



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 8Б-16/9
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 10 000
000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК (26,00036% ОТ
УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 января 2016 г.

Дата составления отчета:

28 марта 2016 г.

Москва

2016

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Оглавление	3
2. Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3. Приложение № 4. Определение справедливой многоквартирных жилых домов Корпус 1 и Корпус 2	5
3.1. Описание объекта оценки	5
3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
3.2. Анализ рынка объекта оценки	10
3.3. Анализ наиболее эффективного использования	20
3.4. Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	21
3.4.1. Общие положения	21
3.4.2. Основное содержание финансовой модели	23
3.4.3. Применение затратного подхода к оценке	25
3.4.4. Применение доходного подхода к оценке	31
3.4.5. Согласование результатов	34
4. Приложение. Документы Заказчика	36

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на земельном участке 125 га.....	23
Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1	24
Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2	25
Табл. 3.4 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2.....	29
Табл. 3.5 Расчет прибыли предпринимателя	29
Табл. 3.6 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок.....	31
Табл. 3.7 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2	33
Табл. 3.9 Согласование результатов по подходам к оценке	35

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

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Местоположение строящихся МЖД и план застройки приведены ниже.

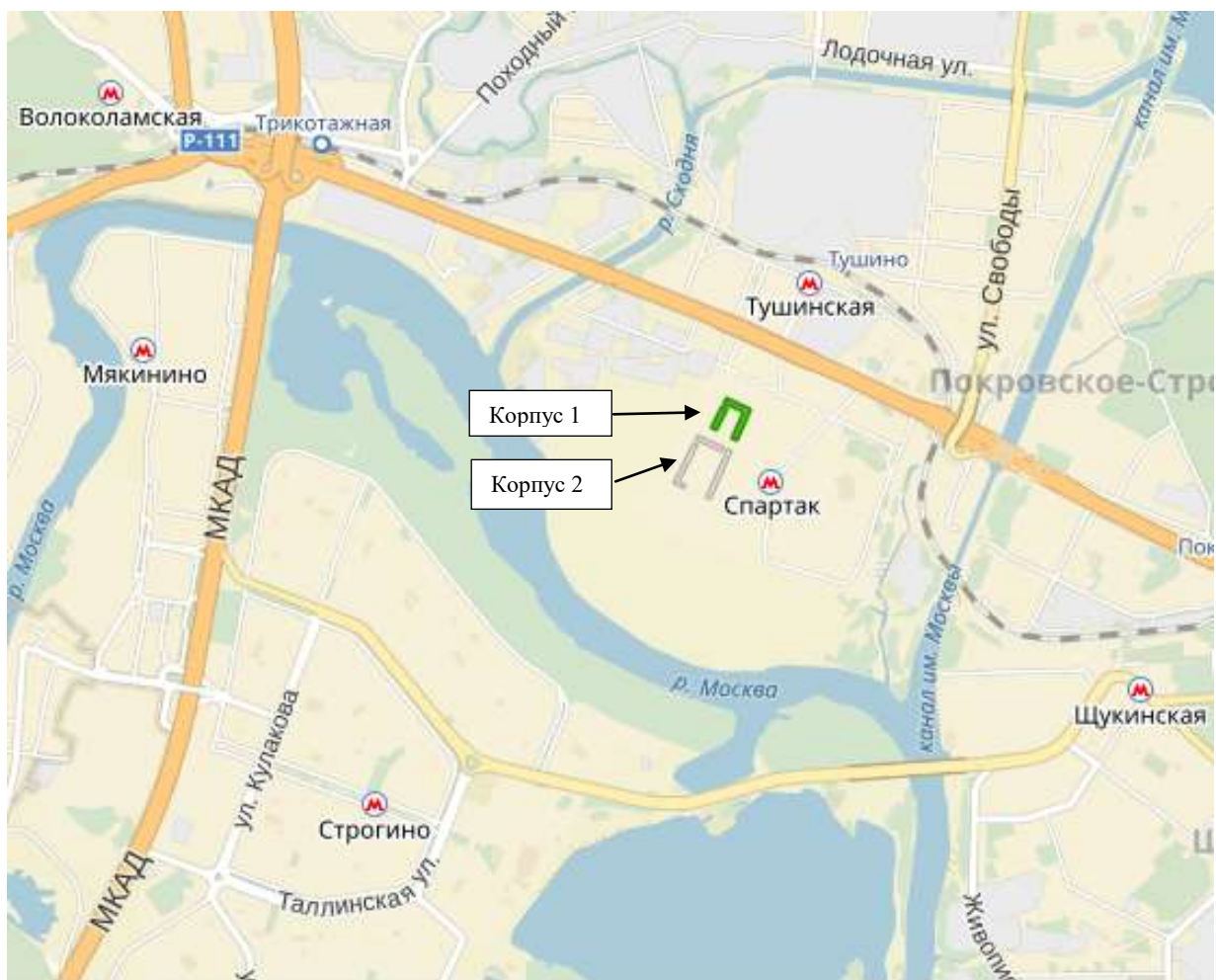


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

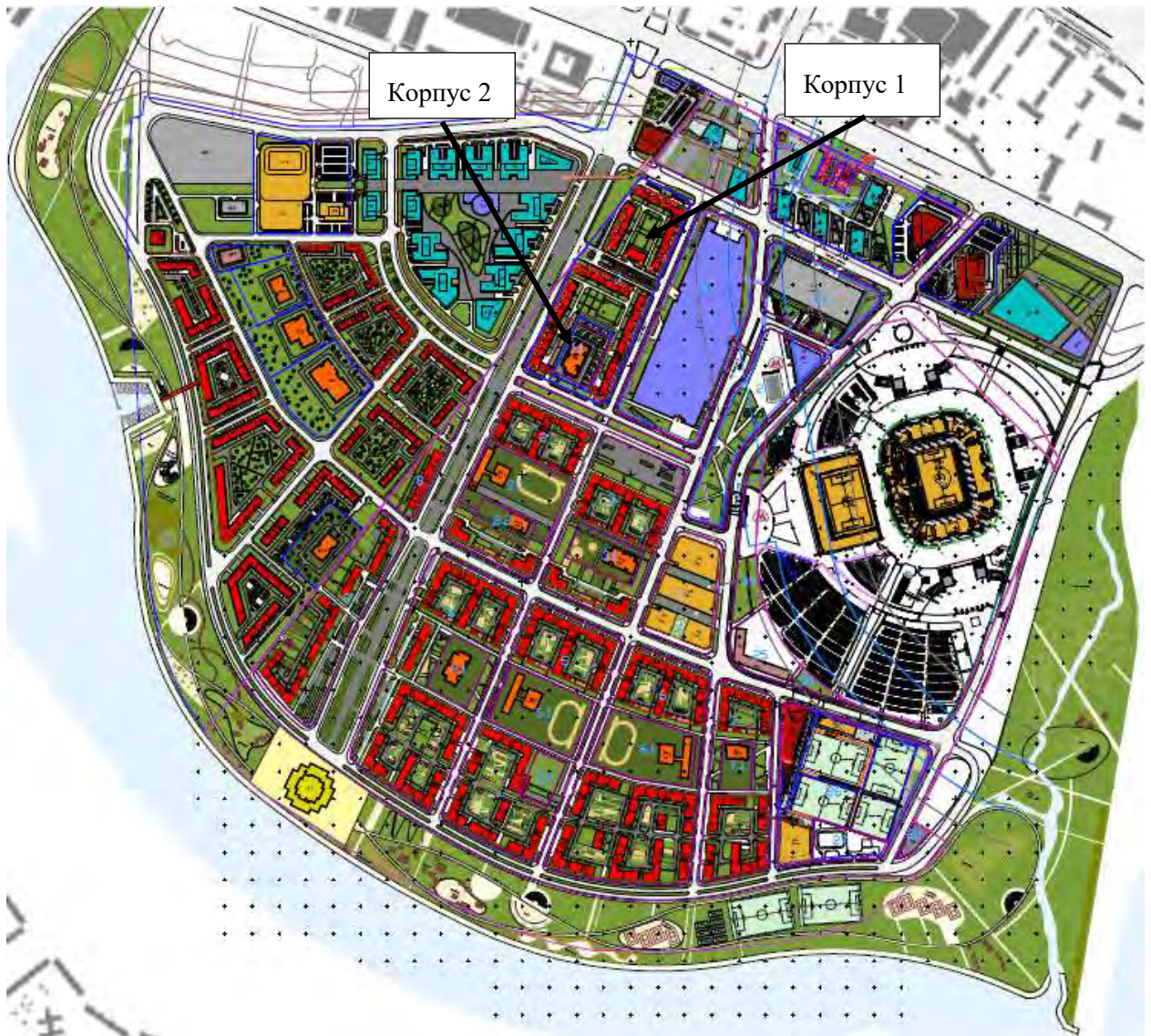


Рис 2 Схема застройки земельного участка 125 га

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика Жилого комплекса

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

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

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

Характеристика жилых объектов

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

В первой очереди квартирография представлена жильем от одной до трех комнат площадью 39.6-100,3 кв. м и высотой потолков 3 м. Квартиры сдаются без отделки. Большинство из них имеют отдельные санузлы, оснащены гардеробными, оборудованы нишами под установку кондиционеров. Первые этажи отведены под коммерческие площади (около 3,3 тыс. кв. м), на двух подземных ярусах размещен паркинг на 854 машиноместа. Подъезды застройщик оборудует бесшумными лифтами "Отис".

