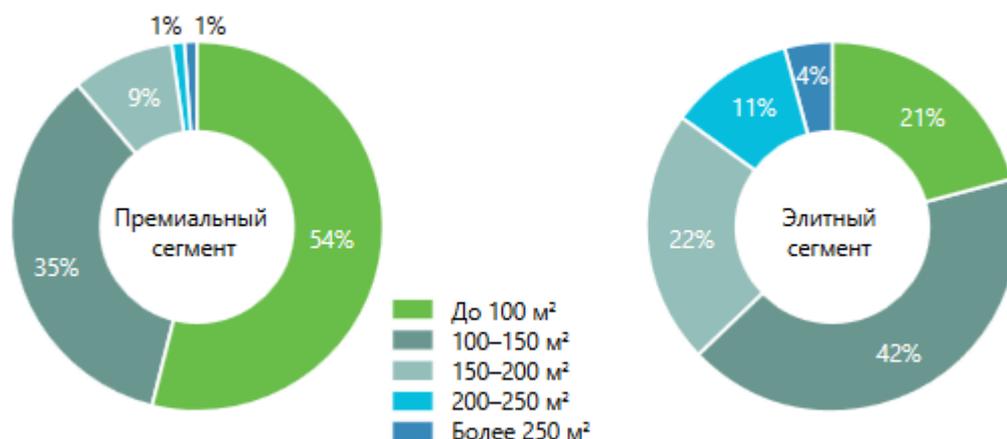
Предложение				
	Премиальный сегмент	Динамика*	Элитный сегмент	Динамика*
<b>Объем предложения, шт.</b>	1 430	+44%	1 192	+3%
<b>Средняя цена, тыс. руб./м<sup>2</sup></b>	559	-10%	845	-4%
<b>Средняя площадь, м<sup>2</sup></b>	101	-4%	140	-7%
<b>Средняя стоимость, млн руб.</b>	57	-14%	118	-11%
Спрос				
	Премиальный сегмент	Динамика**	Элитный сегмент	Динамика**
<b>Число сделок, шт.</b>	470	-7%	320	61%
<b>Средняя цена, тыс. руб./м<sup>2</sup></b>	485	-7%	864	-13%
<b>Средняя площадь, м<sup>2</sup></b>	105	-%	155	-8%
<b>Средняя стоимость, млн руб.</b>	51	-10%	134	-20%

\* IV квартал 2017 г. / IV квартал 2016 г.

\*\* 2017 г. / 2016 г

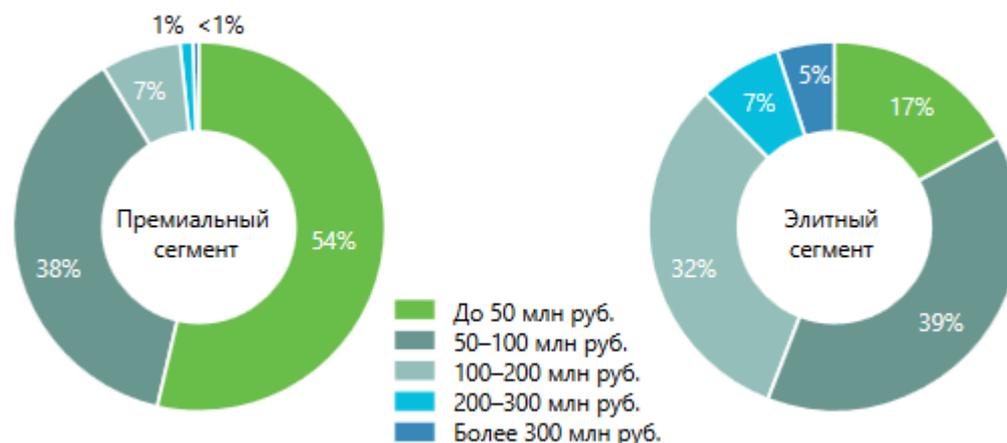
Источник: Knight Frank Research, 2018

### Структура предложения на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

### Структура предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

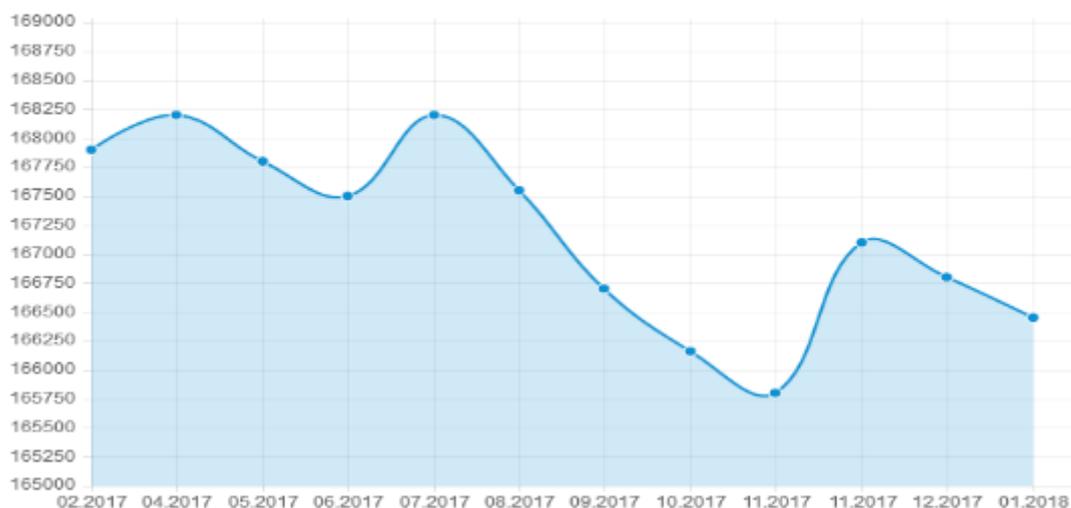
В настоящее время рынок вторичного жилья переполнен неликвидными предложениями — как правило, это квартиры со старым ремонтом в старых домах или квартиры в домах с не престижным расположением. А вот предложений, которые отвечают всем требованиям вторичного элитного жилья, становится все меньше.

Обещания каких-то невероятных скидок привели рынок вторичной недвижимости к неоднозначной ситуации. Период ожидания покупателей сильно затянулся, собственники не готовы к бесконечному снижению цен и начали массово снимать квартиры с продаж. Таким образом, с рынка начали уходить многие достойные предложения. Тем не менее, осенью 2017 года рынок вторички заметно оживился.

На вторичном рынке пока еще не сформировалось четкое разделение на элитный и премиальный сегменты. Исключение составляют лишь вторичные предложения в новостройках, которых не очень много, и поэтому они не могут влиять на общую картину.

Динамика средних цен на квартиры в Москве приведена ниже<sup>6</sup>.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в рублях



Цены по типам домов (среднее по Москве):

Цены на квартиры по типам домов (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 18	Фев 18
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				134 096	+0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				141 467	+1,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				153 090	+0,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				155 925	-0,2%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				188 981	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				196 069	+0,5%
Все панельные и блочные дома				142 884	+0,6%
Все монолитные и кирпичные дома				180 325	+0,1%

Цены по количеству комнат в квартирах (средние):

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Мар 18	Фев 18
Однокомнатные квартиры				156 038	+0,6%
Двухкомнатные квартиры				161 652	+0,8%
Трехкомнатные квартиры				159 440	+0,3%
Многокомнатные квартиры				190 285	+1,6%

<sup>6</sup> <http://www.msknov.ru/grafic/>



### Цены по округам (средние):

Цены на жильё по округам ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Мар 18	Фев 18
Центральный округ				292 912	+0,5%
Северный округ				161 879	+0,5%
Северо-Восточный округ				143 961	0,0%
Восточный округ				147 080	-0,3%
Юго-Восточный округ				131 147	+1,3%
Южный округ				139 312	+0,9%
Юго-Западный округ				197 089	+1,3%
Западный округ				180 306	-0,2%
Северо-Западный округ				165 564	-0,4%
Все районы за МКАД				123 039	+0,2%

### Ожидания рынка жилья.

Индексы ожидания и доходности ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	Мар 18	Фев 18
Индекс ценового ожидания <sup>?</sup> Темп изменения цен на жильё	+0,1 %/мес.	0,0%
Индекс доходности жилья <sup>?</sup> Сравнение жилья с банковским депозитом	2,0 б.деп.	+0,8 б.д.

Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, тип дома, количество комнат, этаж расположения квартиры, площадь кухни, тип санузла, наличие лоджий (балконов), инженерное обеспечение, состояние (отделка).

Застройка СЗАО идет активными темпами, хотя и этот округ находится в середине списка- здесь строятся 38 новостроек.

#### Лучшие новостройки СЗАО

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

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

- Корпус 1

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



– Корпус 2

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

– Корпус 3

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

– Корпус 4

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

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

**В 2017 г. наблюдалась незначительное разнонаправленное изменение цен на квартиры в новостройках относительно среднего уровня. В 2018 г. тенденции на рынке не устойчивые.**

### 3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (наилучшее и наиболее эффективное использование – в терминологии МСФО 13) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **3.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.

После получения разрешения на строительство появляется объект незавершенного строительства, справедливая стоимость которого зависит от степени готовности объекта и конъюнктуры рыночных цен квартиры в подобных объектах. Продажа жилых домов целиком на этапе строительства не практикуется. В настоящее время получено разрешение и осуществляется строительство МЖД Корпуса 1 - 4.

