



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 5Б-19/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК
(26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 января 2019 г.

Дата составления отчета:

26 марта 2019 г.

Москва

2019

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Оглавление | 3 |
| 2. | Перечень таблиц, содержащихся в отчете | 4 |
| 3. | Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (корпуса 1 – 6) и комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса) | 5 |
| 3.1. | Описание объекта оценки | 5 |
| 3.1.1. | Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 6 |
| 3.2. | Анализ рынка объекта оценки | 14 |
| 3.3. | Анализ наиболее эффективного использования | 26 |
| 3.4. | Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке | 27 |
| 3.4.1. | Общие положения | 27 |
| 3.4.2. | Основное содержание финансовой модели | 29 |
| 3.4.3. | Применение доходного подхода к оценке | 30 |
| 3.4.4. | Согласование результатов | 50 |
| 4. | Приложение. | 51 |

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

| | |
|--|----|
| Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках..... | 29 |
| Табл. 3.2 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир | 35 |
| Табл. 3.3 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир | 37 |
| Табл. 3.4 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир | 39 |
| Табл. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений | 42 |
| Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге | 44 |
| Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости кладовой..... | 46 |
| Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 6..... | 46 |
| Табл. 3.9 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок | 49 |

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

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Местоположение строящихся объектов и план застройки приведены ниже.

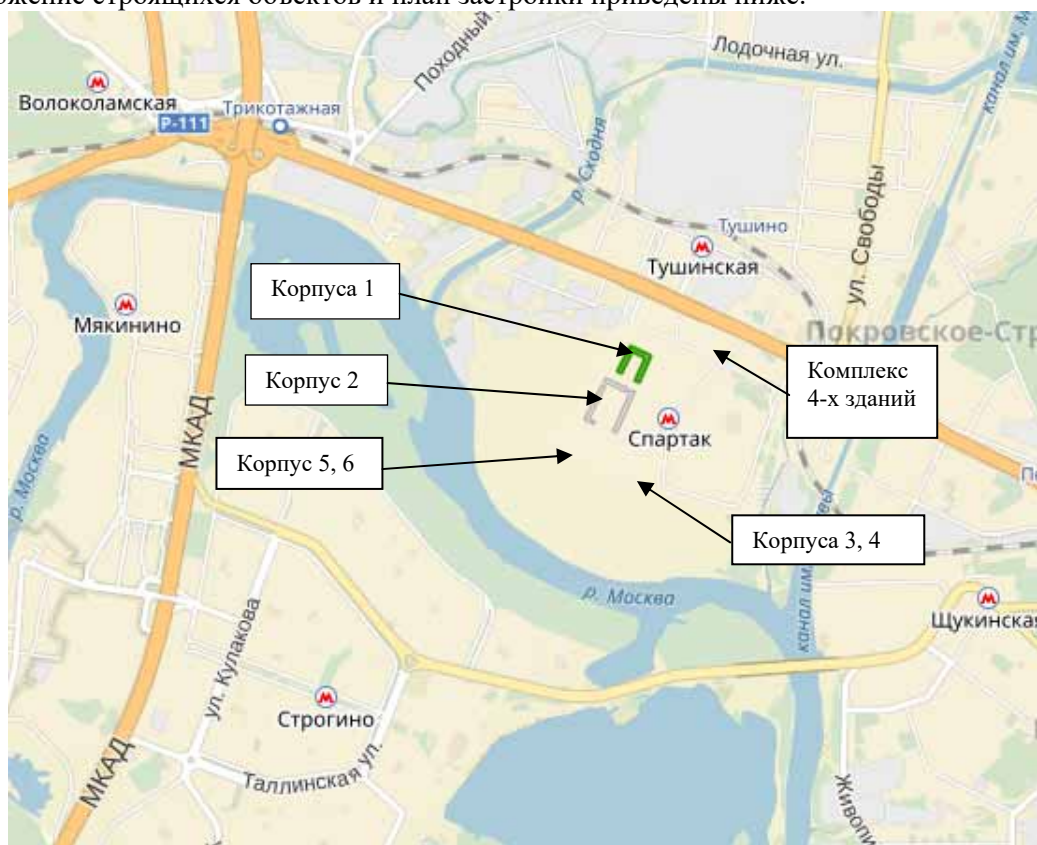


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

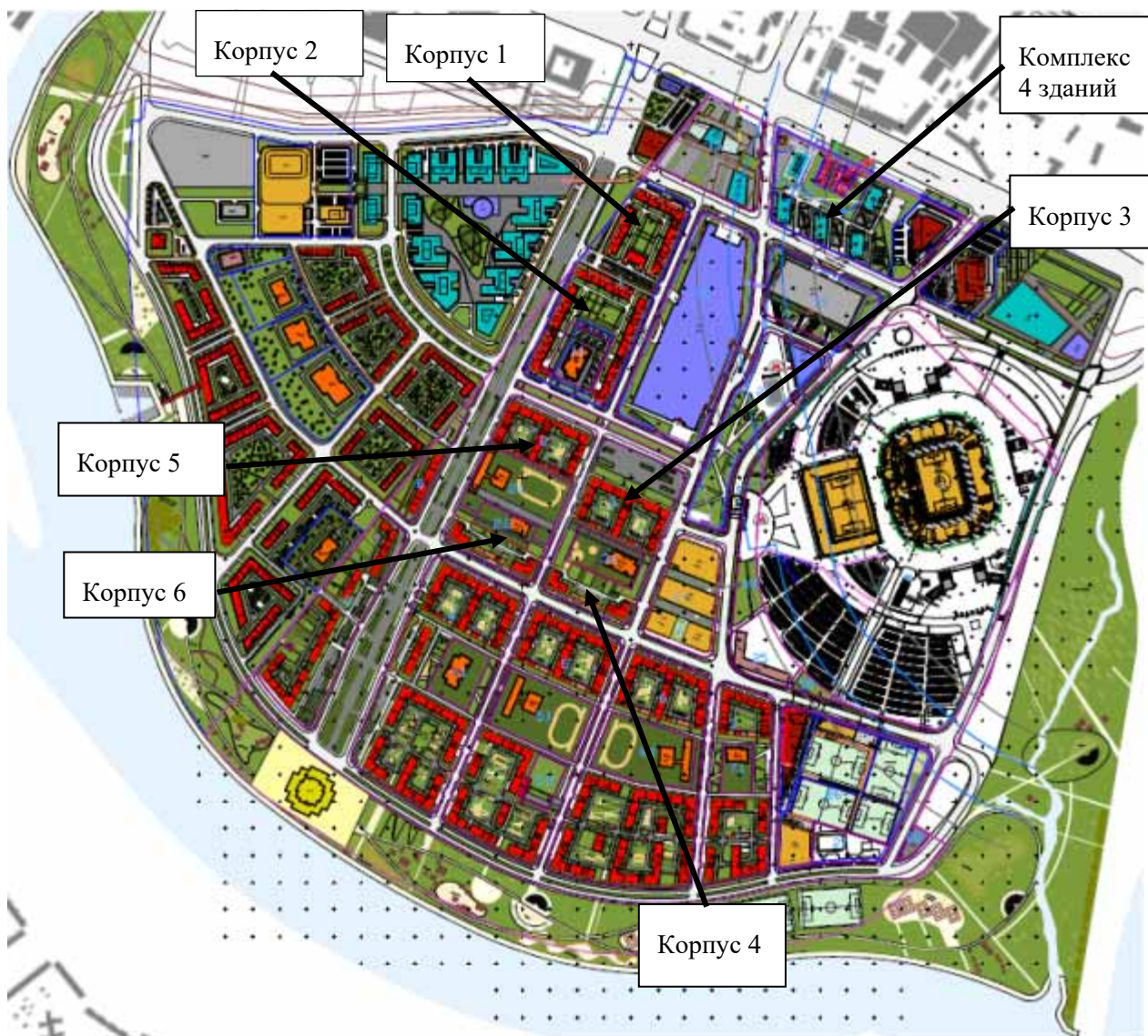


Рис 2 Схема застройки земельных участков

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Разрешение на строительство (Корпуса 1 - 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 3) №.77-179000-014810-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 4) №.77-179000-014811-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 5) №.77-179000-017244-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 6) №.77-179000-017245-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Комплекс 4 зданий) №.77-179000-017455-2018 от 27.06.2018 г.
- Проектная документация по Корпусам 1 – 6 (с изменениями, действующими на дату оценки) -
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.

- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 31 декабря 2018 г.
- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Характеристика Жилого комплекса

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

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

Характеристика жилых объектов

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

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

Объекты торгово-социальной инфраструктуры

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

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

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

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

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



Архитектурные особенности жилых Корпусов

Каре жилых корпусов Корпусов 1- 6 состоят из многосекционных жилых домов (МЖД), объединённых одноэтажными вставками встроенно-пристроенных нежилых помещений. Для разнообразия визуального ряда и оптимальной инсоляции дворового пространства жилые секции имеют разную этажность.

Все секции запроектированы с верхним техническим полупроходным чердаком.

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

При входе в подъезд со стороны улицы запроектировано помещение консьержа.

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

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

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

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

Общая характеристика Корпус 1.

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

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

Общая характеристика Корпус 2.

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

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



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

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

Общая характеристика Корпус 3.

Корпус 3 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Корпус 4.

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

Общая характеристика Корпус 5.

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

Общая характеристика Корпус 6.

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

Технико-экономические показатели застройки



Характеристика строящихся объектов²

| Объект | Корпус 1 | Корпус 2 | Корпус 3 | Корпус 4 | Корпус 5 | Корпус 6 | Комплекс 4 зданий (все Корпуса) |
|---|--|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--|
| Наименование | Многоквартирные жилые дома, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой | | | | | | Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания |
| Назначение | Жилое | Жилое | Жилое | Жилое | Жилое | Жилое | Не жилое |
| Кадастровый номер земельного участка | 77:08:0015001:1776 | | 77:08:0015001:1779 | | 77:08:0015001:1778 | | 77:08:0015001:1792 |
| Этажность | 3 - 21 | 3 - 21 | 9 - 25 | 24 - 25 | 10 - 22 | 10 - 22 | 22 |
| Материал стен | Монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов | | | | | | |
| Дата ввода в эксплуатацию | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 30.09.2021 | 30.06.2020 | 27.12.2022 |
| Полная стоимость строительства, руб. | 6 137 696 000 | 8 381 852 000 | 5 519 471 274 | 2 883 933 513 | 3 305 094 287 | 2 552 050 910 | н / д |
| Общая площадь, кв. м | 97 200 | 133 150 | 104 978 | 48 081 | 64 279 | 48 600 | 103 944 |
| Количество жилых помещений | 744 | 1 032 | 773 | 334 | 490 | 336 | |
| Количество не жилых помещений (ВПП) | 41 | 76 | 437 | 173 | 352 | 131 | 1 662 |
| Количество апартаментов | | | | | | | 1 064 |
| Количество машиномест | 854 | 1 032 | 721 | 335 | 414 | 383 | |
| Площадь, кв. м: | | | | | | | |
| Квартиры 1 комнатные | 11 700 | 13 658 | 10 624 | 4 195 | 5 494 | 6 369 | |
| Квартиры 2 комнатные | 21 601 | 30 606 | 20 442 | 7 325 | 15 247 | 4 294 | |

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



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

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Квартиры 3 и более комнатные | 12 876 | 22 207 | 25 267 | 14 112 | 12 292 | 14 924 | |
| Всего жилых | 46 176 | 66 471 | 56 333 | 25 632 | 33 033 | 25 586 | |
| Нежилые помещения (ВПП) | 3 388 | 4 806 | 2 292 | 819 | 2 353 | 833 | 52 732 |
| Нежилые помещения (кладовые) | 1 690 | 4 476 | 2 992 | 980 | 1 535 | 708 | |
| Апартаменты | | | | | | | 51 212 |
| Машиноместа | 7 618 | 9 184 | 9 553 | 4 439 | 5 486 | 5 075 | |
| Площадь 1 машиноместа, кв. м | 5,89...9,75 | 5,89...9,75 | 13,25 | 13,25 | 13,25 | 13,25 | |



Текущее состояние строительства³

Корпус 1

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

Корпус 2

- - Строительство завершено.
- Идет подготовка к передаче квартир собственникам.
- Идет подготовка к передаче нежилых помещений собственникам.

Корпус 3

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 4

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 5

Проводятся работы на стадии котлована.

Корпус 6

Проводятся работы по созданию фундамента.

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

Строительные работы не начаты.



Внешний вид МЖД Корпус 1 и Корпус 2

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



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



Внешний вид МЖД Корпус 3



Внешний вид МЖД Корпус 4



Внешний вид МЖД Корпус 5



Внешний вид МЖД Корпус 6



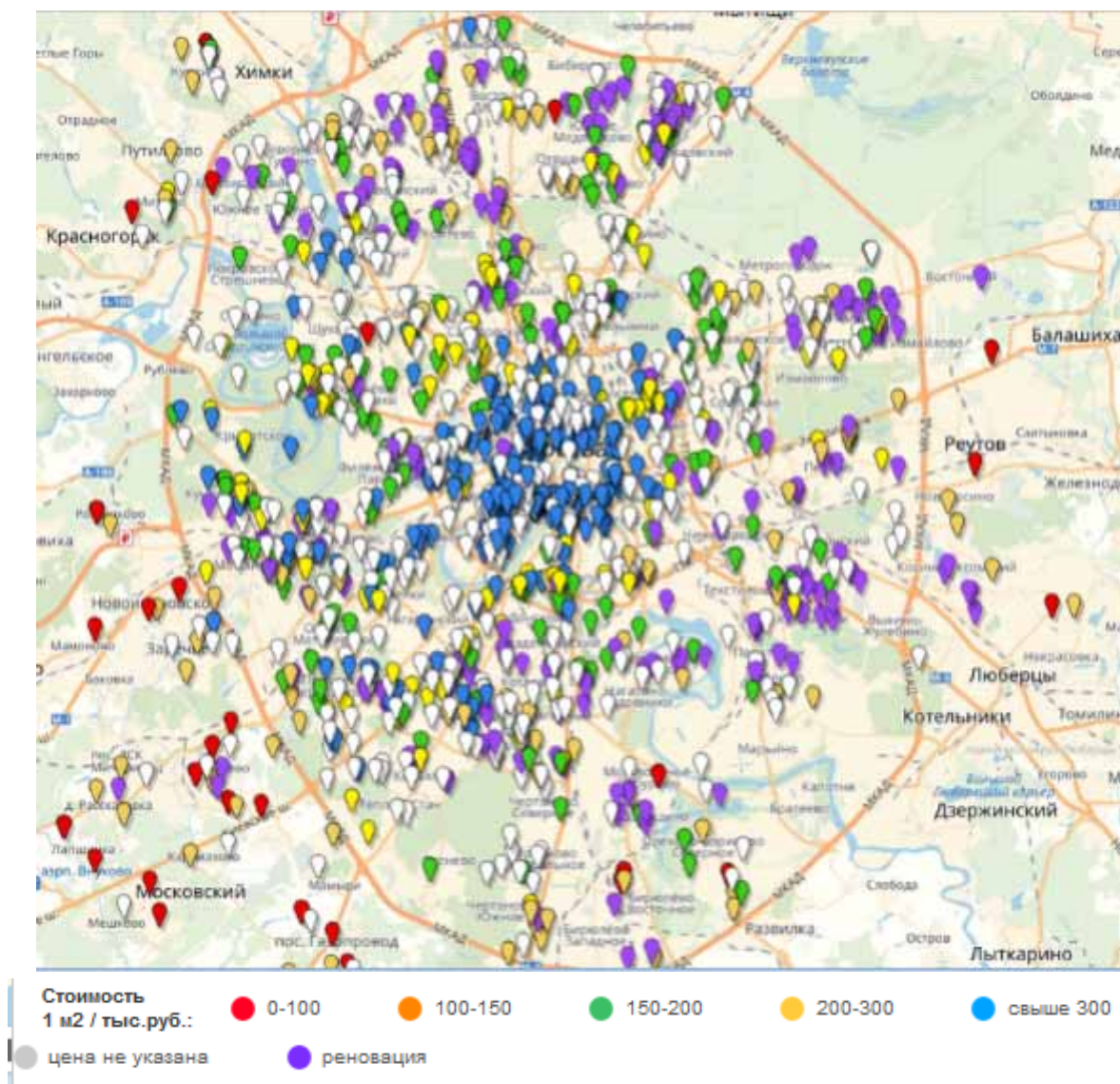
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика рынка.