Объекты торгово-социальной инфраструктуры

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

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

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

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

Архитектурные особенности жилых корпусов

Каре жилых корпусов №1 и №2 состоят из многосекционных жилых объемов, 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 стоянку жилой части предусмотрена мойка колёс. Надземная часть здания



связана с автостоянкой лифтами, в каждой жилой секции оба лифта обслуживают 1 и 2 уровень подземной автостоянки.

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

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

Общая характеристика Корпуса 1.

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

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

Общая характеристика Корпуса 2.

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

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

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

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

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

- Разрешение на строительство (Корпус 1 и Корпус 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.



- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 31 декабря 2015 г.
- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Технико-экономические показатели Корпуса 1 и Корпуса 2²

Объект	Корпус 1	Корпус 2
Общая площадь жилой застройки (жилого фонда), кв. м	49 454	71 136
в том числе:		
общая площадь встр.-пристр. нежилых помещений общая площадь квартир	3 368	4 732
общая площадь квартир	46 196	66 404
общая площадь автостоянки	26 970	32 250
количество машиномест в подземной автостоянке	854	1032
в том числе:		
количество машиномест для жилых корпусов	744	1032
количество машиномест для арендуемых помещений и часть гостевых	110	
Класс квартир	Комфорт	Комфорт
Количество этажей	1-13-19	1-10-13-16-19
Строительный объем здания	394 400	546 950
в том числе:		
Строительный объем надземной части	273 700	392 950
Строительный объем подземной части	120 700	154 000
Капиталовложения на дату оценки (строка 1210 Баланса СД), руб.	1 023 943	115 011



Внешний вид будущей застройки



Внешний вид МЖД Корпус 1 на дату оценки

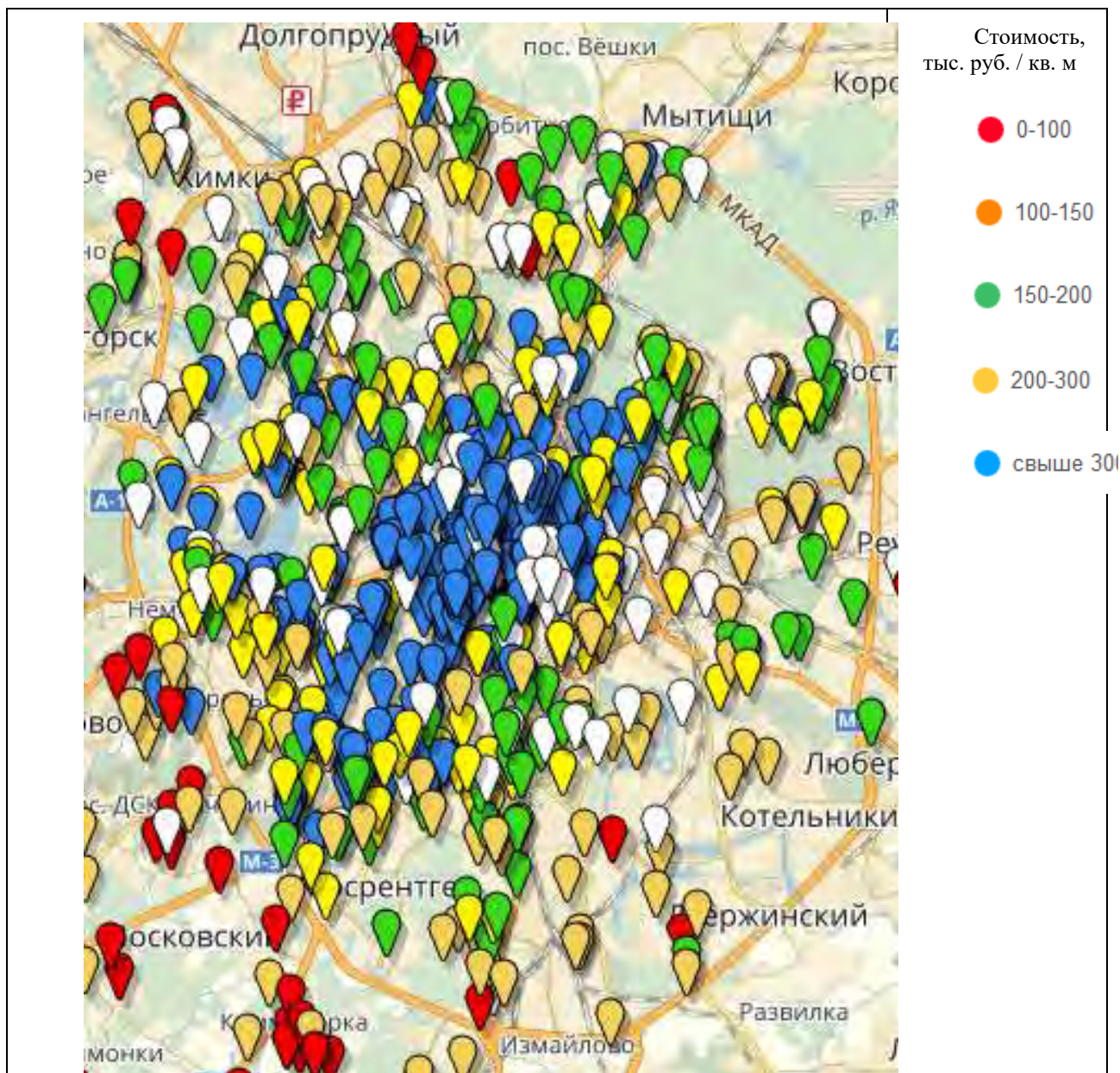
² Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика рынка.

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

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



По общему рейтингу ЖК "Город на реке Тушино-2018" занимает 22 место, среди 88 наиболее значимых новостроек г. Москвы. По местоположению этот ЖК занимает 8 место, а по транспортной доступности – 10 место.

Верхняя часть общего рейтинга ЖК (из 88 объектов) приведена ниже⁴.

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

Место	Новостройка	Где	Рейтинг	Голосов
1	ЖК "Ново-Никольское"	Троицкий АО	2.65	19
2	Жилой Квартал "1147"	СВАО	2.20	12
3	ЖК "О7"	ЗАО	2.02	17
4	ЖК "M-House"	ЮАО	2.01	15
5	ЖК "ЗИЛАРТ"	ЮАО	1.73	18
6	г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 39, корп. 1, 2	Новомосковский АО	1.68	22
7	ЖК "Рассказово"	Новомосковский АО	1.50	15
8	ул. Синявинская, д. 11	САО	1.48	12
9	Жилой Квартал "Наследие" на Преображенской (ЖК "Преображенский")	ВАО	1.43	23
10	ЖК "Новые Ватуткинские Мкр. Центральный"	Новомосковский АО	1.40	22
11	ЖК "Flight City" (ЖК "Медиа-Сити")	ЗелАО (Зеленоград)	1.36	18
12	ЖК "Life-Ботанический сад"	СВАО	1.33	13
13	ЖК «Новоясеневский»	ЮЗАО	1.32	26
14	ЖК "Альбатрос"	СЗАО	1.27	20
15	Жилой дом "МПИ"	СВАО	1.24	23
16	ЖК "Донской олимп"	ЮАО	1.22	18
17	ЖК "Измайлово Lane"	ВАО	1.21	20
18	ЖК "Прима Парк"	Новомосковский АО	1.17	59
19	Нагатинно-Садовники, мкр. 1, вл. 29А, 29Б, 30А	ЮАО	1.16	29
20	ЖК «Утесов» (ЖК "Карамышевский бриз")	СЗАО	1.13	16
21	ЖК "Белый парк"	САО	1.09	11
22	МФК "Тушино 2018"	СЗАО	1.09	10

Многие сравнивают нынешнюю ситуацию на рынке недвижимости с кризисом 2008 года. Квартир в новостройках Москвы становится все больше, а цена на квадратный метр постепенно занижается. Говорить о полном восстановлении рынка рано, но аналитики уверены, что ситуация 2008 года не повторится⁵.

Всего за 2015 год зафиксировано 24 тыс. сделок с новым жильем. К началу третьего квартала на рынок поступили такие известные проекты, как ЖК Sreda, Петр I, Кварталы 21\19, Березовская аллея и другие.

За последний квартал 2015 года отмечен небольшой рост спроса на жилье в новостройках – 4,4%. При этом в октябре этот показатель упал на 3,8%.