#### **Сравнительный (рыночный) подход**

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

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный инвестор не заплатит за оцениваемый объект больше, чем стоит на рынке объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты



сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или вставлены на продажу, с внесением корректировок по элементам сравнения, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

При анализе информации о стоимости квартир в недостроенных жилых комплексах достаточно трудно обеспечить сопоставимость объектов по степени готовности, местоположению, качеству объектов. Продажи недостроенных жилых комплексов целиком не выявлены. Вместе с тем, на рынке продаж присутствуют цены на квартиры в домах завершающих строительство.

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

### **Затратный подход**

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

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

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

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

Располагая указанной выше информацией оценщик считает возможным применение затратного подхода для объектов незавершающих строительство: МЖД Корпус 2 - 4.

### **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 - 4.

### 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.
<b>Инвестиционные объекты</b>	1 901 085	1 516 561	79,77%	14 781
<b>Жильё</b>	1 571 383	1 233 455	78,49%	11 843
<b>Квартиры</b>	1 027 878	724 700	70,50%	
Квартиры Комфорт класса	323 706	242 580	74,94%	
Квартиры Комфорт+ класса	488 142	341 700	70,00%	
Квартиры Бизнес класса	216 030	140 420	65,00%	
Нежилые помещения	30 000	22 600	75,33%	
ВПП, Комфорт класса	16 500	13 150	79,70%	
ВПП, Комфорт+ класса	11 610	8 127	70,00%	
ВПП, Бизнес класса	1 890	1 323	70,00%	
Подземный паркинг	409 560	409 560	100,00%	11 532
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	143 455	143 455	100,00%	3 929
Подземный паркинг, дома Комфорт+ класса	178 080	178 080	100,00%	5 088
Подземный паркинг, дома Бизнес класса	88 025	88 025	100,00%	2 515
Апартаменты на продажу.	103 945	76 595	73,69%	311
Апартаменты на продажу	90 000	62 650	69,61%	
Подземный паркинг, апартаменты на продажу	13 945	13 945	100,00%	311



Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м-мест, шт.
<b>Коммерческая недвижимость</b>	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
<b>Торгово-развлекательный центр</b>	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
<b>Обременения</b>	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%	-
<b>Объекты коммунального и транспортного хозяйства</b>	66 000	66 000	100,00%	1 818
Объекты коммунального хоз-ва				
ТНУ	66 000	66 000	100,00%	1 818
<b>ВСЕГО</b>	2 298 148	1 913 114	83,25%	16 843

Прямые денежные потоки по Корпусу 1 за период строительства приведены ниже справочно (в расчетах не используются).

**Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1**

Наименование строки	Ед.изм	Всего
<b>Поступления от продаж</b>		
<b>Поступления по ДДУ</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	7 259 181
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	493 595
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	518 235
<b>Итого поступления по ДДУ</b>	тыс.руб.	8 271 011
<b>Поступления по ДКП</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	166 819
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	129 636
<b>Итого поступления по ДКП</b>	тыс.руб.	296 455
<b>Итого поступления от продаж</b>	тыс.руб.	8 567 465
<b>Прямые капитальные затраты</b>		



Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	198 968
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	4 861 047
<b>Затраты на продажи</b>		
<b>Страхование ДДУ</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	108 888
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	7 404
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	7 774
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	124 065
<b>Организация продаж</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	297 040
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	19 744
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	25 915
Итого организация продаж	тыс.руб.	342 699

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

**Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2**

Наименование строки	Ед.изм	Всего
<b>Поступления от продаж</b>		
<b>Поступления по ДДУ</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	7 667 111
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	380 994
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	8 048 105
<b>Поступления по ДКП</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	4 353 602
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	777 576
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	496 516
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	5 627 694
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	13 675 799
<b>Прямые капитальные затраты</b>		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	272 558
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	6 361 441
<b>Затраты на продажи</b>		
<b>Страхование ДДУ</b>		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	115 007
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	5 715
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	120 722
<b>Организация продаж</b>		

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	480 829
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	31 103
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	35 100
<b>Итого организация продаж</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>547 032</b>

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

**Табл. 3.4 Прямые денежные потоки по Корпусу 3**

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

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



**Табл. 3.5 Прямые денежные потоки по Корпусу 4**

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

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

### 3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

#### Общие положения

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>7</sup>:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

<sup>7</sup> ФСО №7, п. 24



б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

### **Выбор метода расчета**

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.



Для определения затрат на строительство зданий, сооружений завершаемых строительством обычно используются следующие методы:<sup>8</sup>

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

Так как, у оценщика есть информация о реальных затратах на строительство объекта оценки, использовался метод разбивки по компонентам. В качестве затрат на строительство на дату оценки были приняты исторические затраты на строительство. Учитывая, что строительство начато 1 год назад, а цены в строительстве, по данным справочного издания<sup>9</sup>, за этот период изменились незначительно, то исторические затраты не индексировались.

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

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

где:

$C_{СТР}$  – стоимость строительства;

$C_{ПР}$  – стоимость проектных работ;

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

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

$i$  – номер периода строительства;

$n$  – количество периодов от начала до завершения строительства.

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

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

где:

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

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

$И_{С}$  – совокупный износ.

Прибыль предпринимателя представляет отдачу на вложенный капитал за весь период строительства. Однако уровень доходности, который может реализовать инвестор, вложивший средства в строительство, определяется текущим состоянием рынка. Поэтому лишь метод экстракции рынка дает

<sup>8</sup> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002

<sup>9</sup> Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Индексы цен в строительстве. Вып. 95. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016



наиболее адекватную оценку величины этой прибыли предпринимателя. По данным аналитического издания<sup>10</sup> величина прибыли предпринимателя для квартир в окраинных районах Москвы составляет 40%.

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

### Расчет справедливой стоимости

Расчет справедливой стоимости производился только для объектов не завершенных строительством: МЖД Корпус 2 - 4

В рамках оценки бизнеса права на земельный участок рассчитываются и учитываются отдельно (см. Приложение 2, стр. ), поэтому на данном этапе оценке подлежит справедливая стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка. Расчеты произведены в соответствии с описанной выше методикой и приведены ниже в таблице.

Табл. 3.6 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 2 - 4

Объект	Затраты строительство до даты оценки без НДС, руб.	Прибыль предпринимателя	Справедливая стоимость здания без учета стоимости земли без НДС, руб.
МЖД Корпус 2	4 050 822 743	40%	5 671 151 840
МЖД Корпус 3	167 892 658	40%	235 049 722
МЖД Корпус 4	84 973 299	40%	118 962 619
<b>Итого</b>	<b>4 050 822 743</b>		<b>6 025 164 180</b>

Пояснения к таблице.

Затраты строительство до даты оценки были приняты равными историческим затратам на строительство по бухгалтерскому учету (строка Баланса СД 1210, за вычетом прочих затрат по другим объектам, которые были отнесены к строке Баланса СД 1190. В связи с тем, что МКД находятся в стадии строительства, величина физического износа не начислялась. Функциональное и экономическое устаревание не выявлены. Поэтому совокупный износ принимался равным нулю.

Справедливая стоимость прав на земельные участки относящиеся к МЖД рассчитывалась исходя из стоимости прав по договору аренды соответствующих земельных участков (см. Приложение 2, стр. ), с учетом доли занимаемой МЖД, Земельные участки для Корпусов 1 и 2 и Корпусов 3 и 4 были разделены пополам, соответственно.

Результаты расчетов приведены ниже.

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

Объект	Корпус 1 и 2	Корпус 3, 4
Кадастровый номер	77:08:0015001:1776	77:08:0015001:1779
Площадь земельного участка отнесенная к объектам, кв. м	60 591	52 528
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, руб.	131 208 307	113 748 081
Доля земельного участка по Корпусами	85,5%	78,2%
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, руб.	112 154 956	89 001 361

10 СРД-21 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», 2017, стр. 6



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

**Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 - 4 определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки 01 апреля 2018 г. без НДС составляет 6 025 164 180 руб.**

#### 3.4.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

##### Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>11</sup>:

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

##### Выбор метода оценки

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

Расчетные зависимости имеют вид:

<sup>11</sup> ФСО №7, п. 23



$$C_{EOHo} = \frac{C_{EOHв}}{(1 + Y_O)^k}$$

где:

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

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

$Y_O$  – ставка доходности для объекта незавершенного строительством на дату оценки;

$k$  – период от даты оценки до окончания строительства.

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

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

где:

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

$Y_{IRR}$  - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

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

$K_\Gamma$  – коэффициент готовности;

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

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

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

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



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

где:

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

В связи с тем, что справедливая стоимость 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):

$$C_{PO} = C_{EOH_0} - C_{ЗУ}$$

### Расчет справедливой стоимости

Результаты расчета справедливой стоимости не завершенным строительством МЖД Корпус 2 – 4 по приведенной выше методике приведены ниже.

**Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 2 - 4**

Объект	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4
Дата оценки	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
Дата ввода	31.03.2019	31.05.2020	31.05.2020
Срок до окончания строительства, лет	1,0	2,2	2,2
Затраты на строительство МЖД на дату ввода с НДС, руб.	7 304 690 849	5 704 923 000	8 462 137 000
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	6 190 415 973	4 834 680 508	7 171 302 542
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС, руб.	4 050 822 743	167 892 658	84 973 299
Коэффициент готовности	0,654	0,035	0,012
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершенного строительством	3,19%	3,19%	3,19%
Ставка дисконтирования на дату оценки	15,85%	38,56%	39,40%
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода с НДС, руб.	777 576 091	544 338	632 302
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода без НДС, руб.	658 962 789	461 303	535 849
Справедливая стоимость квартир на дату ввода без НДС, руб.	12 020 712 561	10 074 452 409	15 923 148 681
Справедливая стоимость подземного паркинга на дату ввода без НДС, руб.	877 510 000	742 587	1 161 256
Справедливая стоимость МЖД (ЕОН) на дату	13 557 185 349	10 075 656 299	15 924 845 787



<b>ввода без НДС, руб.</b>			
<b>Справедливая стоимость прав по договору аренды земли отнесенная к одному корпусу, руб.</b>	56 077 478	44 500 681	44 500 681
<b>Справедливая стоимость МЖД (зданий) на дату ввода без НДС, руб.</b>	13 501 107 871	10 031 155 618	15 880 345 106
<b>Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС, руб.</b>	11 658 166 985	4 947 890 697	7 731 301 689
<b>Справедливая стоимость МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.</b>	7 628 755 186	171 824 078	91 608 771
<b>Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.</b>	7 892 188 035		

Пояснение к таблице.