Объект оценки относится к многоэтажным жилым домам (МЖД) - новостройкам. Объект оценки на территории Москвы получил название: ЖК "Город на реке Тушино-2018" (ЖК "Тушино 2018"). ЖК «Город на реке Тушино- 2018» расположен в СЗАО Москвы, районе Покровское-Стрешнево и относится к сегменту рынка ЖК комфорт-класса.

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

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



Этапы строительной готовности объектов⁵

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

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

Классификация жилой недвижимости

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

Рынок жилой недвижимости⁶

Основные итоги года на рынке новостроек столичного региона.

- Объем нового предложения на первичном рынке вырос на 32,5% по сравнению с 2017 годом;
- 16% новых новостроек пришлось на Новую Москву, доля Ближнего Подмоскovie в новинках рынка продолжает снижаться;
- 1/3 нового предложения пришлось на топ-3 крупнейших девелоперов;
- Сохраняется тенденция по укрупнению корпусов (размер среднего корпуса превысил 300 квартир), увеличению этажности (высотность превысила 17 этажей);
- Каждое 4-е жилое помещение (из выведенных в реализацию в этом году) уже продано.
- Новые проекты дорожают. В Москве в старых границах новинки рынка подорожали на 12% за год, в Новой Москве – на 6%.

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



2018 год побил рекорды по выводу нового предложения. За 12 месяцев продажи стартовали в 135 новых ЖК (год назад в 124 ЖК). Всего было выведено 660 новых корпусов (год назад - 610). Заметнее всего рост нового предложения выражен в общей площади новых корпусов. В этом году застройщики вывели 10,6 млн кв. м нового предложения, тогда как год назад в новых корпусах было 8 млн кв. м жилых помещений, новое предложение за год выросло практически на треть.

Как и год назад лидером по выводу нового предложения остается Новая Москва. В Новомосковском округе вышло 16% от нового предложения всего столичного региона. В отличие от прошлых годов, когда в лидерах по числу квартир и апартаментов в новых проектах были города и районы Ближнего Подмосковья, в этом году в тройке лидеров только столичные административные округа. На втором месте по объему нового предложения Северо-Восточный округ (8,7%), на третьем - Западный (6,3%). В десятку вошли только 3 локации в Подмосковье (Люберецкий, Красногорский и Ленинский районы).

Структура нового предложения в 2018 году по округам Москвы

| Округ/Район | Число квартир/апартаментов в новых корпусах, выведенных в 2018 году, тыс. ед. |
|-------------|---|
| НАО | 32,9 |
| СВАО | 16,4 |
| ЗАО | 13,4 |
| ЮВАО | 12,5 |
| САО | 11,6 |
| ЮАО | 7,6 |
| прочие | 61,6 |

Источник: аналитический центр ЦИАН

Треть нового предложения 2018 года пришлось на троих лидеров: ГК ПИК (22% от общей площади новинок рынка), "Самолет Девелопмент" (5,4%) и "Гранель" (4,2%).

Топ-10 застройщиков по объему вывода нового предложения в 2018 году

| Застройщик | Число квартир/апартаментов в новых корпусах, выведенных в 2018 году, тыс. ед. |
|-----------------------|---|
| ПИК | 44,4 |
| Самолет Девелопмент | 10,7 |
| Гранель | 8,4 |
| A101 Девелопмент | 7,3 |
| ФСК Лидер | 6,3 |
| Ingrad | 5,6 |
| Пионер | 5 |
| МИЦ | 4,6 |
| РГ Девелопмент | 4,4 |
| Главстрой Девелопмент | 3,7 |
| прочие | 97,6 |
| всего | 198 |

Источник: аналитический центр ЦИАН



Продолжилась тенденция по укрупнению проектов. Средняя этажность новых корпусов по региону в целом превысила рубеж в 17 этажей (а в Москве в старых границах средняя высотность нового проекта составила 20,3 эт.). В некоторых округах Москвы (ЮЗАО, ВАО и САО), а также в подмосковных Котельниках средняя этажность нового корпуса превысила 24 этажа. В среднем корпусе, выведенном в реализацию в этом году - 300 квартир (что в 2,5 раза больше типового дома в столичном регионе).

Структура нового предложения по средней этажности и числу квартир в корпусе (по новому предложению 2018 года)

| Локация | Средняя этажность | Среднее число кв. / апарт. |
|--------------------|-------------------|----------------------------|
| Москва | 20,3 | 291 |
| Московская область | 15,1 | 303 |
| Новая Москва | 15,3 | 315 |
| Весь регион | 17,3 | 300 |

Источник: аналитический центр ЦИАН

Доля лотов с отделкой в новых корпусах продолжает расти. В Новой Москве почти каждая 2-я квартира предлагается с готовой отделкой. Всего же по Московскому региону в 39% от общего объема нового предложения отделка запланирована во всех лотах, а еще в 8% представлена в части секций или возможна за доплату.

Структура нового предложения по наличию отделки (по новому предложению 2018 года)

| Локация | есть отделка (все лоты) | есть отделка (частично) | нет отделки |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Москва | 37% | 12% | 51% |
| Московская область | 37% | 9% | 54% |
| Новая Москва | 46% | 8% | 46% |
| Весь регион | 39% | 10% | 51% |

Источник: аналитический центр ЦИАН

Квартиры и апартаменты в новинках рынка оказались очень востребованы среди покупателей. корпусов. По состоянию на 1 декабря 2018 года продано 26% от объема нового предложения. В некоторых ЖК ("Гринада", "Преображение", "Расказово", "Позитив") реализовано более 70% от продаваемой площади новых корпусов.

Возобновление роста цен на первичном рынке затронуло и новые проекты. Если в 2016 году средняя стоимость новинок в Москве в старых границах составляла 141 тыс. руб. за кв. м, то в этом году она выросла до 181 тыс. руб. Средняя стоимость 1 кв. м в новостройке на котловане практически сравнялась с ценами на вторичном рынке (которая за вычетом элитной недвижимости колеблется в этом году в диапазоне 185-190 тыс. руб. за кв. м). В Новой Москве год назад проекты на котловане выходили по 102 тыс. руб. за кв. м, в 2018 году этот показатель увеличился до 108 тыс. руб.

Динамика средних цен квадратного метра в новинках рынка в 2016, 2017, 2018 гг.