Сегодня объем выставленного жилья составляет 3,5 тыс. кв.м. Это на 25,1% меньше, нежели во втором квартале этого года. Большая часть квартир приходится на Центральный округ города – 23% от общего количества. Далее идут Северный и Западный округа. Здесь предлагается

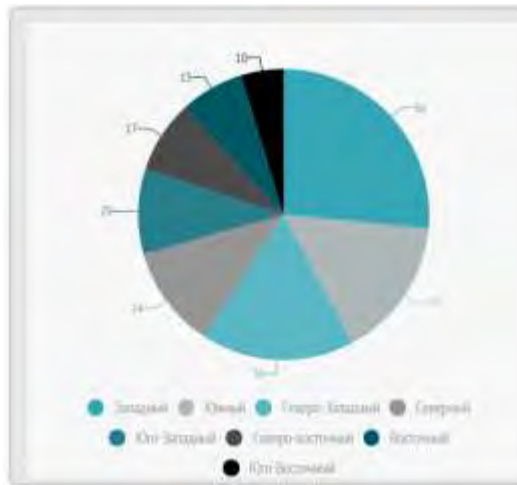
⁴ <http://www.novostroykin.ru/novostroyki/moscow/ratings/?r=0>

⁵ <https://regionalrealty.ru/library/kvartiry-v-novostroykakh-moskvy/>



примерно по 13% квартир в новостройках. Ограничен в предложениях Восточный округ. Здесь предлагается приобрести всего 5,6% от общего объема нового жилья.

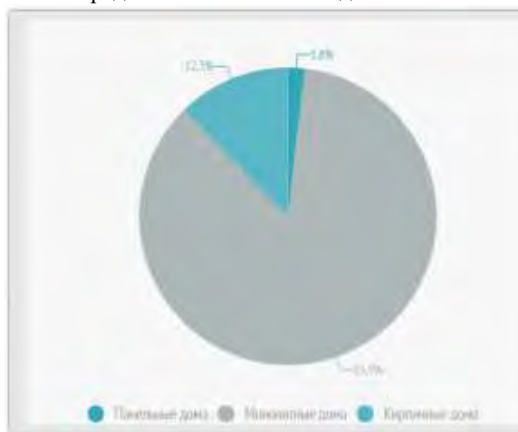
Объем предложений на рынке новостроек
Москвы



Объем предложений по типу домов



Объем предложений по классам домов



Объем предложений по количеству комнат



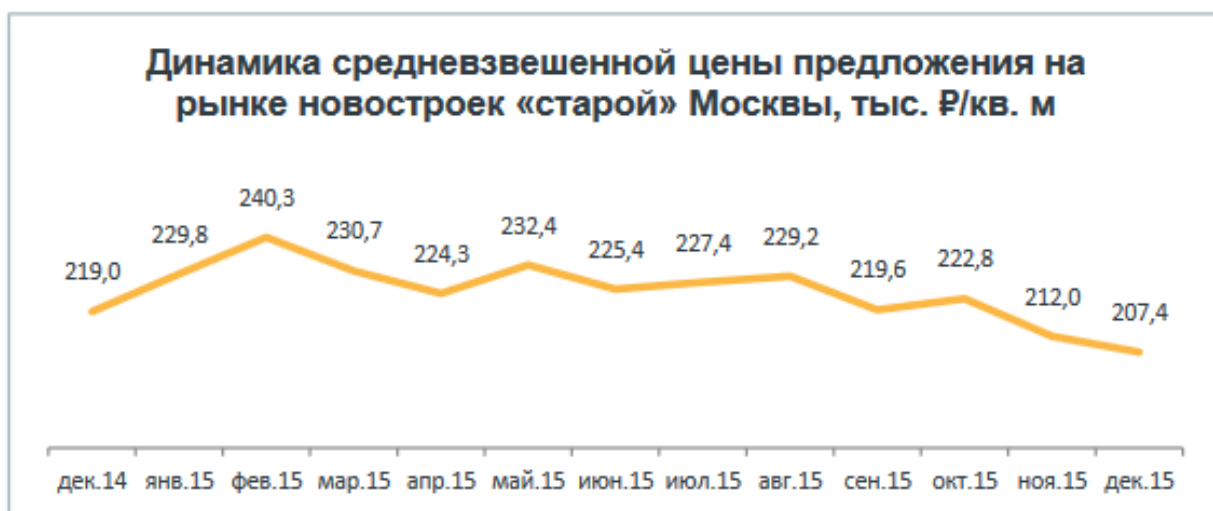
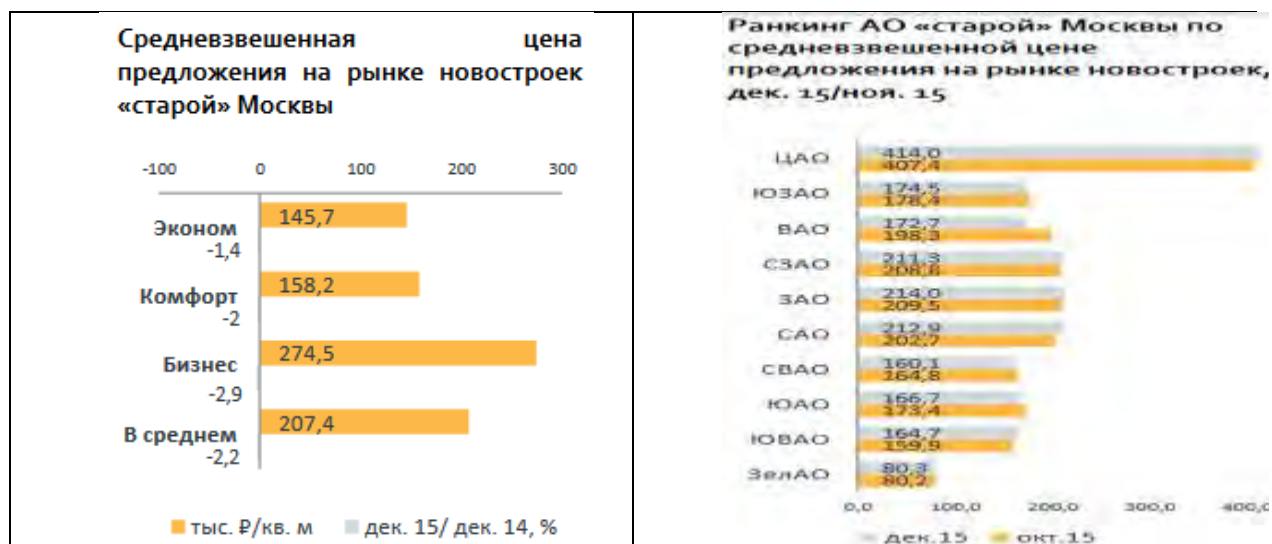
Как видно, больше всего на рынке предложений по продаже квартир в домах, построенных по монолитно-каркасной технологии. Больше всего на рынке представлено однокомнатного жилья, но двушки недалеко ушли от них.

Спрос за последний месяц на квартиры упал на 27,2%. При этом порядка 70% потенциальных покупателей ищут квартиры от застройщика через интернет.

В ноябре 2015 года объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы увеличился на 0,2% в количестве корпусов и на 6,6% в суммарной площади квартир. В годовом выражении объем предложения увеличился на 49,5% в количестве корпусов и на 38,9% в суммарной площади квартир.

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) уменьшилась на 2,2% относительно предыдущего месяца и по итогам ноября-декабря 2015 г. составила 207,4 тыс. руб.

В распределении по классам, в ноябре-декабре 2015 года в цене уменьшились все новостройки: эконом-класса на 1,4 %, до уровня в 145,7 тыс. руб./кв. Новостройки комфорт-класса уменьшились в цене на 2,0% до 158,2 тыс. руб./кв. м. Новостройки бизнес-класса уменьшились в цене на 2,9% до уровня 274,5 тыс. руб./кв. м.



Изменение цен в районе расположения объекта оценки Покровское-Стрешнево приведено ниже⁶.



Квартиры эконом-класса Москвы

В третьем квартале этого года было выпущено на рынок порядка 20 жилых комплексов жилья эконом-класса, площадью 38 тыс. кв.м. Доля на рынке новостроек этого сегмента составляет 2,2% от общего числа предложений. Также стоит отметить, что в этом сегменте рынка число предложений за последний год сократилось в 2,4 раза.

⁶ <http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-novostroyki-pokrovskoe-streshnevo-raion/>

Если рассматривать данные последнего квартала 2015 года, то ситуация с предложениями немного нормализовалась, поскольку на рынок вышли крупные жилые комплексы. Например, было сдано несколько новых построек от ЖК «Некрасовка». Учитывая тот факт, что количество предложений по классу эконом было незначительным, то сегодня выход на рынок даже одного жилищного комплекса положительно сказывается на динамике этого сегмента недвижимости.