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

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

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД.

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

Ставка доходности для объекта завершеного строительством принималась на уровне типичной ставки доходности при сдаче квартир а в аренду в Москве. По данным аналитического издания <sup>12</sup>. Валовый рентный мультипликатор для квартир равен 28,2. Отсюда при типичных эксплуатационных расходах для квартир, равных 10% от величины арендной платы, можно рассчитать коэффициент капитализации. Расчетная зависимость для коэффициента капитализации имеет вид.

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

где:

BPM – валовый рентный мультипликатор;

C – стоимость квартиры;

AP – арендная плата за квартиру в год;

K<sub>к</sub> – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

OP – операционные расходы;

K<sub>ор</sub> – коэффициент операционных расходов.

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельные участки МДЖ Корпусов 1 - 4 приведен выше в Разд. 3.4.3. При этом полагалось, что соответствующие земельные участки равномерно распределены между отдельными корпусами.

**Справедливая стоимость МЖД Корпуса 2 - 4 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 апреля 2018 г. без НДС составляет 7 892 188 035 руб.**

### 3.4.5. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

#### Общие положения

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

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

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

#### Выбор метода оценки

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

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор фактов продаж объектов, сопоставимых по ценообразующим факторам с оцениваемым объектом, с известными ценами продаж или ценами предложений;



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

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

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

Расчетная зависимость метода сравнения продаж имеет вид:

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

где:

$C_{cn}$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки;

$C_i$  – 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;

$\Delta C$  – 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<sub>cp</sub> – среднее скорректированных цен в выборки.

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

### Расчет справедливой стоимости

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

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

Табл. 3.9 Характеристики помещений в Корпусе 1

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

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

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

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	3	2	8	2
Количество	1	1	1	1	1	1

<b>комнат</b>						
<b>Состояние</b>	с отделкой					
<b>Время продажи</b>	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
<b>Общая площадь, кв. м</b>	38 - 45	38,58	38,08	38,77	38,68	44,79
<b>Цена руб.</b>		7 052 404	7 114 086	7 281 955	7 556 602	7 786 965
<b>Цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
<b>Источник информации</b>		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
<b>Условия финансирования сделки</b>	Сделка в денежной форме					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
<b>Условия продажи (комиссия, торг)</b>	торг	торг	торг	торг	торг	торг
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
<b>Время продажи</b>	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855
<b>Местоположение</b>	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		182 799	186 819	187 824	195 362	173 855

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	4	2	16	2
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Состояние	с отделкой					
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Общая площадь, кв. м	70 - 75	72,84	72,64	76,05	65,84	74,44

<b>Цена руб.</b>		12 022 424	12 022 900	12 035 060	12 108 305	12 174 289
<b>Цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Источник информации</b>		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Условия финансирования сделки</b>	Сделка в денежной форме					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Условия продажи (комиссия, торг)</b>	торг	торг	торг	торг	торг	торг
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Время продажи</b>	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Местоположение</b>	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Тип дома</b>	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		165 052	165 513	158 252	183 905	163 545
<b>Этаж</b>	2 - 19	2	4	2	16	2

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Количество этажей в доме	19	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	3	2	8	2
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Состояние	с отделкой					
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Общая площадь, кв. м	90 - 100	91,05	90,34	90,36	90,35	90,32
Цена руб.		14 775 504	14 842 862	14 893 859	14 935 984	15 339 497
Цена, руб. / кв. м		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru

<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
<b>Объем передаваемых прав</b>	Право собственности					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Условия финансирования сделки</b>	Сделка в денежной форме					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Условия продажи (комиссия, торг)</b>	торг	торг	торг	торг	торг	торг
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Время продажи</b>	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Местоположение</b>	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Тип дома</b>	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
<b>Корректировка</b>		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		162 279	164 300	164 828	165 312	169 835
<b>Этаж</b>	2 - 19	2	3	2	8	2
<b>Корректировка</b>		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
<b>Скорректированная цена, руб. / кв. м</b>		161 738	163 752	164 279	164 761	169 269

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

#### *Пояснения к таблицам*

##### 1. Объем передаваемых прав на помещение

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

##### 2. Условия финансирования

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

Следовательно внесение корректировок не требуется.

##### 3. Условия продажи

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

##### 4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки 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 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 издания<sup>13</sup> составляет 0,94. Корректировка рассчитывалась как средневзвешенная величина по этажам и равна:  $(17 \times 1 + 1 \times 0,94) / 18 - 1 = -0,33\%$ .

#### 9. Состояние

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

#### 10. Количество комнат

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

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Описание	ПСН, офисы, торговые, общепит	ПСН	Ресторан	Торговые	Торговые	Офисные помещения, хороший ремонт
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Площадь помещений, кв. м	типовая	210,38	248,76	83,79	146,13	286
Цена с НДС, руб.		37 603 850	70 143 507	24 440 654	32 375 801	57 199 999
Цена с НДС, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>				
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме	Сделка в денежной форме
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000

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



Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Тип здания	Жилой дом					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Площадь помещений, кв. м	типовая	210	249	84	146	286
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Этажность помещений	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		178 743	281 973	291 689	221 555	200 000
Коэффициент вариации	21%					
Рыночная стоимость, с НДС руб. / кв. м	234 792					
Рыночная стоимость помещений без НДС, руб. / кв. м	198 976					

#### Пояснения к таблице

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

##### 1. Объем передаваемых прав на помещение

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

##### 2. Условия финансирования

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



### 3. Условия продажи

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

### 4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки 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. 3.14 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип объекта	Подземный паркинг					
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Площадь машино-места	12 - 15	12,96	12,96	12,98	13,91	13,91
Цена, руб.		936 000	936 000	911 500	894 500	894 500
Цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306



Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Время продажи	01.04.2018	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Тип объекта	Подземный паркинг					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		72 222	72 222	70 223	64 306	64 306
Коэффициент вариации	5%					
Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м	68 656					

#### Пояснения к таблице

##### 1. Объем передаваемых прав на помещение

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

##### 2. Условия финансирования

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

##### 3. Условия продажи

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



#### 4. Время продажи

Дата, на которую известны цены объектов-аналогов и дата оценки 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 объекта

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

#### 7. Количество машиномест

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

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

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

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

Объект	Площадь, кв. м	Стоимость без НДС, руб. / кв. м	Стоимость без НДС, руб
1 ком. квартиры:	11 700	184 714	2 161 138 984
2 ком. квартиры:	21 601	166 696	3 600 718 485
3 ком. квартиры:	12 876	164 760	2 121 464 520
Нежилые помещения	5 078	198 976	1 010 452 636
Подземный паркинг (машиноместа)	7 618	68 656	523 010 993
<b>Корпус 1 (ЕОН)</b>			<b>9 416 785 618</b>
<b>Земельный участок</b>			<b>56 077 478</b>
<b>МЖД Корпус 1 (здание)</b>			<b>9 360 708 140</b>

Справедливая стоимость Корпуса 1 равна его рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость МЖД Корпуса 1 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 апреля 2018 г. без НДС составляет 9 360 708 140 руб.**

#### 3.4.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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



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

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

Сравнительный подход при наличии рыночной информации дает достаточно адекватные результаты для объектов завершенным строительством. Вместе с тем точность расчета ограничена степенью учета экономических и физических характеристик составных частей МЖД. Поскольку, этот подход является единственным для МЖД Корпус 1 (для МЖД завершенным строительством), то подходу был присвоен весовой коэффициент, равный 1,00.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

**Табл. 3.16 Согласование результатов по подходам к оценке**

Подход к оценке	Затратный	Доходный	Сравнительный	Коэффициент вариации
<b>Весовой коэффициент (Корпус 1)</b>			1,00	
<b>Справедливая стоимость Корпуса 1 без НДС, руб.</b>			9 360 708 140	
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 без НДС, руб.</b>	9 360 708 140			
<b>Весовой коэффициент (Корпус 2, 3, 4)</b>	0,5	0,5		
<b>Справедливая стоимость Корпуса 2 без НДС, руб.</b>	5 671 151 840	7 628 755 186		21%
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 2 без НДС, руб.</b>	6 649 953 513	0		
<b>Справедливая стоимость Корпуса 3 без НДС, руб.</b>	235 049 722	171 824 078		22%
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 3 без НДС, руб.</b>	203 436 900	0		
<b>Справедливая стоимость Корпуса 4 без НДС, руб.</b>	118 962 619	91 608 771		18%
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 4 без НДС, руб.</b>	105 285 695	0		
<b>Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпус 1 - 4 без стоимости земельного участка без НДС, руб.</b>	16 319 384 248	0		

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

**Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпуса 1 - 4 по состоянию на 01 апреля 2018 г. без НДС составляет 16 319 384 тыс. руб.**