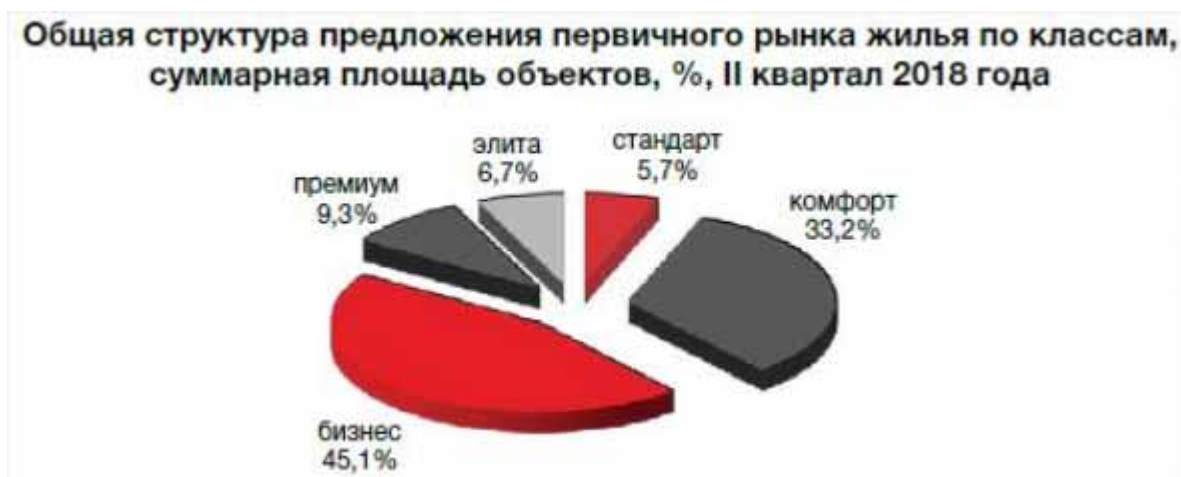
| Локация | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------|------|------|------|
| Москва | 141 | 162 | 181 |
| Московская область | 78 | 77 | 79 |



Источник: аналитический центр ЦИАН

По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости

Рост предложения обусловлен выводом в реализацию как новых проектов, так новых очередей и корпусов в уже существующих комплексах.



Источник: компания «Метриум»

Учитывая продолжающийся рост ипотечных ставок, через некоторое время спрос на новостройки в московском регионе, скорее всего, начнет падать. Возможно, не в ближайшие месяцы, потому что, по мнению Ирины Доброхотовой, на рынке еще остались покупатели, которые «постараются взять ипотеку, пока ставки выросли не сильно». Кроме того, до перехода на новую модель финансирования застройщики будут стараться реализовать как можно больше объектов по старой схеме работы, а это значит, что они будут дополнительно стимулировать клиентов, добавляет Кирилл Игнахин, генеральный директор Level Group.

Но в целом в 2019 г. покупательская активность, скорее всего, будет ниже, чем в 2018-м, считают большинство опрошенных www.itn.ru участников рынка. Более того, риелторы не исключают и нового кризиса на рынке новостроек. «К концу года наметилась тенденция повышения ключевой ставки и,

соответственно, в 2019 г. мы ожидаем рост ипотечных ставок, что негативно скажется на количестве ипотечных покупок. Этот факт, а также отказ от ДДУ и прочие законодательные изменения на первичном рынке летом 2019 г., вероятнее всего, приведут к снижению спроса. Уменьшение покупательской заинтересованности и пертурбации среди девелоперов в совокупности способны создать предпосылки к возникновению новых кризисных явлений – во второй половине 2019 г.», - считает Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость».

Несмотря на это, многие участники рынка полагают, что в 2019 г. рост цен на рынке новостроек продолжится – ведь в связи с переходом на проектное финансирование у застройщиков увеличатся издержки.

Правда, в 20-процентное подорожание новостроек, которое обещают рынку многие девелоперы, риелторы не верят. По их мнению, рост стоимости метра ограничится 5-10%. «У рынка первичной жилой недвижимости есть конкурент – вторичный сегмент. Поэтому если цены на строящиеся объекты сравниваются с готовыми аналогами, покупатели могут потерять интерес к первичному рынку», - поясняет Мария Литинецкая⁷.



Жилой комплекс «Город на реке Тушино-2018» возводится в рамках комплексной застройки в СЗАО, которой руководит девелопер «Стадион «Спартак». Масштабный проект предусматривает возведение десятков кварталов, занимающих территорию площадью 160 га. Все дома в ЖК строятся по монолитно-каркасной технологии с применением навесных фасадов и натуральных отделочных материалов. В разработке внешнего облика новостройки принимали участие ведущие архитекторы столицы. Большинство корпусов в проекте будут состоять из нескольких секций высотой от 10 до 19 этажей. Комплекс позиционируется застройщиком, как жилье класса «комфорт» и «комфорт+», а его строительство ведется в несколько этапов.

Покупателям предлагаются одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные квартиры и комфортные апартаменты различных планировок. Во всех форматах жилья оборудованы гардеробные, есть балконы или лоджии и функциональные кухонные зоны. В многокомнатных квартирах и в некоторых «двушках»

⁷ <https://www.irm.ru/articles/40494.html>

запроектированы дополнительные санузлы, есть планировочные решения с объединенными кухнями-столовыми и зонированными прихожими, входные зоны которых можно превратить в уютные холлы. Высота потолков в помещениях составляет не менее 3 м, а площадь жилья варьируется от 39.6 до 142 квадратных метров. На верхних этажах высотных секций, согласно проекту, будут располагаться видовые квартиры и апартаменты с панорамным остеклением.

Часть квартир будет сдаваться в эксплуатацию без отделки или с подготовкой к косметическому ремонту. В базовую комплектацию такого жилья входят установленные входные двери и высококачественные оконные стеклопакеты с технологией микропроветривания, смонтированная система отопления, оборудованные ниши для установки кондиционеров на остекленных лоджиях и балконах, выравнивание поверхностей.

Входные группы парадных оборудуют домофонами и приспособлениями для маломобильных граждан. Внутри секций предусмотрены комфортные зоны ожидания для посетителей, стойки ресепшен и ниши для хранения сезонного имущества, а также современные пассажирские и грузопассажирские лифты зарубежного производства. Согласно проекту, во всех корпусах будет выполнена дизайнерская отделка мест общего пользования с использованием высококачественных материалов.

Цены на квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018

| Тип квартиры | Площадь, м ² | Цена за м ² , руб. | Цена за квартиру |
|--------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1-комн. | 37-50 | от 171 тыс. | 7,5-11,2 млн руб. |
| 2-комн. | 60-74 | от 155 тыс. | 10,9-15,8 млн руб. |
| 3-комн. | 90-113 | от 160 тыс. | 14,8-23,6 млн руб. |
| 4-комн.+ | 142 | от 167 тыс. | 23,7-27,5 млн руб. |

Рынок машиномест⁸

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

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

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

Законопроект изменяет статус парковочного места, приравнивая его к недвижимости;

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

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

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

Налог рассчитывается с учетом кадастровой стоимости места.

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

на отдельных парковках;

на придомовой территории;

в подземных гаражах под многоквартирными домами и так далее.

⁸ <https://www.novostroy-m.ru>, компания Медиум-Групп



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

на правах собственности;

на правах аренды.

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

продавать;

дарить;

менять;

обременять залогом;

сдавать в аренду и другое.

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

- подземные;
- наземные;
- надземные.

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

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

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность машиноместами в новостройках

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

Источник: «БЕСТ-Новострой»

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

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

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

Каковы нормативы для машино-мест в новостройках?

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

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

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

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

На сегодняшний день клиенты в основном не покупают машино-места. Это связано с тем, что очень многие граждане покупают квартиры либо на сэкономленные деньги, либо в ипотеку, и у них просто не остается средств для того чтобы купить парковочное место. Я хотел бы отдельно подчеркнуть, что наличие лишних средств не означает то, что покупатель сразу решится на покупку машино-места. Скорее он потратит эти деньги на улучшение жилищных условий – вряд ли кто-то предпочтет стоянку дополнительным квадратным метрам. Машину можно оставить и на бесплатной стоянке, и на тротуаре,

и в чужом дворе – пускай это будет не так комфортно, зато это бесплатно, а лишние метры жилья никогда не будут лишними. Поэтому спрос на парковочные места остается на достаточно низком уровне и граждане предпочитают парковаться на свободной территории.