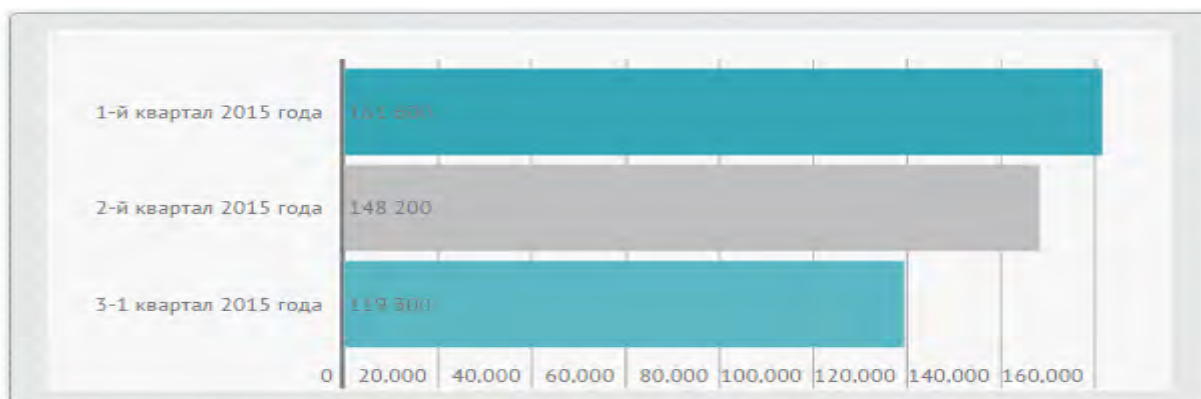
Объем предложений по районам:

В Южном округе находятся самые дорогостоящие квартиры эконом-класса. Цена квадратного метра здесь - порядка 226 тыс. рублей. Например, в ЖК Вершинино цена завышена из-за удачного месторасположения, а также за счет того, что квартиры сдавались с отделкой и парковочным местом.

Дешевле можно найти квартиры в Юго-Восточном округе. Здесь стоимость квадратного метра не превышает 120 тыс. рублей.

Средние цены:

Средняя стоимость квадратного метра в квартирах эконом-класса по итогам аналитики третьего квартала 2015 года составляет 119 300 рублей. Динамика цен приведена ниже.



Цены на жилье эконом-класса за последний квартал понижены на 19,5%. В основном это связано с выходом на рынок комплекса «Некрасовка». В зависимости от типа дома цены распределяются, как показано ниже.



Квартиры комфорт-класса Москвы

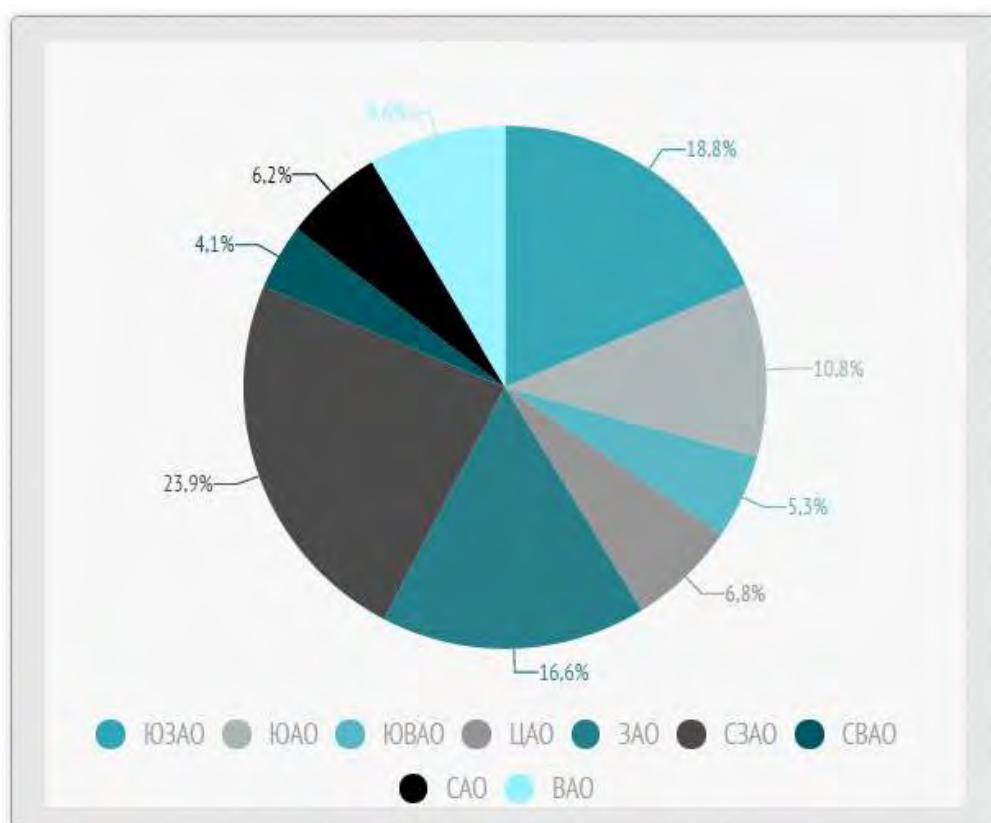
За 3 квартал 2015 года было выпущено на рынок порядка 100 новых корпусов с квартирами комфорт-класса. Все новые корпуса являются участниками 40 проектов. Их общая площадь составляет 598, 8 тыс. кв.м. Процент квартир комфорт-класса занимает порядка 35% от общего объема. Другими словами, рынок жилья комфорт-класса показывает неплохую динамику, по сравнению с жильем эконом-класса.

На рынок поступили такие крупные строительные объекты, как Sreda, Мещерский лес, Город, 2-я очередь проекта Life – ботанический сад. Благодаря такому приросту жилой площади комфорт-класса, процент предложений этого сегмента рынка сегодня достигает максимума.

Развитие жилья комфорт-класса связано еще и с тем, что многие строительные компании по итогам прошлого года начали пересматривать принципы строительства в пользу понижения класса застройки. Таким образом им удалось достигнуть максимального спроса, при этом оставаясь в солидной выгоде.

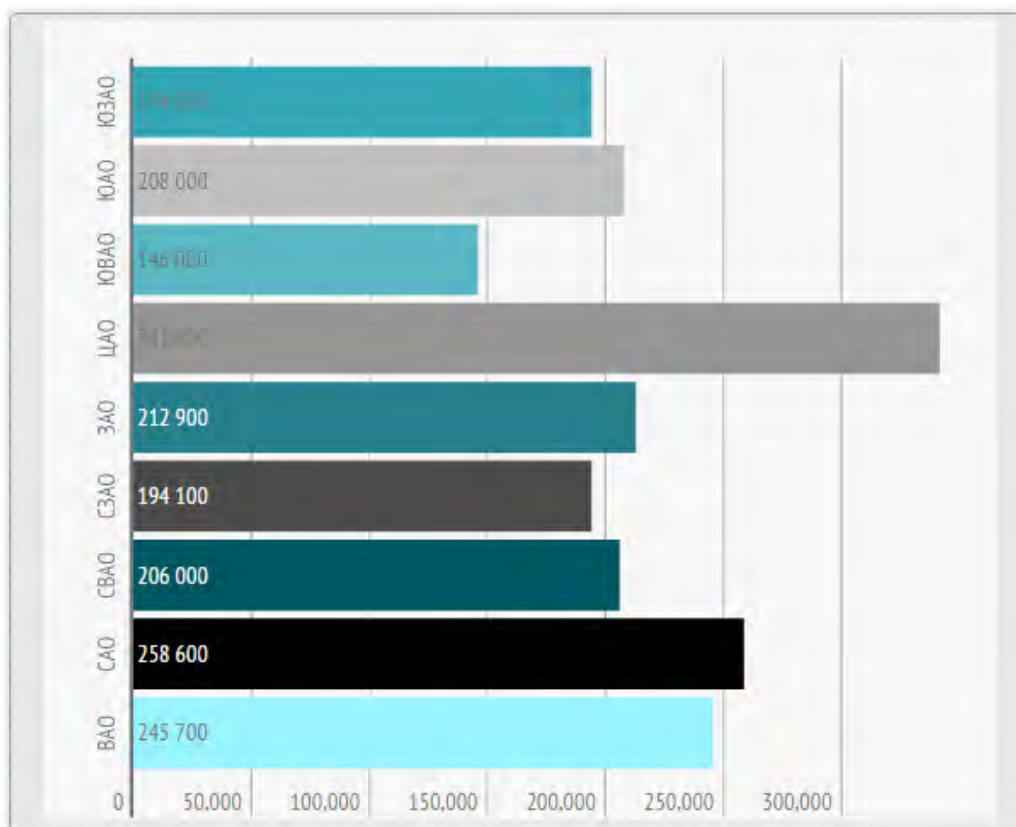
Например, многие застройщики, которые некогда ориентировались на домах бизнес-класса, начали совместно с такими комплексами выстраивать отдельные дома комфорт-класса. Небольшой процент таких застройщиков полностью исключили из своих проектов постройки бизнес сегмента и стали ориентироваться только на комфорт-класс.

Объем предложений по районам:



Самые дорогие предложения таких квартир ориентируются в Юго-Восточном и Северо-Западном округах. Здесь цены за кв.м. составляют 184 тыс. рублей. Самые дешевые квартиры этого класса находятся в Зеленограде. Здесь стоимость квадратного метра не превышает 85 тыс. рублей.

Цены на квартиры по округам приведены ниже.



Больше всего на рынке представлено квартир, цена которых не превышает 4,5 млн рублей. Это 15% от общего числа предложений.

Основной особенностью комфорт-класса является то, что это отличная альтернатива квартирам эконом-класса. При недостатке такого жилья, квартиры, отнесенные к классу комфорт, компенсируют число предложений.