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

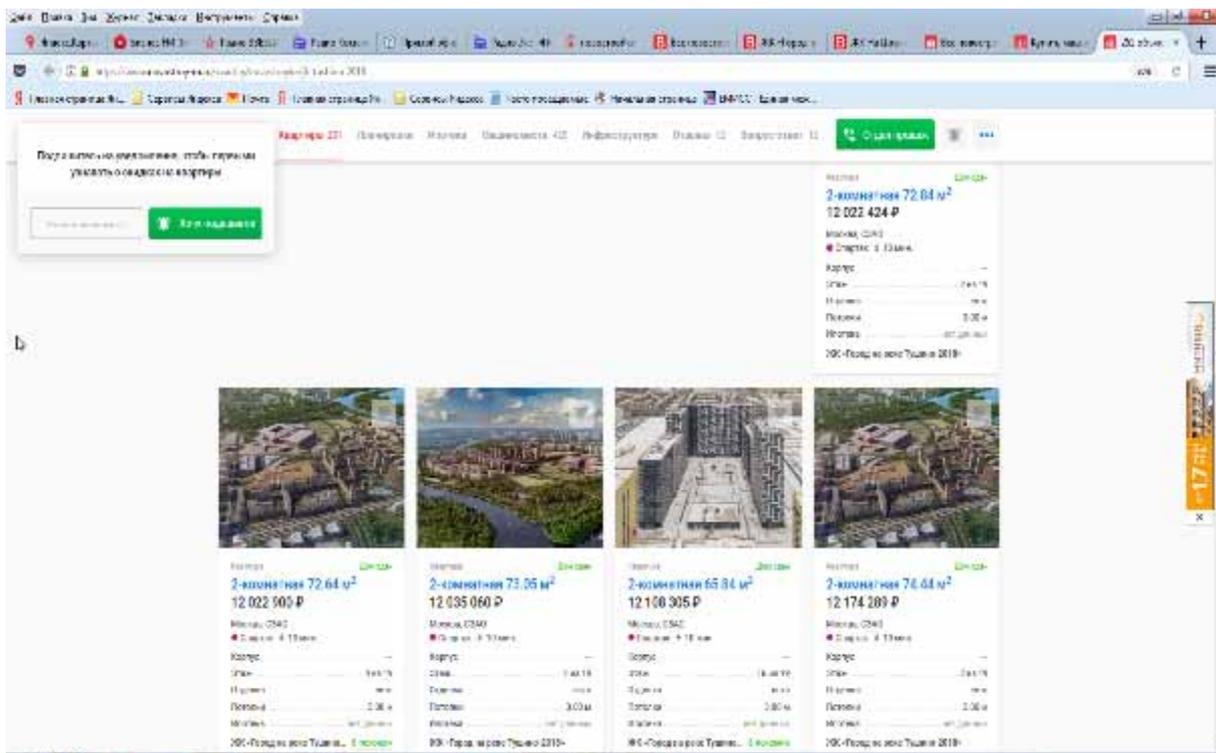
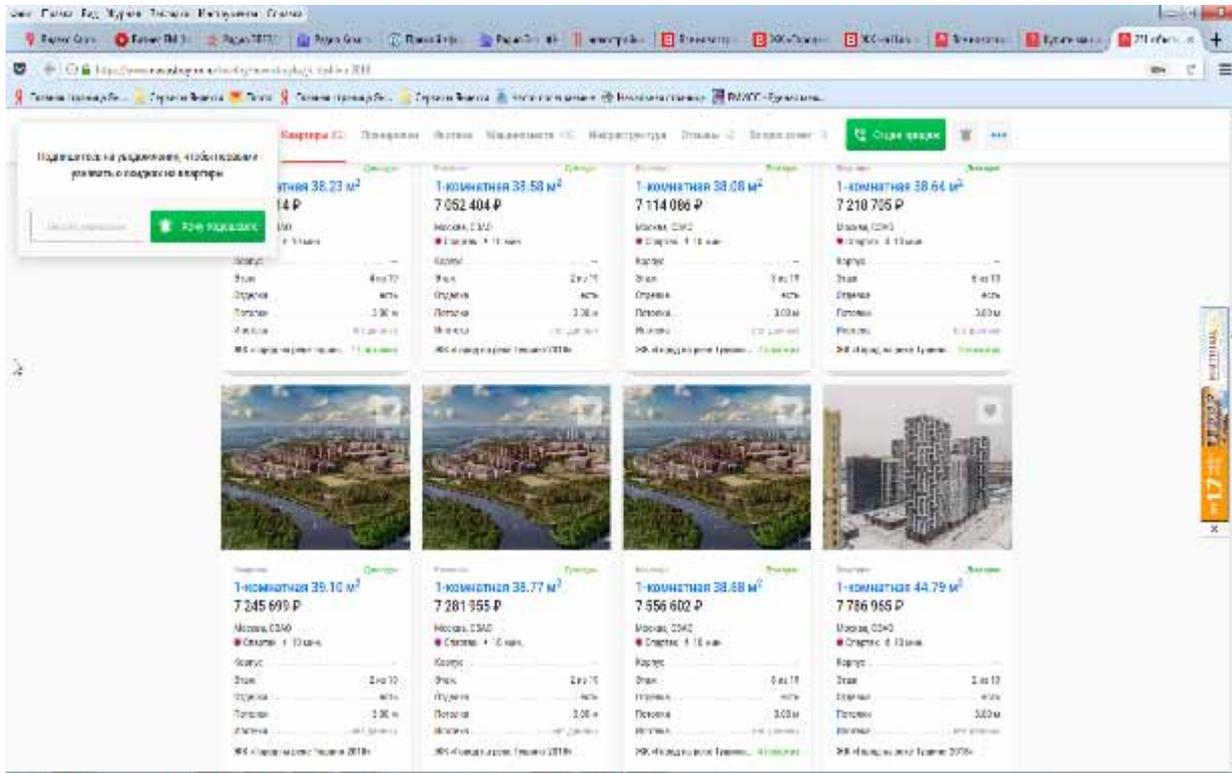
В.В. Бережной