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

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

Какие паркинги популярны: наземные многоуровневые или плоскостные?

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

Сколько сегодня стоит место для авто?

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

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

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

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

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

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

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

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

По имеющимся данным⁹ диапазон цен на машиноместа в построенных жилых домах в районе Покровское-Стрешнево составляет 90 000 ... 195 000 руб. / кв. м.

Рынок кладовых помещений в подземных паркингах¹⁰

Современных покупателей волнует наличие помещения для хранения вещей, считает генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина. При отсутствии возможности хранения в квартире, люди платят за хранение шин в автосалонах, за велосипедные боксы и многое другое, поэтому намного удобнее иметь одно место достаточной площади для хранения. Использовать для этого балконы и общие территории – не современно, не экологично, не эстетично. Среди специализированных мест для хранения вещей покупатели отдают предпочтение кладовкам или же темным комнатам в квартире. Кладовки чаще всего располагаются либо в паркинге, либо в специально отведенных местах, темные же комнаты – это часть квартиры.

Порядка 14% проектов в Москве предлагают кладовки, однако данная опция распространена преимущественно в высокобюджетном сегменте: на элитный сегмент приходится 40% проектов с собственными помещениями для хранения инвентаря, на проекты бизнес-класса – 38%.

Чем меньше кладовка, тем ниже цена, и тем большее количество покупателей может ее себе позволить, отмечает Наталья Шаталина. Оптимальная площадь кладовки составляет 4-6 кв метров, что и является средней площадью на рынке. При этом если к продаже предлагаются кладовки площадью более 10 кв. метров, то нужно понимать, что потенциальных покупателей такого продукта становится намного меньше. Обычно такие большие кладовки нужны тем, кто хранит крупный спортивный инвентарь.

Однако покупка кладовки, которая находится отдельно, намного выгоднее, комментирует Наталья Шаталина. Различие в стоимости весьма существенно: если кладовка расположена отдельно, то стоимость квадратного метра (в массовом сегменте) будет 50-70 тыс. рублей, это значительно меньше стоимости квадратного метра в жилом помещении. Таким образом, стоимость небольшой кладовки составит 250-400 тыс. рублей. Сейчас можно встретить и акции, когда при покупке квартиры покупатель получает скидку в 20-40% на кладовую.

В современных новостройках предлагают купить келлеры (кладовое помещение) в подвале или на том же этаже, где находится квартира, рассказывает Дмитрий Цветов. Келлер на этаже - это очень редкое и, как правило, дорогое предложение. Лучший вариант - келлер в подземном паркинге. Наиболее удачная площадь 4-5 кв. м. Цена зависит от проекта и расположения помещений. Ранжировать типы кладовок по стоимости можно следующим образом:

- В подвале с входом через улицу
- В подвале со входом по лестнице сразу из подъезда
- В подвале с возможностью спуститься туда на лифте.
- В подземном паркинге, так же со спуском в зону паркинга и хранения на лифте.
- На этаже проживания (когда кладовые помещения расположены рядом с квартирой или на той же лестничной клетке) – самый дорогой вариант.

Есть проекты, в которых предусмотрены кладовые помещения для покупателей квартир. В их числе ЖК ReForm, апарт-комплекс на востоке Москвы. Здесь представлены кладовки площадью от 1,9 до 4,1 кв. м, а стоимость начинается от 285 000 рублей.

Практически в каждом современном жилом комплексе лоджии проектируются уже застекленными, комментирует Анна Соколова, руководитель управления стратегии и маркетинга ГК «Инград».

«Инград» предусматривает в жилых комплексах кладовые помещения, которые находятся в зоне паркинга. В зависимости от проекта и площади их стоимость варьируется от 100 до 450 тыс. рублей.

⁹ <https://www.cian.ru>

¹⁰ https://www.novostroy-m.ru/statyi/razobrat_balkon_mesta_dlya



В районе Новые Ватутинки кладовые помещения впервые появились для оптимизации неиспользуемых помещений. В монолитных корпусах 10/1 и 10/2 размещено 12 вариантов помещений для хранения, пул келлеров вышел по цене 100 тыс. рублей за кв. м.

Рынок келлеров крайне ограничен. Вместе с тем, поскольку они обычно располагаются в подземных паркингах, то их стоимость увязывается со стоимостью машиноместа в этом паркинге. Так в в жилом комплексе в мкр. Котельники по улице Сосновой стоимость кладовых составляет 300...390 тыс. руб., при стоимости машиномест в этом жилом комплексе 950...1500 тыс. руб. в зависимости от их площади.

Рынок коммерческой недвижимости.

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

Объем предложений на рынке новостроек Москвы достаточно велик и в 2018 г. тенденции на рынке не устойчивы.

В течение 3-х последних лет цены на квартиры в районе Покровское Стрешнево изменяются в пределах 5% относительно среднего уровня. На дату оценки наблюдается повышение цен, которое прогнозируется и дальше с темпом 5%...10%.

Располагаемая информация, приведенная в Приложении позволяет оценить стоимость всех помещений в оцениваемом жилом комплексе.

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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



основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или вставлены на продажу, с внесением корректировок по элементам сравнения, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Заказчиком была предоставлена финансовая модель реализации инвестиционного проекта с учетом проектных (сметных) данных и информация по реально понесенным затратам на строительство. Полные затраты на строительство также приведены в проектной документации¹¹. Однако, в связи с отсутствием корректировок проектные (сметные) данные со временем теряют точность. Поскольку завершение строительства произойдет в будущем, то затратный подход не применялся. При этом, элементы затратного подхода применялись в рамках доходного подхода, для определения коэффициента готовности домов.

Доходный подход

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

¹¹ <http://tushino2018.ru/project/docs/>



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

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

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

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

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

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

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

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

Располагая необходимой информацией оценщик считает возможным применение доходного подхода для объектов незавершенных строительством: МЖД Корпус 2 – 6 и не реализованной части завершенного строительством Корпуса 1.

3.4.2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ

В финансовой модели реализации инвестиционного проекта по Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г., отражены характеристики 19 объектов, которые строятся на земельном участке площадью 125 га, который в настоящее время разделен на 23 отдельных участка, часть из которых будет передана РФ и иным собственникам, а часть перейдет в совместную собственность ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити». Состав строящихся объектов и интегральные ценовые параметры представлены ниже.

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках

| Наименование | Общая площадь, кв. м | Полезная площадь, кв. м | Коэффициент выхода, % | Кол-во м-мест, шт. |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Инвестиционные объекты | 1 901 085 | 1 516 561 | 79,77% | 14 781 |
| Жильё | 1 571 383 | 1 233 455 | 78,49% | 11 843 |
| Квартиры | 1 027 878 | 724 700 | 70,50% | |
| Квартиры Комфорт класса | 323 706 | 242 580 | 74,94% | |
| Квартиры Комфорт+ класса | 488 142 | 341 700 | 70,00% | |
| Квартиры Бизнес класса | 216 030 | 140 420 | 65,00% | |
| Нежилые помещения | 30 000 | 22 600 | 75,33% | |
| ВПП, Комфорт класса | 16 500 | 13 150 | 79,70% | |
| ВПП, Комфорт+ класса | 11 610 | 8 127 | 70,00% | |

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

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

3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹²:

¹² ФСО №7, п. 23



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

Выбор метода оценки

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

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

Расчетные зависимости имеют вид:

$$C_{EOH_0} = \frac{C_{EOH_6}}{(1 + Y_0)^k}$$

где:

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

C_{EOH_6} - рыночная стоимость единого объекта недвижимости на дату окончания строительства;



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

k – период от даты оценки до окончания строительства.