Объем предложений по метражу:

Порядка 30% квартир класса комфорт имеют метраж от 40 до 49 кв.м. 22% относится к квартирам, метраж которых начинается с 60 кв.м. Однокомнатного жилья на рынке существенно больше – 39%. В основном такие квартиры строятся в Южном округе. В качестве примера можно привести такие крупные проекты, как «Царицыно», «Загорье», «Ривер Парк». В Зеленограде представлено порядка 13% предложений по продаже квартир комфорт-класса. Примером комплекса является «Жемчужина Зеленограда».

Квартиры бизнес-класса Москвы

Сегодня на рынке Москвы представлено порядка 126 корпусов в 59 жилищных комплексах бизнес-класса. Это 843 тыс. кв.м. свободной площади.

За последний квартал рынок пополнился объектами бизнес-класса, которые входят в социальную программу Правительства Москвы, рассчитанную на увеличение объема ввода жилья данного класса. За пределами кольцевой автодороги можно отметить такие крупные проекты, как «Петр I», «ЗилАрт», «Дыхание». Всего в третьем квартале 2015 года вышло на рынок порядка 145 тыс. кв.м.

Средние цены по кварталам или месяцам:

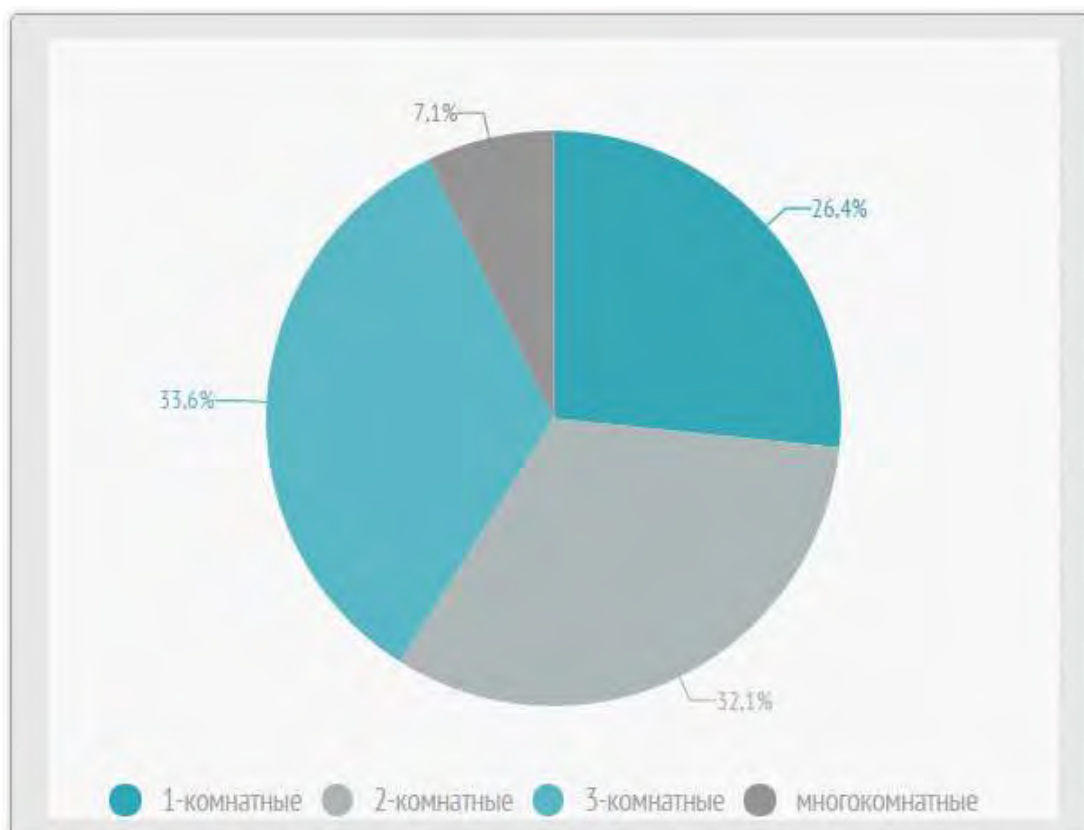
Средняя стоимость метра в квартире бизнес сегмента составляет 229 тыс. рублей. Если сравнивать этот показатель со вторым кварталом 2015 года, то цена сократилась на 7%. Такое падение цены связано с выпуском на рынок новых объектов на начальной стадии постройки.

Динамика цен за три квартала 2015 приведена ниже.



Порядка 28% покупателей отдают предпочтение квартирам, цена которых начинается от 10 до 15 млн рублей. Недалеко по спросу ушли квартиры до 10 млн рублей. Ими интересуются 21% покупателей. Чуть меньше покупателей ориентируются на жилье, цена которого выше 15 млн. рублей, а именно 9%. Дорогостоящие объекты, стоимостью выше 30 млн рублей выбирают порядка 2% покупателей.

Распределением предложений по количеству комнат приведено ниже.



Наибольшее число представленных предложений относится к трехкомнатным квартирам. Это 33,6%. На втором месте по количеству представленных объектов находятся «двушки». Их на рынке Москвы 32,1%. Далее по рейтингу идут однокомнатные и многокомнатные квартиры.

Объем предложений по метражу:

По спросу относительно площади лидирует жилье от 70 до 79 кв. м. В отличие от других сегментов рынка, в бизнес-классе популярностью пользуются трехкомнатные квартиры. Меньше всего на рынке представлено квартир, метражом 140-149 кв. м.

	Кол-во предложений
до 40 кв.м.	7,8%
40-49 кв.м.	11,9%
50-59 кв.м.	7,5%
60-69 кв.м.	13,8%
70-79 кв.м.	14%
80-89 кв.м.	5,2%
90-99 кв.м.	6,4%
100-110 кв.м.	6,2%
110-120 кв.м.	13,2%
120-129 кв.м.	5,6%
130-139 кв.м.	3,5%
140-149 кв.м.	1,2%
более 150 кв.м.	3,1%

Больше всего предложений ориентируется на Северо—Западный и Юго-Западный округа.

Эксперты отмечают, что рынок жилья бизнес-класса составляет солидную конкуренцию элитным и премиальным квартирам. За счет удобного месторасположения, доступности цен и качественной отделки, все больше покупателей ориентируются именно на такие объекты, тем более, что за последний квартал 2015 года число предложений в этом сегменте сильно подскочило за счет сдачи и начала строительства новых объектов.

Элитные и премиальные квартиры Москвы

За последнее время спрос на элитное жилье сократился на 30%. Люди не стремятся приобретать квартиры, стоимостью более 1, 5 млн долларов. Наибольшее количество предложений этого сегмента ориентируется на квартиры, стоимость которых от 25 до 35 млн рублей. Таких квартир на рынке более 15%.

Далее идет жилье, цена которого не превышает 15 млн рублей. Это 11% рынка. Аналогичный процент установлен для квартир, стоимость которых начинается от 35 млн рублей.

Эксперты уверены, что элитное и премиальное жилье вытесняет с рынка сегмент бизнес-класса. Такое мнение сложилось из-за процента спроса на бизнес-жилье по итогам 2015 года. Также эксперты уверены, что отличить бизнес-класс от премиального трудно, поскольку стоимость этих объектов практически идентична.

Объем предложений по районам:

Многие люди, которые рассматривали дорогостоящие варианты для покупки, теперь сократили свой бюджет на 30-40% из-за кризиса. Ориентация идет на масштабные двушки, метраж которых не превышает 140 кв.м. 70% покупателей ориентируются на Замоскворечье и Хамовники.

В последнее время застройщики начали запускать на рынок элитное и премиальное жилье, метраж которого начинается от 50 кв.м. Эксперты пока не видят особого рвения покупателей в сторону таких объектов, так как у многих сложился стереотип, что премиальное и элитное жилье – это масштабные объекты, а сокращение метража здесь не допускается.

Сегодня на рынке представлено 7% премиального и 8% элитного жилья.

Большая часть такого жилья ориентируется в районе Хамовников. Это 75,1%. Здесь продаются квартиры в таких известных жилых комплексах, как «Садовые кварталы», «Barrin House», «Knightsbridge Private Park».

На втором месте по количеству предложений находится Таганрогский район. Здесь ориентируется порядка 11% предложений. Такое соотношение процентов относится больше к элитному классу жилья. Что касается премиальных квартир, то большая часть из них находится в районе Раменки и Якиманки. Это такие крупные комплексы, как «Снегири Эко» и «Воробьев дом».

Сегодня на рынке основную долю занимают премиальные квартиры, которые находятся на стадии внутренней отделки, то есть в начале 2016 года их должны сдать. На втором месте находятся квартиры, которые еще на этапе застройки дома. Порядка 72% элитного жилья на рынке Москвы уже готово к сдаче.

В Басманском районе была зафиксирована самая высокая цена на квадратный метр элитки – 1,5 млн рублей. Также в Тверском районе продаются квартиры, стоимость метра в которых начинается от 1 млн рублей. Самые дорогие премиальные квартиры находятся в Раменках. Здесь стоимость метра начинается от 680 тыс. рублей.