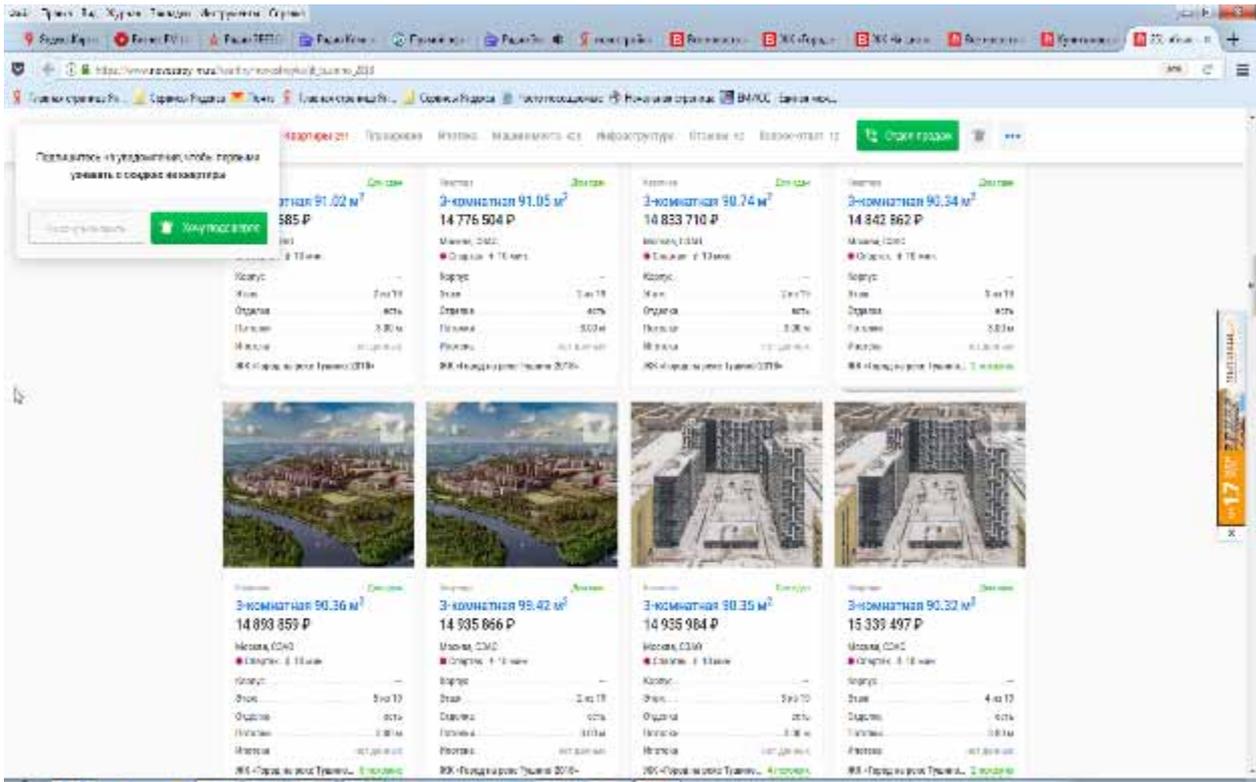


## 4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

### Аналоги для сравнительного подхода

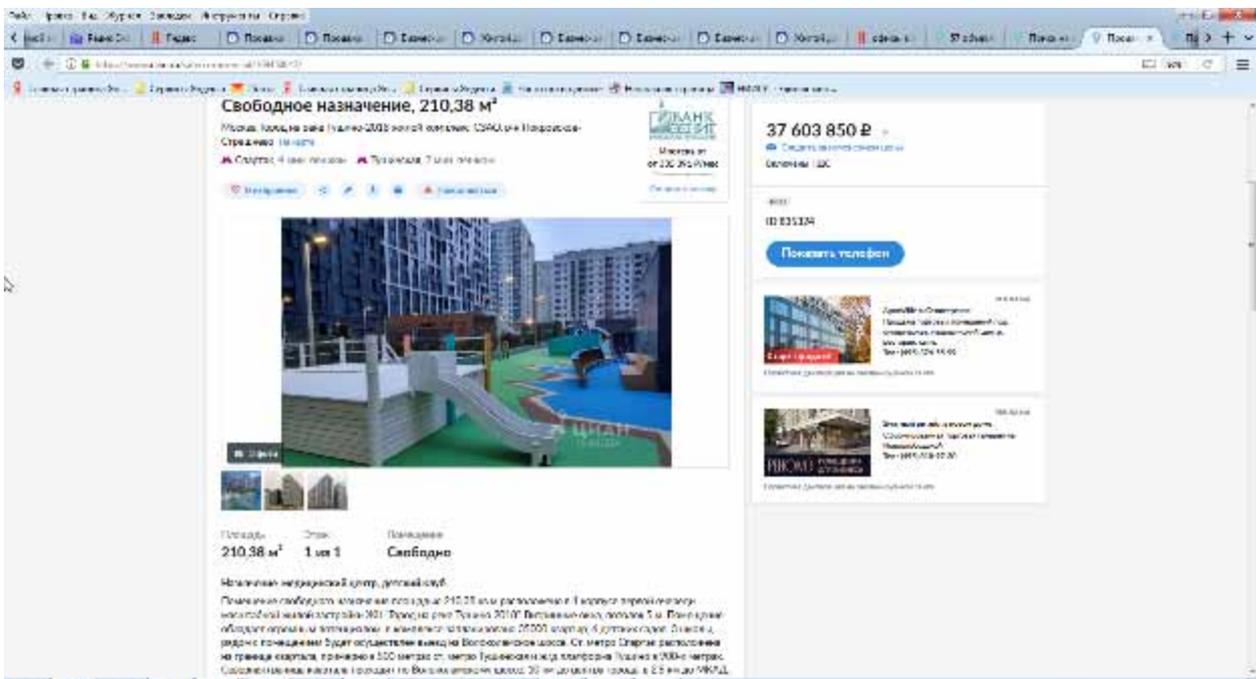
Квартиры [https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/novostroyka/jk\\_tushino\\_2018](https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/novostroyka/jk_tushino_2018)



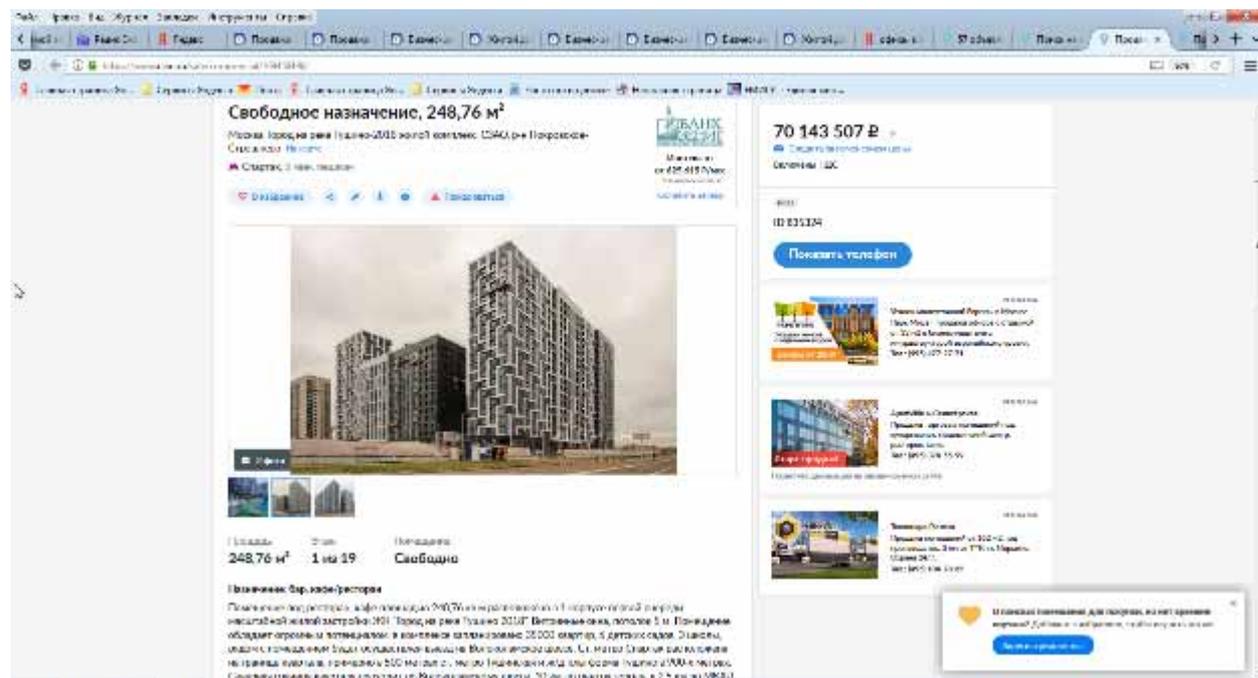


Нежилые помещения

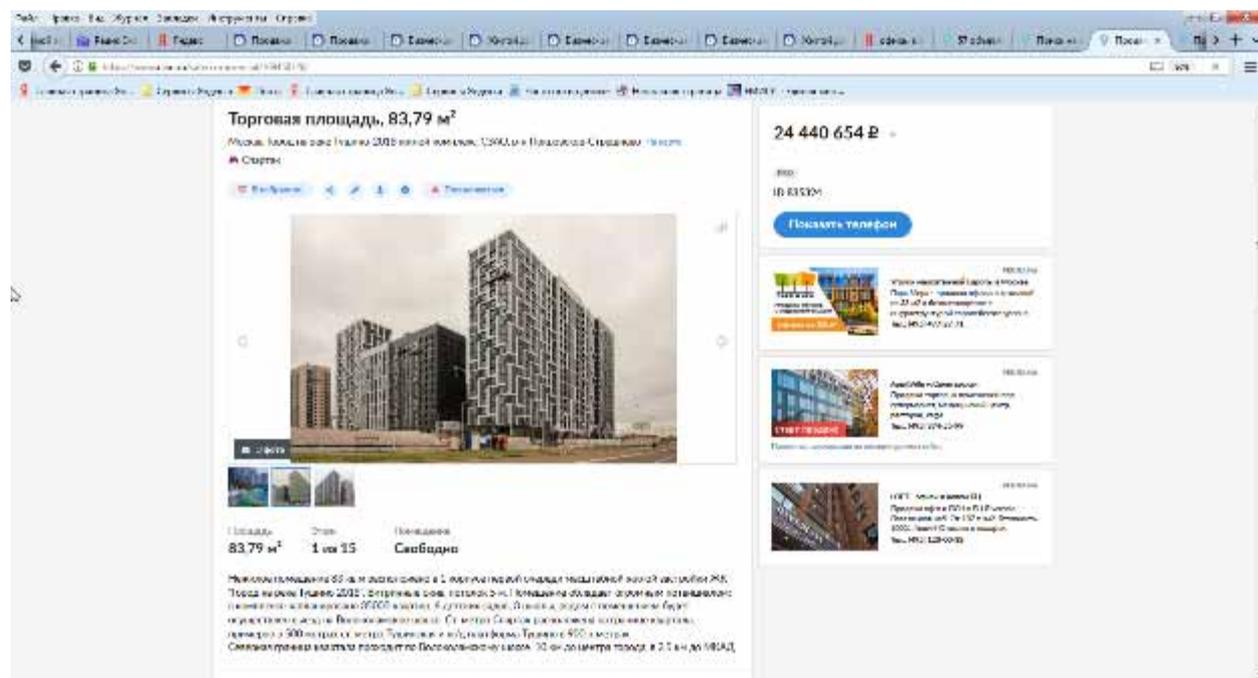
<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450647/>



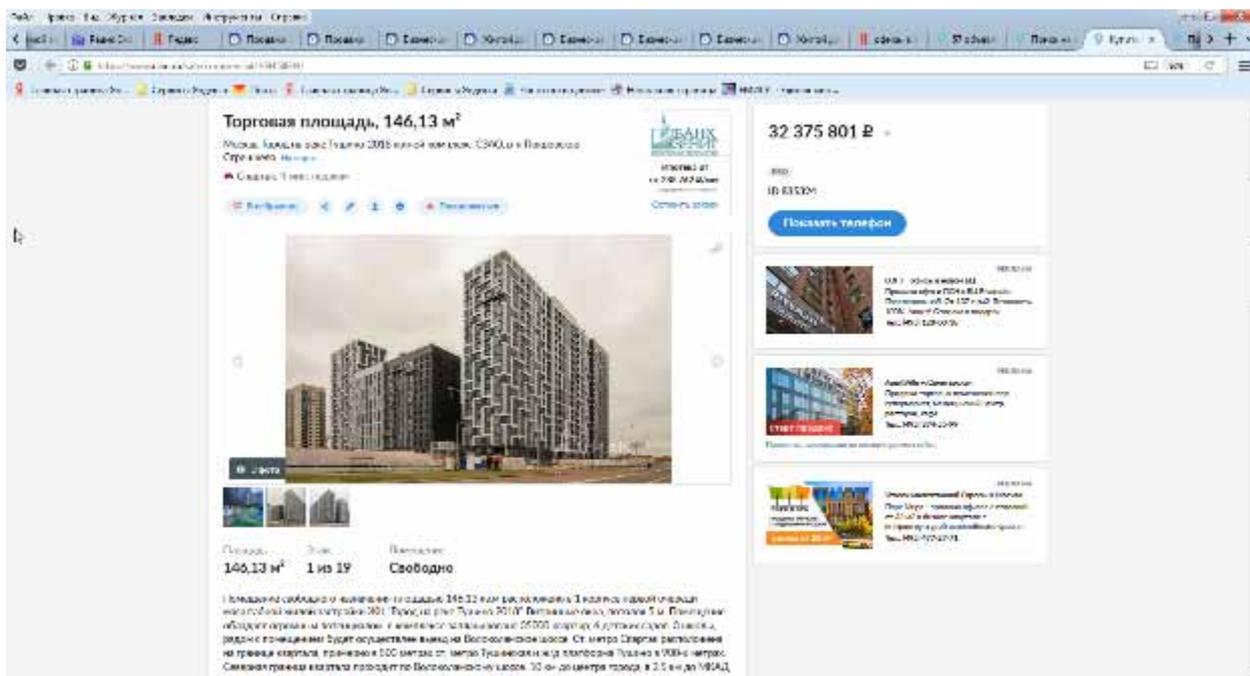
<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/>