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

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

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

где:

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

Y_{IRR} - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

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

K_{Γ} – коэффициент готовности;

Учитывая, что распродажа квартир осуществляется на этапе строительства в рамках договоров о долевом участии в строительстве (ДДУ), которые учтены в обязательствах Застройщика (Баланс СД), и, частично, по окончании строительства по договорам конечных продаж (ДКП), оценщик посчитал возможным воспользоваться результатами моделирования этого процесса в рамках разработанной Заказчиком Финансовой модели. Поскольку эта модель учитывает сметные затраты на строительство, то с учетом реально понесенных затрат может быть рассчитан текущий коэффициент готовности.

В качестве ставки доходности использовалась внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта (IRR), рассчитанная в Финансовой модели. Поскольку денежные потоки в Финансовой модели представлены в реальном выражении, то внутренняя ставка доходности представляет собой реальную ставку. В связи с этим индексация сметной стоимости не требуется.

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

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

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

где:

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

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

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



$C_{уд\ i}$ – удельная рыночная стоимость (за 1 кв. м) квартиры, машиноместа, нежилого помещения, входящих в состав ЕОН, для объектов завершающих строительство,

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

Расчет рыночной стоимости ЕОН завершающего строительство на дату оценки осуществляется с использованием метода сравнения продаж, который основан на принципе замещения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Расчетная зависимость метода сравнения продаж имеет вид:

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

где:

$C_{уд}$ – рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта на дату оценки методом сравнения продаж;

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

n – количество ТС- аналогов в выборке.

Порядок внесения корректировок (поправок) должен быть следующим:

Передаваемые имущественные права

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

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



$$C_i = C_{ai} \times K_1 \times \dots \times K_m + \Delta C_1 + \dots + \Delta C_j \quad K_1 = 1 + \Pi_1$$

где:

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

C_{ai} – цена i -го объекта-аналога в выборке;

K – корректирующий коэффициент;

Π – процентная корректировка;

ΔC – денежная корректировка

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

S – стандартное отклонение скорректированных цен в выборке;

C_{cp} – среднее скорректированных цен в выборки.

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

Поскольку в рамках метода сравнения продаж рыночная стоимость ЕОН-аналога ($C_{ЕОНа}$) определена с учетом стоимости земельного участка, на котором он расположен, то и справедливая стоимость единого объекта недвижимости завершеного строительством на дату оценки включает стоимость земельного участка. В связи с тем, что справедливая стоимость земельных участков, на которых располагаются дома учитывалась отдельно, то необходимо определить стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка, поэтому из полученной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) на дату оценки вычиталась стоимость прав на соответствующие земельные участки (ЗУ). Поскольку объект не достроен, что необходимо дополнительно учесть степень готовности объекта, который характеризуется количеством понесенных на дату оценки расходов, по сравнению с полными затратами на строительство. Расчетная зависимость имеет вид.

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

где:

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

$C_{ЕОНо}$ – справедливая стоимость единого объекта недвижимости завершеного строительством на дату оценки;

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

$K_{Г}$ – коэффициент готовности;

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

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



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

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

Площади помещений Корпуса 1 - 6 были приведены выше в разд. 3.1.

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

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

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

Табл. 3.2 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Назначение | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Срок сдачи | | Готов | Готов | Готов | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 |
| Количество этажей в доме | 19...22 | 19 | 19 | 13 | 19 | 19 |
| Этаж квартиры | 2 - 19 | 15 | 16 | 12 | 15 | 15 |
| Количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Общая площадь, кв. м | 38 - 45 | 40 | 42 | 40 | 40 | 40 |
| Цена руб. | | 8 500 000 | 8 300 000 | 8 190 000 | 8 170 000 | 8 300 000 |
| Цена, руб. / кв. м | | 212 500 | 197 619 | 204 750 | 204 250 | 207 500 |
| Источник информации | | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru |
| Корректировки по элементам сравнения | | | | | | |
| Объем передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 212 500 | 197 619 | 204 750 | 204 250 | 207 500 |

| Условия финансирования сделки | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 212 500 | 197 619 | 204 750 | 204 250 | 207 500 |
| Условия продажи (комиссия, торг) | торг | торг | торг | торг | торг | |
| Корректировка | | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 194 438 | 180 821 | 187 346 | 186 889 | 189 863 |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 194 438 | 180 821 | 187 346 | 186 889 | 189 863 |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 194 438 | 180 821 | 187 346 | 186 889 | 189 863 |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 194 438 | 180 821 | 187 346 | 186 889 | 189 863 |
| Этаж | 2 - 19 | 15 | 16 | 12 | 15 | 15 |
| Корректировка | | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 193 789 | 180 219 | 186 722 | 186 266 | 189 230 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Корректировка, руб. / кв. м | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 193 789 | 180 219 | 186 722 | 186 266 | 189 230 |
| Комнаты | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. | | 193 789 | 180 219 | 186 722 | 186 266 | 189 230 |

| | | | | |
|-------------------------------------|---------|--|----------------------|----|
| / кв. м | | | | |
| Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м | 187 245 | | Коэффициент вариации | 3% |

Табл. 3.3 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Назначение | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Срок сдачи | | Готов | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 | |
| Количество этажей в доме | 19...22 | 16 | 19 | 19 | 19 | 13 |
| Этаж квартиры | 2 - 19 | 12 | 3 | 3 | 11 | 6 |
| Количество комнат | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Общая площадь, кв. м | 60 - 75 | 61 | 61,2 | 61 | 60 | 61,8 |
| Цена руб. | | 13 150 000 | 12 700 000 | 12 500 000 | 11 800 000 | 13 900 000 |
| Цена, руб. / кв. м | | 215 574 | 207 516 | 204 918 | 196 667 | 224 919 |
| Источник информации | | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru |
| Корректировки по элементам сравнения | | | | | | |
| Объем передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 215 574 | 207 516 | 204 918 | 196 667 | 224 919 |
| Условия финансирования сделки | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 215 574 | 207 516 | 204 918 | 196 667 | 224 919 |
| Условия | | торг | торг | торг | торг | торг |



| | | | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| продажи (комиссия, торг) | | | | | | |
| Корректировка | | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 197 250 | 189 877 | 187 500 | 179 950 | 205 801 |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 197 250 | 189 877 | 187 500 | 179 950 | 205 801 |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 197 250 | 189 877 | 187 500 | 179 950 | 205 801 |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 197 250 | 189 877 | 187 500 | 179 950 | 205 801 |
| Этаж | 2 - 19 | 12 | 3 | 3 | 11 | 6 |
| Корректировка | | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 196 593 | 189 245 | 186 875 | 179 350 | 205 115 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Корректировка, руб. / кв. м | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 196 593 | 189 245 | 186 875 | 179 350 | 205 115 |
| Комнаты | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 196 593 | 189 245 | 186 875 | 179 350 | 205 115 |
| Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м | 191 435 | | | Коэффициент вариации | 5% | |