Небольшой рост цен на премиальном и элитном рынке связан с тем, что на рынок выпущено в этом году несколько крупных привлекательных для инвестирования комплексов.

Средние цены:

По данным агентств недвижимости, примерно 30% покупателей обращают внимание на однокомнатные квартиры, цена которых не превышает 14 млн рублей. Цена за квадратный метр в таких квартирах начинается от 280 тыс. руб. Это критерии премиум-класса.

В этом сегменте рынка практически невозможно встретить инвесторов, которые скупают сразу несколько квартир в комплексе. Основными покупателями здесь являются люди, которые хотят улучшить жилищные условия.

Также агенты недвижимости предоставили данные о том, что очень многие семьи покупают несколько квартир в таких комплексах, чтобы жить в одном доме, например родители и их повзрослевшие дети. Больше всего на рынке представлено элитных квартир, цена которых начинается от 50 до 70 млн рублей. Их на рынке 17%. Меньше всего предложений, цена которых превышает 80 млн рублей.

	Средняя цена премиальных квартир	Средняя цена элитных квартир
1-й квартал 2015 года	718 400 рублей за кв.м	911 000 рублей за кв.м
2-й квартал 2015 года	634 000 рублей за кв.м	852 000 рублей за кв.м
3-1 квартал 2015 года	508 000 рублей за кв.м	956 000 рублей за кв.м

Прогнозы на 2016 год

- Число предложений по продаже новостроек к новому году должно увеличиться.
- Стоимость квартир эконом и комфорт-класса слегка повысится, поскольку в этом году было запущено несколько новых подобных проектов, цена квадратного метра в которых занижена из-за начальной стадии постройки. В 2016 году несколько проектов должны быть сданы, а застройщики действуют по тому принципу, что если квартиры не куплены после сдачи дома, то цены на них завышают в среднем на 1-2%.
- В 2016 году на рынок будет выпущено несколько крупных комплексов элитных и премиальных квартир. Поэтому аналитики прогнозируют незначительный рост цен в этом сегменте.



- За счет спроса на жилье бизнес-класса, многие застройщики будут понижать цены в этом сегменте. Эксперты утверждают, что в скором времени такие квартиры будут наибольшим образом приближены по цене к квартирам комфорт-класса, что создаст конкуренцию этих сегментов рынка.

Объем предложений на рынке новостроек Москвы достаточно велик.

В 2015 наблюдалась тенденция к снижению цен на квартиры во всех сегментах рынка, за исключением квартир комфорт-класса, цены на которые незначительно выросли.

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

3.4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.

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

Сравнительный (рыночный) подход

Сравнительный подход (ФСО №1) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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



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

Затратный подход

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

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

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

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

Располагая указанной выше информацией оценщик считает возможным применение затратного подхода.

Доходный подход

Данный подход (ФСО №1) 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 два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

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.

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

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

Располагая необходимой информацией оценщик считает возможным применение доходного подхода.



3.4.2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

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

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

Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м- мест, шт.
Инвестиционные объекты	1 901 085	1 516 561	79,77%	14 781
Жильё	1 571 383	1 233 455	78,49%	11 843
Квартиры	1 027 878	724 700	70,50%	
Квартиры Комфорт класса	323 706	242 580	74,94%	
Квартиры Комфорт+ класса	488 142	341 700	70,00%	
Квартиры Бизнес класса	216 030	140 420	65,00%	
Нежилые помещения	30 000	22 600	75,33%	
ВПП, Комфорт класса	16 500	13 150	79,70%	
ВПП, Комфорт+ класса	11 610	8 127	70,00%	
ВПП, Бизнес класса	1 890	1 323	70,00%	
Подземный паркинг	409 560	409 560	100,00%	11 532
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	143 455	143 455	100,00%	3 929
Подземный паркинг, дома Комфорт+ класса	178 080	178 080	100,00%	5 088
Подземный паркинг, дома Бизнес класса	88 025	88 025	100,00%	2 515
Апартаменты на продажу.	103 945	76 595	73,69%	311
Апартаменты на продажу	90 000	62 650	69,61%	
Подземный паркинг, апартаменты на продажу	13 945	13 945	100,00%	311
Коммерческая недвижимость	329 702	283 106	85,87%	2 938
Гостиница	30 970	30 970	100,00%	124
Гостиница.	25 000	25 000	100,00%	
Гостиница, подземная часть	2 870	2 870	100,00%	
Гостиница, наземный паркинг	3 100	3 100	100,00%	124
Торгово-развлекательный центр	205 000	167 500	81,71%	2 286
ТРЦ	125 000	87 500	70,00%	
Подземный паркинг, ТРЦ	80 000	80 000	100,00%	2 286
Бизнес-центр	93 732	84 636	90,30%	528
БЦ, офисная часть	75 798	66 702	88,00%	
БЦ, первый этаж				
Подземный паркинг, БЦ	14 634	14 634	100,00%	396
Наземный паркинг, БЦ	3 300	3 300	100,00%	132
Обременения	397 063	396 553	99,87%	2 062



Спортивные объекты	107 640	107 130	99,53%	214
Социальная инфраструктура	79 000	79 000	100,00%	30
Рекреационная зона	144 423	144 423	100,00%	-
Объекты коммунального и транспортного хозяйства	66 000	66 000	100,00%	1 818
Объекты коммунального хоз-ва				
ТПУ	66 000	66 000	100,00%	1 818
ВСЕГО	2 298 148	1 913 114	83,25%	16 843

Прямые денежные потоки по Корпусу 1 приведены ниже.

Табл. 3.2 Прямые денежные потоки по Корпусу 1

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

Прямые денежные потоки по Корпусу 2 приведены ниже.



Табл. 3.3 Прямые денежные потоки по Корпусу 2

Наименование строки	Ед.изм	Всего
Поступления от продаж		
Поступления по ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	7 667 111
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	380 994
Итого поступления по ДДУ	тыс.руб.	8 048 105
Поступления по ДКП		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	4 353 602
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	777 576
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	496 516
Итого поступления по ДКП	тыс.руб.	5 627 694
Итого поступления от продаж	тыс.руб.	13 675 799
Прямые капитальные затраты		
Затраты на проектирование объекта	тыс.руб.	272 558
Затраты на СМР по объекту	тыс.руб.	6 361 441
Затраты на продажи		
Страхование ДДУ		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	115 007
ВПП, Комфорт+ класса	тыс.руб.	0
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	5 715
Итого страхование ДДУ	тыс.руб.	120 722
Организация продаж		
Квартиры Комфорт класса	тыс.руб.	480 829
ВПП, Комфорт класса	тыс.руб.	31 103
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	тыс.руб.	35 100
Итого организация продаж	тыс.руб.	547 032

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

3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения⁷:

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;

⁷ 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:⁸

- 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 издания⁹, за этот период изменились несущественно, то исторические затраты не индексировались.

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

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

где:

$C_{СТР}$ – стоимость строительства;

$C_{ПР}$ – стоимость проектных работ;

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

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

i – номер периода строительства;

n – количество периодов от начала до завершения строительства.

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

$$C_{РО} = C_{СМР} \times (1 + ПП\%) \times (1 - И_C)$$

где:

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

$ПП\%$ – прибыль предпринимателя в процентах;

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

⁹ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Индексы цен в строительстве. Вып. 93. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015



I_C – совокупный износ.

Прибыль предпринимателя представляет отдачу на вложенный капитал за весь период строительства. По своей сути, прибыль предпринимателя представляет собой капитализированные издержки, которые возникают в связи с временной невозможностью использовать средства, вложенные в строительство¹⁰. С учетом этого, общая зависимость затратного подхода для единого объекта недвижимости имеет вид:

$$C_{EOH} = C_{3y} + C_{PO} + PPP \quad (1)$$

где:

C_{EOH} – справедливая стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки;

C_{3y} – справедливая стоимость прав на земельный участок на дату оценки;

PPP – прибыль предпринимателя в денежной форме.

Используя основное уравнение инвестиционного проекта, в предположении авансовых платежей (для случая, когда земельный участок находится в собственности), получаем:

$$C_{EOH} = C_{3yc} + \sum_{i=0}^n E_i + \left[\sum_{i=0}^n E_i \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i} - 1 \right) + C_{3yc} \times \left((1 + Y_{IRR})^n - 1 \right) \right]$$

где:

C_{3yc} – справедливая стоимость права собственности на земельный участок на дату начала строительства;

PPP – прибыль предпринимателя в денежной форме;

E – затраты по периодам строительства;

Y_{IRR} – внутренней ставки доходности инвестиционного проекта.