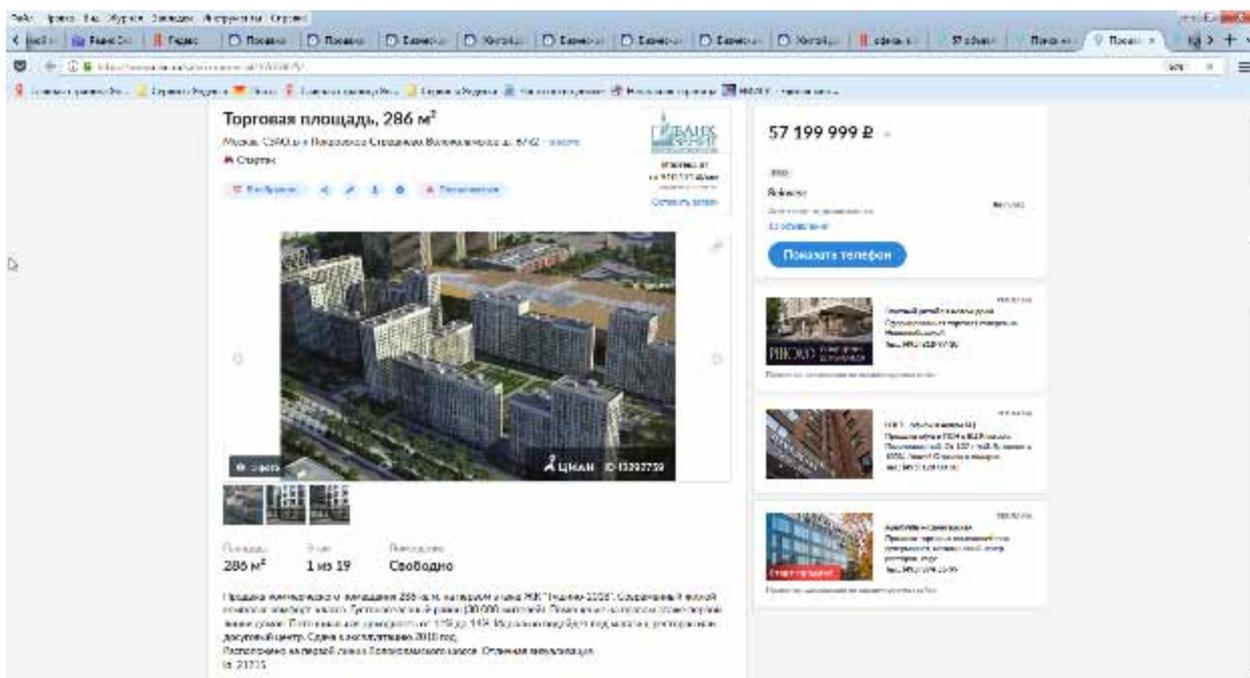
<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450326/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450604/>

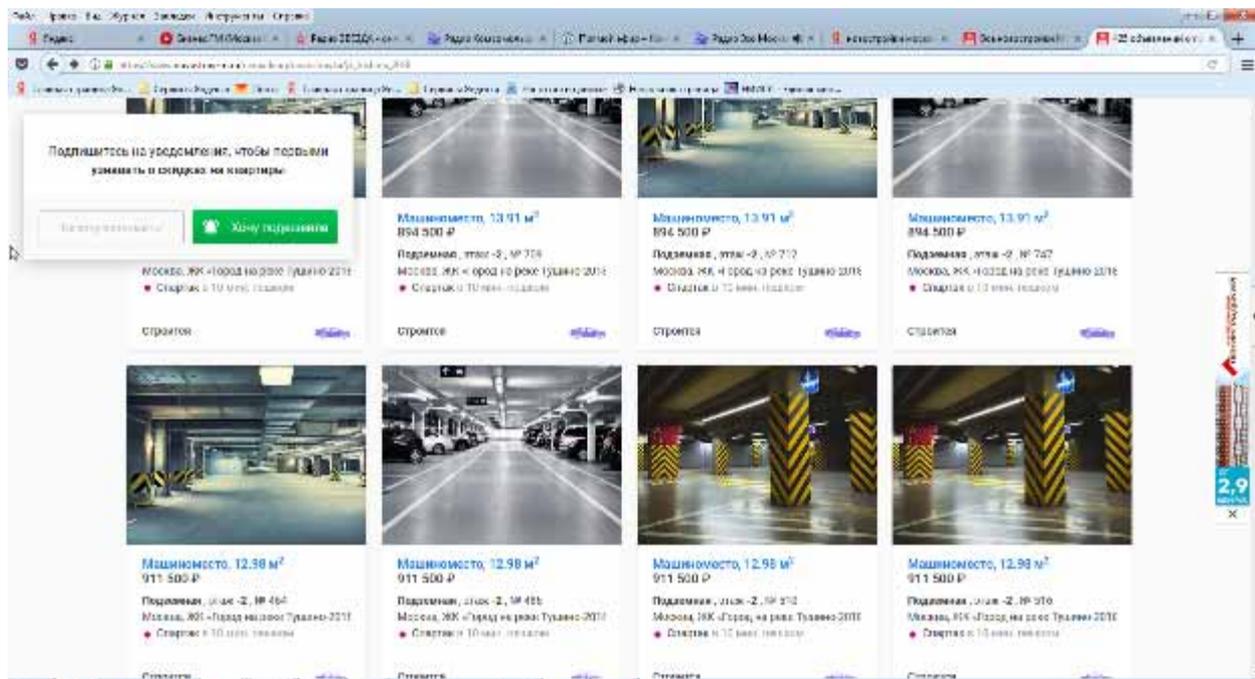
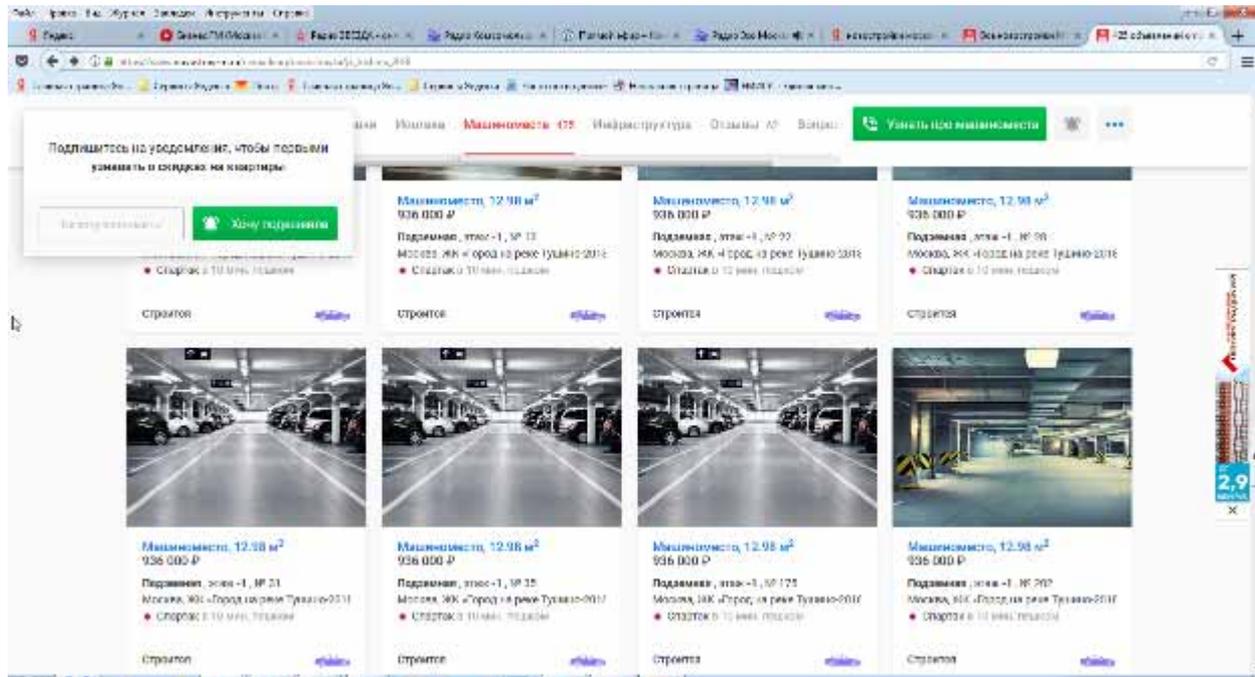


<https://www.cian.ru/sale/commercial/165363025/>



## Машиноместа

[https://www.novostroy-m.ru/carparking/novostroyka/jk\\_tushino\\_2018](https://www.novostroy-m.ru/carparking/novostroyka/jk_tushino_2018)



## Документы Заказчика



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 марта 2018 г.