Табл. 3.4 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Назначение | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Срок сдачи | | Готов | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 | 3 кв. 2018 |
| Количество этажей в доме | 19...22 | 13 | 20 | 19 | 19 | 19 |
| Этаж квартиры | 2 - 19 | 11 | 10 | 14 | 10 | 10 |
| Количество комнат | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Общая площадь, кв. м | 90 - 100 | 91,2 | 103 | 99 | 95,7 | 99 |
| Цена руб. | | 17 500 000 | 18 300 000 | 18 100 000 | 18 000 000 | 18 300 000 |
| Цена, руб. / кв. м | | 191 886 | 177 670 | 182 828 | 188 088 | 184 848 |
| Источник информации | | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru | https://realty.yandex.ru |
| Корректировки по элементам сравнения | | | | | | |
| Объем передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 191 886 | 177 670 | 182 828 | 188 088 | 184 848 |
| Условия финансирования сделки | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 191 886 | 177 670 | 182 828 | 188 088 | 184 848 |
| Условия продажи (комиссия, | торг | торг | торг | торг | торг | торг |

| | | | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| торг) | | | | | | |
| Корректировка | | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 175 576 | 162 568 | 167 288 | 172 100 | 169 136 |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 175 576 | 162 568 | 167 288 | 172 100 | 169 136 |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 175 576 | 162 568 | 167 288 | 172 100 | 169 136 |
| Тип дома | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 175 576 | 162 568 | 167 288 | 172 100 | 169 136 |
| Этаж | 2 - 19 | 11 | 10 | 14 | 10 | 10 |
| Корректировка | | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% | -0,33% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 174 990 | 162 026 | 166 730 | 171 527 | 168 573 |
| Состояние | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки | без отделки |
| Корректировка, руб. / кв. м | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 174 990 | 162 026 | 166 730 | 171 527 | 168 573 |
| Комнаты | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 174 990 | 162 026 | 166 730 | 171 527 | 168 573 |
| Рыночная стоимость, руб. | 168 769 | | | | Коэффициент вариации | 3% |



за 1 кв. м

Пояснения к таблицам

1. Объем передаваемых прав на помещение

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

2. Условия финансирования

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

3. Условия продажи

Часть объектов-аналогов выставлена на продажу на первичном рынке (цены застройщика с датой ввода 3 кв. 2018 г.), другая часть на вторичном рынке (готовые объекты от собственников и риэлторов) В условиях первичного рынка продажи квартиры реализуются без торга по объявленным ценам, т.е корректировка на торг не требуется. По данным информационного издания¹³ объекты в высокой степени готовности (коэффициент готовности более 0,7) реализуются на первичном рынке по ценам объектов завершающих строительство. Следовательно дополнительная корректировка для объектов первичного рынка также не требуется.

На вторичном рынке принято торговаться при заключении сделок. По данным информационного издания¹⁴ величина корректировки составляет 8...9%. Корректировка на торг принята в размере -8,5%.

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип дома

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

7. Площадь помещений

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

8. Этаж

Объект оценки расположен на 2 - 19 этажах. Объекты-аналоги расположены на средних этажах. В связи с тем, что последние этажи имеют более низкую цену, составляющую по данным Справочного издания¹⁵ составляет 0,94. Корректировка рассчитывалась как средневзвешенная величина по этажам и равна: $(17 \times 1 + 1 \times 0,94) / 18 - 1 = -0,33\%$. Для квартир расположенных на верхних этажах дополнительно учтена необходимость увеличения цены на 3%, по сравнению со средними этажами.

9. Состояние

¹³ СРД №6 2010 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 10

¹⁴ СРД №22 2018 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 17

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV Жилая недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.- Н. Новгород, 2016, стр. 220



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

10. Количество комнат

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

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

Табл. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|
| Назначение | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Тип здания | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом | Жилой дом |
| Описание | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения | Нежилые помещения |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Площадь помещений, кв. м | типовая | 210,38 | 180,59 | 248,76 | 83,79 |
| Цена с НДС, руб. | | 37 603 850 | 40 258 700 | 59 443 650 | 20 712 419 |
| Цена с НДС, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru | https://www.cian.ru | https://www.cian.ru | https://www.cian.ru |
| Корректировки по элементам сравнения | | | | | |
| Объем передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |
| Условия финансирования сделки | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |
| Условия продажи (комиссия, торг) | без торга | без торга | без торга | без торга | без торга |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 178 743 | 222 929 | 238 960 | 247 194 |



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

Пояснения к таблице

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

1. Объем передаваемых прав на помещение

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

2. Условия финансирования

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

3. Условия продажи

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

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип дома

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

7. Площадь помещений

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

8. Этаж

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

9. Состояние



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

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

Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Тип объекта | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Количество машино-мест | 854 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Площадь машино-места | 7,5 - 13,5 | 28 | 7,9 | 21,2 | 13 | 13,1 |
| Цена, руб. | | 2 550 000 | 1 535 000 | 2 200 000 | 1 600 000 | 1 800 000 |
| Цена, руб. / кв. м | | 91 071 | 194 304 | 103 774 | 123 077 | 137 405 |
| Источник информации | | www.cian.ru | www.cian.ru | www.cian.ru | www.cian.ru | www.cian.ru |
| Корректировки по элементам сравнения | | | | | | |
| Объем передаваемых прав | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 91 071 | 194 304 | 103 774 | 123 077 | 137 405 |
| Условия финансирования сделки | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме | Сделка в денежной форме |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 91 071 | 194 304 | 103 774 | 123 077 | 137 405 |
| Условия продажи (комиссия, торг) | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректировка | | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% | -8,5% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 83 330 | 177 788 | 94 953 | 112 615 | 125 725 |
| Время продажи | 01.01.2019 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 83 330 | 177 788 | 94 953 | 112 615 | 125 725 |
| Местоположение | ЖК "Город на реке "Тушино-2018" | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево | район Покровское-Стрешнево |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректирован | | 83 330 | 177 788 | 94 953 | 112 615 | 125 725 |

| ная цена, руб. / кв. м | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Тип объекта | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг | Подземный паркинг |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 83 330 | 177 788 | 94 953 | 112 615 | 125 725 |
| Количество машино-мест | 854 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. / кв. м | | 83 330 | 177 788 | 94 953 | 112 615 | 125 725 |
| Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м | 118 882 | | | | Коэффициент вариации | 31% |

Пояснения к таблице

1. Объем передаваемых прав на помещение

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

2. Условия финансирования

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

3. Условия продажи

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

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип объекта

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

7. Количество машиномест

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

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

Рыночная стоимость кладовых в подземном паркинге пользуется достаточно высоким спросом и ориентируется на стоимость машиномест. При определении рыночной стоимости кладовых использовались рыночные данные приведенные в Приложении. Поскольку предложений в ЖК с



сопоставимым местоположением найдено не было, то рассматривались относительные цены на машиноместа и кладовые в одном и том же сходном ЖК другого района¹⁶. Результаты расчетов приведены ниже.

Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости кладовой

| Местоположение | Объект | Площадь, кв. м | Цена, руб. | Цена, руб. / кв. м |
|--|-------------|----------------|------------|--------------------|
| ул. Сосновая, 1 | Кладовая | 4,5 | 390 000 | 86 667 |
| ул. Сосновая, 1 | Кладовая | 3,0 | 299 000 | 99 667 |
| ул. Сосновая, 1 | Кладовая | 3,5 | 300 000 | 85 714 |
| Среднее | | | | 90 683 |
| ул. Сосновая, 1 | Машиноместо | 14,0 | 980 000 | 70 000 |
| ул. Сосновая, 1 | Машиноместо | 15,0 | 950 000 | 63 333 |
| ул. Сосновая, 1 | Машиноместо | 18,0 | 1 500 000 | 83 333 |
| Среднее | | | | 72 222 |
| Соотношение средних цен кладовая / машиноместо | | | | 1,26 |
| Рыночная стоимость машиноместа, руб. | | | | 118 882 |
| Рыночная стоимость кладовой, руб. | | | | 149 269 |

Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 - 6

Рыночная стоимость аналогов Корпусов 1-6, как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершенного строительством, равна рыночной стоимости всех его составных частей. Справедливая стоимость для таких объектов равна рыночной стоимости.