Для случая, когда земельный участок находится в аренде, его стоимость равна стоимости прав по договору аренды, а в период строительства инвестор несет расходы по выплате арендной платы за землю. Поэтому приведенная выше зависимость, для платежей осуществляемых в течение периода (капитализация на середину периода), приобретает вид:

$$C_{EOH} = C_{3ya} + \sum_{i=1}^n E_i + \left[\sum_{i=1}^n E_i \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) + \sum_{i=1}^n E_{3vi} \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) \right]$$

где:

C_{3ya} – справедливая стоимость прав по договору аренды на земельный участок на дату начала строительства;

E_{3y} – расходы на землю (арендная плата за период);

Сравнивая с последнюю зависимость с зависимостью (1) получаем:

$$C_{PO} = \sum_{i=1}^n E_i$$

¹⁰ Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007 г., стр.260.

$$ППП = \left[\sum_{i=1}^n E_i \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) + \sum_{i=1}^n E_{3Vi} \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) \right]$$

Отсюда:

$$ППП\% = \frac{\left[\sum_{i=1}^n E_i \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) + \sum_{i=1}^n E_{3Vi} \times \left((1 + Y_{IRR})^{n-i+0.5} - 1 \right) \right]}{\sum_{i=1}^n E_i}$$

(2)

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

Расчет справедливой стоимости

В рамках оценки бизнеса права на земельный участок рассчитываются и учитываются отдельно (см. Приложение 3), поэтому на данном этапе оценке подлежит справедливая стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка. Так как оцениваются МЖД не завершённые строительством, то износ при оценке справедливой стоимости таких зданий не начисляется. Расчеты произведены в соответствии с описанной выше методикой и приведены ниже в таблице.

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

Объект	Затраты строительство до даты оценки без НДС, руб.	Прибыль предпринимателя для объекта незавершённого строительством	Справедливая стоимость здания без учета стоимости земли без НДС, руб.
МЖД Корпус 1	1 233 527 557,82	8%	1 334 746 874
МЖД Корпус 2	115 011 221,07	11%	127 296 605
Итого	1 348 538 778,89		1 462 043 479

Пояснения к таблице.

Затраты строительство до даты оценки были приняты равными историческим затратам на строительство по бухгалтерскому учету (строка Баланса СД 1210).

Прибыль предпринимателя определялась по зависимости (2) с использованием данных приведенных в Финансовой модели. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.5 Расчет прибыли предпринимателя

Период, кв.	За период	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015
Период капитализации до даты оценки, квартал		3,5	2,5	1,5	0,5
Затраты на проектирование Корпуса 1, тыс. руб.	193 968	4 502	21 904	86 031	81 531
Затраты на строительство Корпуса 1, тыс. руб.	1 409 687		27 517	362 992	1 019 178
Затраты на продажи по Корпусу 1, тыс. руб.	175 982		65 664	57 004	53 314
Затраты на аренду земельного участка для Корпуса 1, тыс. руб.	4 635	1 159	1 159	1 159	1 159
Суммарные затраты по Корпусу 1, тыс. руб.	1 784 272	5 660	116 244	507 186	1 155 182
Прибыль предпринимателя по Корпусу 1, тыс. руб.	146 412	1 930	27 097	67 946	49 439
Прибыль предпринимателя по Корпусу 1, %	8%				



Затраты на проектирование Корпуса 2, тыс. руб.	267 558	5 590	20 606	120 681	120 681
Затраты на строительство Корпуса 2, тыс. руб.	0				
Затраты на продажи по Корпусу 2, тыс. руб.	0				
Затраты на аренду земельного участка для Корпуса 2, тыс. руб.	6 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Суммарные затраты по Корпусу 2, тыс. руб.	274 225	7 257	22 273	122 348	122 348
Прибыль предпринимателя по Корпусу 2, тыс. руб.	29 292	2 474	5 192	16 390	5 236
Прибыль предпринимателя по Корпусу 2, %	11%				

Пояснения к таблице.

В связи с тем, что затраты зафиксированы в балансе на конец периода, а производились они в течение всего периода, то капитализация осуществлялась для периодов равных середине квартала.

Затраты по кварталам принимались по Финансовой модели. Ввиду использования этих затрат для расчета относительных величин, очистка данных от НДС не производилась. Несмотря на то, что суммарные затраты по Финансовой модели несколько отличаются от реальных затрат, приведенных в Балансе СД, их использование для расчетов относительных величин (ПП%) вполне допустимо, поскольку не вносит существенных погрешностей в расчет.

Поскольку в Финансовой модели приведены затраты по периодам в реальном виде (без учета инфляции), то и внутренняя ставка доходности отражает реальную ставку. Поэтому, индексация затрат по кварталам не требуется. Для капитализации затрат была принята внутренняя ставка доходности в годовом исчислении рассчитанная в Финансовой модели в размере 39,83% и преобразована в квартальную по зависимости: $Y_{KB} = (1 + Y_{ГОД})^{0,25} - 1$

где:

Y_{KB} – квартальная ставка доходности;

$Y_{ГОД}$ – годовая ставка доходности.

По результатам расчетов внутренняя ставка доходности в квартальном исчислении составила 8,74%.

Величина затрат на аренду земельного участка и справедливая стоимость прав на земельный участок рассчитывалась исходя из стоимости прав по договору аренды на земельный 125 га (см. Приложение 2), с учетом площадей, которые занимают МЖД Корпус 1 и Корпус 2. При этом, в представленной Заказчиком проектной документации площади этих участков несколько отличаются. В частности, по Генеральному плану ГПЗУ)¹¹ площадь земельных участков для эксплуатации МДЖ Корпус 1 и Корпус 2 составляет 6,06 га, а в Проектной документации¹² – 5,02 га. При этом распределение земельных участков между МДЖ Корпус 1 и Корпус 2 не приведено. При расчетах была принята площадь участка в размере 6,06 га., а распределение площадей земельного участка между корпусами было принято пропорционально общей площади корпусов. Результаты расчетов приведены ниже.

¹¹ Градостроительный план земельного участка RU77 – 179000-014210. Москомархитектура.

¹² Проектная документация, Раздел 1. Пояснительная записка, Часть 1. 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. Том 1.1. – М.: Архитектурно-проектное бюро «РЕЗЕРВ», 2014

Табл. 3.6 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок

Объект	Город на реке "Тушино 2018"	МЖД Корпус 1 и Корпус 2	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2
Площадь объекта, кв. м		120 590	49 454	71 136
Долевая площадь		1,00	0,41	0,59
Площадь земельного участка отнесенная по объектам, кв. м	1 246 953	60 600	24 852	35 748
Арендная плата за земельный участок, тыс. руб. / кв.	58 135	2 825	1 159	1 667
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, тыс. руб.	1 875 830	91 162	37 386	53 777

Справедливая стоимость МЖД Корпус 1 и Корпус 2 определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2016 г. без НДС составляет 1 462 043 479 руб.

3.4.4. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹³:

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

¹³ ФСО №7, п. 23



проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Выбор метода оценки

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

Расчетные зависимости имеют вид:

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

где:

$C_{EOH\epsilon}$ - 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 завершенный строительством. В процессе строительства риски инвестора, связанные со строительством, постепенно снижаются в соответствии с увеличением степени готовности объекта и преобразуются в риски, характерные для объекта недвижимости.

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

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

где:

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

Y_{IRR} - внутренней ставки доходности инвестиционного проекта;

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

K_Γ – коэффициент готовности;

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

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



Учитывая, что распродажа квартир осуществляется на этапе строительства в рамках договоров о долевом участии в строительстве (ДДУ) и, частично, по окончании строительства по договорам конечных продаж (ДКП), оценщик посчитал возможным воспользоваться результатами моделирования этого процесса в рамках разработанной Заказчиком Финансовой модели. Эта модель учитывает как сметные затраты на строительство по периодам, так и динамику продаж основных составных частей дома: квартир, машиномест в подземных паркингах, нежилых встроенно-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 в рамках оценки бизнеса необходимо определить стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка, то из стоимости единого объекта недвижимости на дату оценки вычиталась стоимость прав на земельный участок:

$$C_{PO} = C_{EOH_6} - C_{ЗУ}$$

Расчет справедливой стоимости

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

Табл. 3.7 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2

Объект	ЖК Корпус 1	ЖК Корпус 2
Дата оценки	01.01.2016	01.01.2016
Дата ввода	30.09.2017	31.12.2017
Срок до окончания строительства, лет	1,7	2,0
Затраты на строительство МЖД на дату ввода с НДС, руб.	5 526 779 000	7 301 752 415
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	4 683 711 017	6 187 925 775
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС, руб.	1 233 527 558	115 011 221
Коэффициент готовности	0,263	0,019
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	10,00%	10,00%
Ставка дисконтирования на дату оценки	31,97%	39,28%
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода с НДС, руб.	493 594 742	777 576 091
Справедливая стоимость встроенно-пристроенных нежилых помещений на дату ввода без НДС, руб.	418 300 629	658 962 789
Справедливая стоимость квартир на дату ввода без НДС, руб.	7 426 000 243	12 020 712 561
Справедливая стоимость подземного паркинга на дату ввода без НДС, руб.	647 870 507	877 510 000



Справедливая стоимость МЖД на дату ввода без НДС, руб.	8 492 171 380	13 557 185 349
Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС, руб.	5 228 929 195	6 989 074 304
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб.	37 385 744	53 776 688
Справедливая стоимость 100% МЖД на дату оценки без НДС без учета стоимости земельного участка, руб.	5 191 543 451	6 935 297 617
Справедливая стоимость МЖД на дату оценки с учетом коэффициента готовности без НДС, руб.	1 367 273 064	128 902 168
Сумма по всем корпусам	1 496 175 232	

Пояснение к таблице.