		<b>Коды</b>			
форма по ОКУД		0710001			
Дата (число, месяц, год)		31	03	2018	
Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт "С партия" (С ограниченной ответственностью)	по ОКТО				
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709574093			
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД				
Организационно-правовая форма / форма собственности общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС	12300	10		
Часть участия: / Частная собственность	по ОКВ				
Валюта измерения: в тыс. рублей	по ОКВ				

125134, Москва г. Болокитинская, дом № 69, строение 1

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Материальные активы	1110	10 029	15 669	7 999
Результаты исследований и разработки	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	27 091	60 017	30 271
Доли в вложениях в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	66	66	66
Прочие внеоборотные активы	1190	4 999 294	4 999 199	3 913 997
Итого по разделу I	1100	4 999 294	4 999 299	3 913 997
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	9 270 472	9 999 939	9 999 449
в том числе:				
ЖК Корпус 1		5 247 420	5 940 441	1 029 943
ЖК Корпус 2		3 997 010	1 059 439	112 011
ЖК Корпус 3		122 040	-	-
ЖК Корпус 4		77 182	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 921 120	1 480 916	1 249 044
в том числе:				
ЖК Корпус 1		120 223	-	-
ЖК Корпус 2		999 911	-	-
ЖК Корпус 3		19 273	-	-
ЖК Корпус 4		10 140	-	-
Дебиторская задолженность	1230	9 999 972	7 920 709	6 172 127
в том числе:				
Расписка по оплате ДДУ в строительстве		1 946 229	1 929 944	999 792
ДД в части финансирования корпуса 1		-	-	701 943
ДД в части финансирования корпуса 2		1 744 929	1 729 279	2 044 290
ДД в части финансирования корпуса 3		929 023	339 093	-
ДД в части финансирования корпуса 4		440 271	77 029	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	999 744	472 129	301 249
Прочие оборотные активы	1260	7 912	4 300	9 923
Итого по разделу II	1200	19 999 190	19 420 992	11 724 710
<b>БАЛАНС</b>	<b>1400</b>	<b>24 998 484</b>	<b>24 420 291</b>	<b>14 638 707</b>

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 852 947	3 852 947	2 925 548
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
Итого по разделу III	1300	3 852 947	3 852 947	2 925 548
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	2 718 308	1 412 069	-
в том числе:				
Обязательства по ДДУ Корпус 3		1 829 844	920 782	-
Обязательства по ДДУ Корпус 4		888 965	491 287	-
Итого по разделу IV	1400	2 718 308	1 412 069	-
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	202 158	63 303	30 566
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	7 017	231 472	-
Прочие обязательства	1550	17 502 003	18 176 110	11 720 794
в том числе:				
Обязательства по ДДУ Корпус 1		7 543 580	8 810 638	6 143 007
Обязательства по ДДУ Корпус 2		9 958 322	9 365 472	5 577 787
Итого по разделу V	1500	17 711 178	18 470 885	11 751 361
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>24 282 933</b>	<b>23 735 900</b>	<b>14 676 908</b>

Руководитель **Гордей Воевод**  
(подпись) (расшифровка подписи)



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение №4

Отчет о финансовых результатах		Коды	
за Январь - Март 2018 г.		0710002	
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	форма по ОКВЭД	31	03   2018
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	7709674093	
Вид экономической	по ОКФС	12300   18	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС	384	
Общество с ограниченной / Частная ответственность	по ОКФС / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	млрд руб. по ОКЕИ	
			За Январь - Март 2018 г.	За Январь - Март 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	174 916	1 274
	Справочно	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март	За Январь - Март
	Выручка	2110	353 351	-
	Себестоимость продаж	2120	(165 500)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	187 851	-
	Коммерческие расходы	2210	(56 297)	-
	Управленческие расходы	2220	(217)	(18)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	131 337	(18)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 818	4 901
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	96 669	1 001
	Прочие расходы	2350	(57 908)	(4 610)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	174 916	1 274
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	174 916	1 274

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Гордий Воеводо  
Святославович  
(расшифровка подписи)

26 апреля 2018 г.



**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

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

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

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

	участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома	дополнительного соглашения №5 от 01 августа 2013 года. Кадастровый номер: 77:08.0015001:1002; Площадь, кв. м.: 1246953; Арендатор: ООО «Стадион «Спартак»; Собственник земельного участка: Российская Федерация
	<b>Информация об элементах благоустройства</b>	Устройство площадок для отдыха, детских площадок, разбивка газонов и цветников, высадка деревьев и кустарников, установка малых архитектурных форм, устройство наружного освещения территории,
<b>2.4.</b>	<b>Информация о местоположении строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</b>	«Корпус 2» - четырех секционный жилой дом (две 10-этажные и две 19-этажные жилые секции), два двух секционных жилых дома (одна 13-этажная и одна 19-этажная жилые секции), трех секционный жилой дом (две 13-этажные и одна 19-этажная жилые секции), четырех секционный жилой дом (две 13-этажные и две 16-этажные жилые секции). Участок под строительство находится в северо-западной части земельного участка по ПЗЗУ, в многофункциональной общественной зоне и ограничен: с севера – пр. проездом № 5484 и, далее, территорией общественно-делового комплекса и многофункционального комплекса (перспективная застройка); с востока – пр. проездом № 1 и, далее, территорией торгово-развлекательного комплекса (перспективное строительство); с запада – пр. проездом № 1895 и, далее, территорией общественно-делового комплекса (перспективное строительство); с юга – пр. проездом № 7 и, далее, территорией жилой застройки микрорайона «Тушино-2018» (перспективное строительство). Подъезд к территории объекта осуществляется с Волоколамского шоссе по пр. проездам № 1, № 7, № 1895 и № 5484 с северной стороны.  «Корпус 2» с количеством этажей 1+10+13+16+19+2 подземных + технический чердак, состоит из трех отдельно стоящих жилых зданий со встроенными нежилыми помещениями общественных организаций и рампами въезда-выезда в уровне 1 этажа, образующими в плане каре с внутренним двором. Внутри двора расположена эвакуационная лестница из автостоянки.  <b>Размещение:</b> на 2-м подземном этаже (отм. минус 8,400) – автостоянки на 514 машино-мест, зон хранения велосипедов, мест хранения уборочной техники, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер; на 1-м подземном этаже (отм. минус 5,100) – автостоянки на 518 машино-мест, зон хранения велосипедов, пандусов рампы въезда-выезда, венткамер, электрощитовых, мест хранения уборочной техники, помещения очистных

	<p>сооружений оборотного водоснабжения, насосной хозяйственно-бытового водоснабжения, водомерного узла, насосной пожаротушения, помещения СС; ИТП, помещения хранения светильников;</p> <p>на 1 этаже (отм 0,000) – входных групп жилых секций с помещением вестибюля, комнаты консьержа, санузла, комнаты уборочного инвентаря; мусорокамер; помещений общественных организаций №№ 1-28; кафе-бара; охранно-пожарного поста; подсобных помещений хранения уборочного и садового инвентаря; помещений ДЭЗ; помещений ТСЖ; пандусов рамп въезда-выезда из подземной автостоянки; отдельно стоящей лестничной клетки выхода из подземной автостоянки;</p> <p>на 2 этаже (отм. + 5,100) – квартир;</p> <p>на типовом этаже с 3-10 (отм. с + 8,400 до + 31,500) – квартир;</p> <p>на (отм. + 34,920) – технического чердака;</p> <p>на типовом этаже с 11-13 (отм. с + 34,800 до + 41,400) – квартир;</p> <p>на (отм. + 44,820) – технического чердака;</p> <p>на типовом этаже с 14-19 (отм. С + 44,700 до + 61,200) – квартир;</p> <p>на (отм.+64,420) – технического чердака</p> <p>на кровлях (отм. + 38,000; + 47 900; + 58,000; + 67,900) – выходов на кровлю, шахт инженерных коммуникаций.</p> <p>Связь по этажам в каждой секции осуществляется по лестничной клетке с лифтами, грузоподъемностью 1х1000 кг, 1х630 кг.</p> <p>Связь по этажам в автостоянке осуществляется семнадцатю лестничными клетками и лифтами, грузоподъемностью 15х1000 кг, 15х630 кг.</p> <p><b>Отделка фасадов:</b> цоколь – гранит с термообработкой; ступени наружных лестниц – бетонная плита с шероховатой поверхностью; ограждения наружных лестниц, парапетов – нержавеющая сталь; наружных стен – облицовка панелями и вставками из анодированного алюминия, панелями из стеклофибробетона на металлическом каркасе в составе вентилируемой фасадной системы с воздушным зазором; фактурные фрагменты – арбетон; оаза – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, в непрозрачных частях – стемалит; остекление лоджий – витражная система с однокамерным стеклопакетом в алюминиевом профиле; витражи в помещениях общественных организаций 1 этажа и во входных группах – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле; ограждения лоджий – нержавеющая сталь; кровля – неэксплуатируемая с гранитным гравием по профилируемой мембране Planer и эксплуатируемая с покрытием из керамогранитной плитки.</p>
--	--

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

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

		Констрашн», ОГРН 1027739384309
2.12.	Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору	В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, а обеспечение исполнения обязательства застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге права аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. В целях обеспечения исполнения обязательства Застройщика по договорам участия в долевом строительстве и в соответствии со ст. 15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, Застройщиком заключен Генеральный договор № ГОЗ-69-1100/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 16 ноября 2015 г. с ООО «СК «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29; Лицензия СИ № 3492 выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 января 2016 г., регистрационный номер записи в ЕГРССД 3492, серия 01 № 003349; Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в редакции от 03.10.2013 года. Обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечиваются также страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования граждан гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, ОГРН 1157799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001001).
2.13.	Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения	В целях строительства многоквартирного жилого дома возможно привлечение денежных средств юридических лиц путем заключения договоров в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также законодательством РФ об инвестиционной деятельности на основании договоров

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

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

Директор  
ООО «Стадион «Спартак»



В.С. Гордий

#### ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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



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

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

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

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

	<p>многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>2- комнатная – 312 шт.; 3- комнатная – 138 шт. Общая площадь квартир 46 196 кв. м</p> <p>Характеристики квартир: 1-комнатные от 39,3 до 40,9 кв. м 2-комнатные от 61,2 до 73,1 кв. м 3-комнатные от 90,1 до 100,4 кв. м</p> <p>Количество встроенно-пристроенных нежилых помещений – 17 шт., общей площадью – 3 268 кв. м.</p> <p>Количество машино-мест в подземной автостоянке – 854 шт. Автостоянка закрытого типа, отапливаемая, размещена на двух подземных этажах, в двух изолированных друг от друга блоках под запроектированными основными зданиями и предназначена для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, принадлежащих индивидуальным владельцам.</p> <p>Количество зон хранения велосипедов – 20 шт.</p>
2.6.	<p>Информация о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Встроенные нежилые помещения на первом этаже предназначены для размещения: административных помещений для размещения руководства товарищества собственников жилья (ТСЖ); службы эксплуатации жилых корпусов; предприятий общественного питания; кафетерия на 35 посадочных места</p> <p>Функциональное назначение иных нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества дома, определяется владельцами нежилых помещений самостоятельно.</p>
2.7.	<p>Информация о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства</p>	<p>Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ.</p>
2.8.	<p>Информация о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома</p>	<p>30 декабря 2017 года</p>

	<p>Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию</p>	<p>Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).</p>
2.9.	<p>Информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>При реализации строительства возможны хозяйственные риски, присущие организациям, ведущим предпринимательскую деятельность, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- увеличение стоимости строительно-монтажных работ, строительных материалов, рабочей силы, услуг транспорта, что может привести к увеличению стоимости создания многоквартирного жилого дома;</li> <li>- издание нормативных актов и иные действия органов государственной и муниципальной власти, которые могут препятствовать выполнению обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве;</li> <li>- расторжение договоров подряда, субподряда по разным причинам, влекущее нанесение убытков (ущерба) Застройщику;</li> <li>- отказ участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве многоквартирного жилого дома с требованиями о возврате денежных средств, внесенных им по договору участия в долевом строительстве, и/или неисполнение (ненадлежащее исполнение) участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве.</li> </ul>
2.10.	<p>Информация о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома</p>	<p>6 876 500 000 (Шесть миллиардов восемьсот семьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей</p>
2.11.	<p>Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)</p>	<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак», ОГРН 1047796801920</p> <p>Заказчик: Акционерное общество «Тушино 2018», ОГРН 1107746699390</p> <p>Подрядчик: Акционерное общество «Ренессанс Констракшн», ОГРН 1027739384309</p>
2.12.	<p>Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору</p>	<p>В соответствии со статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются</p>

	<p>находящихся в залоге прав аренды предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка и строения (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.</p> <p>В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве и в соответствии со ст. 15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, Застройщиком заключен Генеральный договор № ГОЗ-09-0316/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 03 июля 2015 г. с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, место нахождения 141410, Московская область, г. Хован, ул. М. Рубцовой, д.7; Лицензия С № 3492 50 выдана Федеральной службой страхового надзора 16 апреля 2009 года, регистрационный номер по ЕГРССД 3492; Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС» от 03.10.2013 года. Обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечиваются также страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Английская, д.10, корп.2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, КПП 775001061).</p>
<p>2.13. Информация об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия</p>	<p>В целях строительства многоквартирного жилого дома возможно привлечение денежных средств юридических лиц путем заключения договоров в соответствии с Гражданским кодексом РФ, а также законодательством РФ об инвестиционной деятельности на основании договоров инвестирования.</p>

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

Директор  
ООО «Стандарт «Спартак»



В.С. Гордый

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

ул. Криволинейная, д. 9, Москва, 125091, телефон: (499) 240-03-02, факс: (499) 240-20-02, e-mail: mosgovnadzor@mos.ru  
<http://www.mosgovnadzor.ru>, ОГРН 5025140160001, ОГРН 5027007636396, ИНН 502017709402177094000

Лист № 2/24 лист № 2

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

(23130) г. Москва Криволинейная наб. д.8  
ИНН/КПП 7709574063/7709010001  
С/ОГРН 50201770940001

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на строительство**

**№ RU77179000-010562**

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

руководствуясь статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство объекта капитального строительства:

два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автомобильной, являющейся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой

с целью ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией.

Планы	Виды работ	Величина сметной стоимости, тыс. руб.	Величина сметной стоимости, тыс. руб.	Первая ставка, %
Корпус 1	Строительные работы	97200,0	124200,0	48,8
Корпус 2	Строительные работы	141900,0	178000,0	48,8
Сеть	Сети	30400,0	32700,0	48,8
Корпус 1	Сети	14000,0	14000,0	48,8
Корпус 2	Сети	16400,0	16400,0	48,8

Сумма сметной стоимости объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в том числе) - 30400,0 (тыс. руб.)

Условная стоимость 1 кв. м объекта (тыс. руб.) - 100,0

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

Срок действия настоящего разрешения - **до 15 июля 2015 г.**

Зависитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы

А.Б. Пирогин  
Зависитель комитета

М.П. М.П.

« 6 » февраля 2015 г. 100-10000-1-Москва, 2015, дата выд. 06.02.15



Действие настоящего разрешения продлено - до 14 сентября 2017 г.

*Заместитель председателя*  
 (подпись)  
*С.В. Попов*  
 (расшифровка подписи)

*14 сентября 2017 г.*  
 М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до Общего собрания  
*Заместитель председателя*  
13 сентября 2017 г.  
*А.Ф. Зурев*

Действие настоящего разрешения продлено до Общего собрания  
*Заместитель председателя*  
05 июля 2017 г.  
*А.В. Вургов*

Разрешение получено *Саломисова Л.М. Актю*  
9.09.2017 г.  
*Л.М. Саломисова Л.М. Актю 20.03.17*  
 PCN 0020528

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
 КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
 ГОРОДА МОСКВЫ  
 (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

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

Дело № 34534 л.с. № 1

Общество с ограниченной  
 ответственностью «Стадион «Спартак»  
(полное наименование организации (полное, краткое - для справки))

полное наименование организации - для идентификации (ИНН / ОГРН / ОИРН / ОГРН/ИП/ДЛ)  
 ИНН / ОГРН / ОИРН / ОГРН/ИП/ДЛ  
 почтовый адрес: 125424 г. Москва  
 Волоколамское ш., д. 69, стр.1.  
e-mail: info@stadionpartak.ru  
 info@stadionpartak.ru  
 yuliya.khranushina@tushino2018.com;  
 Svetlana.Popova@stadionpartak.ru  
адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ  
 на строительство**

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

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

полное наименование государственного органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации  
 Государственный адрес: в/о «Технопарк»

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

1. Строительство объектов капитального строительства: Разрешение на строительство объектов капитального строительства: Работы по строительству объектов капитального строительства, за исключением: возведению и другим объектам капитального строительства в составе линейного объекта; Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта); Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	Многоквартирный жилой дом, индивидуальный жилой дом с индивидуально-выделенным земельным участком, входящий в состав Многофункционального комплекса (индивидуальный жилой дом с индивидуально-выделенным земельным участком)
2. Назначение организации, выдающей технический паспорт застройки объектов недвижимости, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, разработка проектной документации капитального государственного строительства:	ГАУ г. Москвы «Метротехсервис»
Регистрационный номер и дата выдачи технического паспорта застройки объектов недвижимости в составе, предусмотренном законодательством Российской Федерации, решение о приеме от умершего наследника записки государственного земельного заказа	77-17-1825-17 от 31.05.2017





3

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

Иные показатели:	Назначение участка, объекта (ос.н.д.: 11164.45) Планируемый вид использования участка (ос.н.д.: 1183.27) Количество квартир (ос.н.д.: 114) Планируемая общая полезная площадь (ос.н.д.: 268.20)
3. Адрес (адресованные) объекты:	Москва, С/АО, Новорязань-С/улицы, Валовская улица, д. 67
4. Краткое проектное описание застроенных объектов:	
Категория:	
Цели:	
Противопожарная:	
5. Мощность (протяженность, количество, мощность, давление):	
Тип (СД, ВД, КСД); уровень:	
направление линии электропередачи:	
Источники водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования:	
Иные показатели:	

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

Заместитель генерального директора ООО «ТЭО-2017»  

 \_\_\_\_\_  
 Пирогов А.Б.  
(подпись)

Действие настоящего разрешения  
 продлено - до \_\_\_\_ июня 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(подпись и печать государственного органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

\_\_\_\_\_  
 М.П.