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

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

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД.

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

Ставка доходности для объекта завершеного строительством принималась на уровне типичных ставок доходности сложившихся на рынке недвижимости на дату оценки¹⁴.

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

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

Справедливая стоимость МЖД Корпус 1 и Корпус 2 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2016 г. без НДС составляет 1 496 175 232 руб.

3.4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Доходный подход основан на будущих доходах от продажи аналогичных объектов и основан на текущих рыночных данных, отраженных в используемой финансовой модели, которые достаточно надежны. Вместе с тем, точность расчетов ограничена качеством прогноза будущей доходности

¹⁴ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №249 декабрь 2015 г.



при продаже объекта оценки в процессе строительства и после его завершения. Учитывая влияние указанных факторов подходу был присвоен весовой коэффициент равный 0,5.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.8 Согласование результатов по подходам к оценке

Подход к оценке	Затратный	Доходный	Коэффициент вариации
Весовой коэффициент	0,5	0,5	
Справедливая стоимость Корпуса 1 без НДС, руб.	1 334 746 874	1 367 273 064	2%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 без НДС, руб.	1 351 009 969		
Справедливая стоимость Корпуса 2 без НДС, руб.	127 296 605	128 902 168	1%
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 2 без НДС, руб.	128 099 386		
Итоговая величина справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2 без стоимости земельного участка без НДС, руб.	1 479 109 356		

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

Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпус 1 и Корпус 2 (строка Баланса СД 1210) по состоянию на дату оценки 01 января 2016 г. без НДС составляет 1 479 109 356 руб.

4. ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093	
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	12300	16
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384	
Единица измерения:	а тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	125424, г.Москва, Волоколамское шоссе, д.69			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	12 405	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	35 606	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 590 841	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 638 936	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 348 539	-	-
	в том числе:				
	Затраты по строительству объекта "Многоквартирный жилой дом «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		1 023 943	-	-
	Затраты по строительству объекта "Многоквартирный жилой дом «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		115 011	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	633 037	-	-
	в том числе:				
	НДС по строительству МЖД Корпус 1		181 993	-	-
	НДС по строительству МЖД Корпус 2		18 675	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 738 619	-	-
	в том числе:				
	задолженность, относящаяся к ДДУ по строительству МЖД Корпус 1		827 788	-	-
	задолженность, относящаяся к ДДУ по строительству МЖД Корпус 2		24 348	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	106 734	-	-

	в том числе: целевые средства, поступившие по ДДУ на строительство МЖД Корпус 1		94 581	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	383	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 827 312	-	-
	БАЛАНС	1600	6 486 247	-	-

С.И.С.

С



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 901 849	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(808)	-	-
	Итого по разделу III	1300	2 901 041	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 561 307	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МЖД Корпус 1		3 537 092	-	-
	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МЖД Корпус 2		24 215	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 561 307	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 899	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 899	-	-
	БАЛАНС	1700	6 466 247	-	-



Гордий Всеволод
Святославович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"</u> (Совместная деятельность)	Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Вид экономической деятельности		по ОКПО			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	ИНН	7709574093		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД			
		по ОКПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За Январь - Декабрь 2014 г
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(219)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(219)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 899	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	502	-
	Прочие расходы	2350	(2 874)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(892)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	94	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	84	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(808)	-

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.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.	<p>Цель проекта строительства</p> <p>Информация об этапах и сроках реализации проекта строительства</p> <p>Информация о результатах государственной экспертизы проектной документации</p>	<p>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</p> <p>1 этап - разработка, согласование и утверждение проектной документации: Начало этапа – IV квартал 2013 года; Окончание этапа – IV квартал 2014 года.</p> <p>2 этап – производство строительных и иных работ: Начало этапа - II квартал 2015 года; Конец этапа - II квартал 2017 года.</p> <p>3 этап - ввод объекта в эксплуатацию: IV квартал 2017 года</p> <p>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.</p>
2.2.	Информация о разрешении на строительство	Разрешение на строительство № RU77179000-010562 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «06» февраля 2015 года.
2.3.	Информация о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома	<p>Договор аренды земельного участка № М-08-000130 от 19.04.1993г., с учетом соглашения от 23 января 2007 года, дополнительного соглашения №1 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №2 от 02 июня 2008 года, дополнительного соглашения №3 от 22 сентября 2009 года, дополнительного соглашения №4 от 26 декабря 2011 года, дополнительного соглашения №5 от 01 августа 2013 года.</p> <p>Кадастровый номер: 77:08:0015001:1002; Площадь, кв. м.: 1246953; Арендатор: ООО «Стадион «Спартак»; Собственник земельного участка: Российская Федерация</p>

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

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

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

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

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



В.С. Гордий



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

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

Дело № **24724** экз. № 1

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

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации для юридических лиц))

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

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU77179000-010562

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

строительство объекта капитального строительства
два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией,

Площадь Жилого Здания (кв. м). Корпус 1	97200,0	Площадь участка (га):	124,6953	Количество этажей: Корпус 1	1+13+19+2подз.этажа+технич.чердак	Верхняя отметка (м).	68,0
Корпус 2	133150,0		Корпус 2	1+10+13+16+19+2 подз.этажа+технич.чердак			
Объем (куб м): Корпус 1	394400,0	в том числе подземной части (куб.м): Корпус 1	120700,0	Площадь квартир общая (кв. м): корпус – 46196,0; корпус 2 – 62184,0 Вместимость подземных автостоянок (машинмест): корпус 1 – 854; корпус 2 – 1032			
Корпус 2	546950,0	Корпус 2	154000,0	Удельная стоимость (тыс. руб.):			

Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):

Удельная стоимость (тыс. руб.):

краткие проектные характеристики:

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

расположенного по адресу: **Москва, СВАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 67**

(полный адрес объекта капитального строительства в соответствии с объектом Российской Федерации, административного района и т. д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до **06 мая 2015 г.**

Заместитель председателя А.Б. Пирогов

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство) (расшифровка подписи)

« 6 » февраля 2015 г. М.П.



**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.**

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2015	
Организация <u>Акционерное общество "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"</u>	по ОКПО		73644222	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		7705608844	
Вид экономической деятельности <u>Прочее финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД		65.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС		12200	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		384	
Местонахождение (адрес) <u>123100, Москва г, Краснопресненская наб, Дом № 6</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 453	1 190	929
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 490	2 490	2 490
	Итого по разделу I	1100	3 943	3 680	3 419
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заласы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	466	448	448
	Дебиторская задолженность	1230	15 527	15 459	15 444
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	244	405	1 738
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
	Итого по разделу II	1200	16 237	16 312	17 832
	БАЛАНС	1600	20 180	19 992	21 051



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 010	2 010	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 772	6 829	7 881
	Итого по разделу III	1300	7 782	8 839	7 891
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	500	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	10 540	10 540	10 540
	Итого по разделу IV	1400	11 040	10 540	10 540
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	745	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	613	613	2 620
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 358	613	2 620
	БАЛАНС	1700	20 180	19 992	21 051

Руководитель



12 февраля 2015 г.

- 3 -

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация	Акционерное общество "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Прочее финансовое посредничество	по ОКПО	73544222		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7705606844		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	65.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 246)	(1 287)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 246)	(1 287)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(46)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(29)	(26)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 320)	(1 313)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	263	261
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 057)	(1 052)

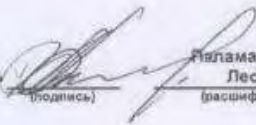
СВ

- 4 -

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 057)	(1 052)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Паламарчук Андрей
Леонидович

(расшифровка подписи)



12 февраля 2016 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Акционерное общество "Тушино М"	по ОКПО	09872925	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703769970	
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в собственность	по ОКВЭД	65.23.3	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	123100, Москва г, Краснопресненская наб., Дом № 6			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	513	13	2 010
	Отложенные налоговые активы	1180	81	-	105
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	594	13	2 116
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	32	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 825	1 398	38
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 563	6 984	639
	Прочие оборотные активы	1260	6	5	5
	Итого по разделу II	1200	7 425	8 384	681
	БАЛАНС	1600	8 019	8 397	2 797

- 2 -

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 300	3 300	3 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 718	5 048	(542)
	Итого по разделу III	1300	8 018	8 348	2 758
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1460	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1	49	32
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1	49	39
	БАЛАНС	1700	8 019	8 397	2 797

Руководитель

(подпись)

Паламарчук Андрей
Леонидович
(расшифровка подписи)



17 февраля 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация: <u>Акционерное общество "Тушино М"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	0710002	31	12	2015
Вид экономической деятельности: <u>Капиталовложения в собственность</u>		ИНН	09872925			
Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКВЭД	7703769970			
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС / ОКФС	85.23.3	12267	15	
		по ОКЕИ		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(393)	(287)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(393)	(287)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	?	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	9 309
	Прочие расходы	2350	(25)	(2 034)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(411)	6 988
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(1 292)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	?	?
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	61	(106)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(330)	5 590

- 4 -

форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(330)	5 590
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Паламарчук Андрей
Леонидович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 февраля 2016 г.