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

Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 6

| Объект | МЖД Корпус 1 | МЖД Корпус 2 | МЖД Корпус 3 | МЖД Корпус 4 | МЖД Корпус 5 | МЖД Корпус 6 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Дата оценки | 01.01.2019 | 01.01.2019 | 01.01.2019 | 01.01.2019 | 01.01.2019 | 01.01.2019 |
| Дата ввода (для Корпуса 1 дата продажи оставшихся площадей) | 31.03.2019 | 31.03.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 30.09.2021 | 30.06.2020 |
| Срок до окончания строительства, лет | 0,2 | 0,2 | 1,0 | 1,0 | 2,7 | 1,5 |
| Затраты на строительство МЖД (полные) на дату ввода с НДС, руб. | 6 137 696 000 | 8 381 852 000 | 5 519 471 274 | 2 883 933 513 | 3 305 094 287 | 2 552 050 910 |

¹⁶ <https://www.irn.ru/articles/40494.html>



| | | | | | | |
|--|-------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Затраты на строительство МЖД (части Корпуса 1, 2) на дату ввода без НДС, руб. | 432 969 206 | 6 140 195 419 | 4 677 518 029 | 2 444 011 452 | 2 800 927 362 | 2 162 755 008 |
| Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1, 2) без НДС, руб. | 432 969 206 | 6 140 195 419 | 1 112 046 343 | 570 694 028 | 102 676 680 | 120 951 654 |
| Коэффициент готовности | 1,000 | 1,000 | 0,238 | 0,234 | 0,037 | 0,056 |
| Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1, 2) на дату оценки без НДС, руб. | 0 | 107 889 170 | 12 283 155 615 | 5 435 502 038 | 7 405 569 549 | 5 426 526 599 |
| Годовой коэффициент изменения цен | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1, 2) на дату ввода без НДС, руб. | 0 | 109 180 369 | 12 895 589 505 | 5 706 514 290 | 8 468 090 636 | 5 837 391 285 |
| Ставка доходности инвестора | 39,83% | 39,83% | 39,83% | 39,83% | 39,83% | 39,83% |
| Ставка доходности для объекта завершеного строительством | 3,08% | 3,08% | 3,08% | 3,08% | 3,08% | 3,08% |
| Ставка дисконтирования на дату оценки | 3,08% | 3,08% | 31,09% | 31,25% | 38,48% | 37,77% |
| Коэффициент дисконтирования | 0,993 | 0,993 | 0,763 | 0,762 | 0,409 | 0,619 |
| Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1, 2) на дату оценки без НДС, руб. | 0 | 108 375 201 | 9 844 241 813 | 4 351 089 748 | 3 461 279 486 | 3 614 395 283 |
| Доля земли отнесенная к оцениваемому объекту | 0,083 | 0,864 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Справедливая стоимость прав по договору аренды земли отнесенная к одному корпусу (части Корпуса 1, 2), руб. | 0 | 56 777 303 | 56 942 076 | 56 942 076 | 58 232 075 | 58 232 075 |
| Справедливая стоимость МЖД (части | 0 | 51 597 898 | 9 787 299 737 | 4 294 147 672 | 3 403 047 411 | 3 556 163 208 |



| | | | | | | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Корпуса 1, 2) завершенного строительством без учета ЗУ на дату оценки без НДС, руб. | | | | | | |
| Справедливая стоимость МЖД без учета ЗУ не завершенного строительством с учетом коэф. готовности (части Корпуса 1, 2) на дату оценки без НДС, руб. | 0 | 51 597 898 | 2 326 860 273 | 1 002 713 973 | 124 749 258 | 198 877 736 |
| Справедливая стоимость объектов Корпуса 1,2 передаваемых по ДДУ, руб. | 347 395 464 | 12 754 247 623 | | | | |
| Справедливая стоимость МЖД на дату оценки без НДС, руб. | 347 395 464 | 12 805 845 521 | 2 326 860 273 | 1 002 713 973 | 124 749 258 | 198 877 736 |
| Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки без НДС, руб. | 16 806 442 225 | | | | | |

Пояснение к таблице.

Затраты на строительство МЖД (полные) на дату ввода определялись на основе Проектной документации актуальной на дату оценки¹⁷. Для завершенных строительством оставшейся части Корпуса 1, 2 затраты на строительство соответствуют стоимости, приведенной в скорректированной строке 1210 Баланса СД, путем вычета прочих затрат по другим объектам, которые были отнесены к строке Баланса СД 1190.

Затраты на строительство МЖД на дату оценки определялись на основе данных о реально понесенных затратах (для Корпуса 1, 2 - оставшейся части корпуса) приведенных в скорректированной строке 1210 Баланса СД.

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД.

Стоимость МЖД (ЕОН) завершенного строительством (не реализованных объектов части Корпуса 1, 2) на дату оценки определялась на основе рыночных данных (см. Табл. 3.7).

Годовой коэффициент изменения цен был принят равным 1,05 (см. Разд. 3.2).

Стоимость МЖД (ЕОН) завершенного строительством (части Корпуса 1, 2) на дату ввода определялась путем учета изменения цен за период.

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

Ставка доходности для объекта завершенного строительством принималась на уровне типичной ставки доходности при сдаче квартир в аренду в Москве. По данным аналитического издания¹⁸ валовый

¹⁷ <http://tushino2018.ru/project/docs/>

¹⁸ СРД 22, 2018 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 12



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

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

где:

BPM – валовый рентный мультипликатор;

C – стоимость квартиры;

AP – арендная плата за квартиру в год;

K_к – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

OP – операционные расходы;

K_{op} – коэффициент операционных расходов;

Y_в – ставка доходности для жилых домов завершающих строительство.

Стоимость МЖД (ЕОН) завершающего строительство (части Корпуса 1, 2) на дату оценки определялась путем дисконтирования стоимости на дату ввода. Поскольку, эта стоимость включает стоимость земельного участка, то в дальнейшем она была очищена от стоимости земельного участка.

Для не реализованной части Корпуса 1, 2 доля земли отнесенная к ним, определялась путем деления затрат приходящиеся на эти объекты на полными затраты по соответствующему МЖД в целом.

Справедливая стоимость прав на земельные участки относящиеся к Корпусам МЖД рассчитывалась исходя из стоимости прав по договору аренды соответствующих земельных участков (см. Приложение 2 к отчету, разд. 3.2.4). Земельные участки для Корпусов 1 и 2, Корпусов 3 и 4 и Корпусов 5 и 6 были разделены пополам, соответственно, с дополнительным учетом их доли. Результаты расчетов приведены ниже.

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

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

Справедливая стоимость Корпусов МЖД без учета земельного участка не завершающего строительство с учетом коэффициента готовности (части Корпуса 1, 2) на дату оценки определялась путем умножения коэффициента готовности на стоимость завершающего объекта.

Дополнительно для введенных в эксплуатацию Корпуса 1, 2 учитывалось, что часть квартир будет передаваться по зафиксированной в ДДУ стоимости.

Поскольку строительные работы по Комплексу зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса) не начаты, то их справедливая стоимость равна стоимости земельного участка. Так как справедливая стоимость земельного участка определялась отдельно (см. Приложение 2 к отчету, разд. 3.2.4), то ее стоимость подлежит вычету. Следовательно, справедливая стоимость Комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса) равна нулю.



Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 - 6 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2019 г. без НДС составляет 16 806 442 тыс. руб.

3.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

В связи с применением только одного подхода согласование не требуется. Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6 равна стоимости определенной в рамках доходного подхода.

Справедливая стоимость Комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса) равна нулю.

Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпуса 1 - 6 по состоянию на 01 января 2019 г. без НДС составляет 16 806 442 тыс. руб.

Оценщик:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Аналоги для сравнительного подхода

Квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

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

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

| Площадь | Комнат | Этаж | Цена |
|---------|-------------|---------------|-------------|
| 40 м² | 1-комнатная | 15 этаж из 19 | 8 500 000 Р |
| 42 м² | 1-комнатная | 16 этаж из 19 | 8 500 000 Р |
| 40 м² | 1-комнатная | 12 этаж из 13 | 8 190 000 Р |
| 40 м² | 1-комнатная | 15 этаж из 19 | 8 170 000 Р |
| 40 м² | 1-комнатная | 15 этаж из 19 | 8 300 000 Р |

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

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

| Площадь | Комнат | Этаж | Цена |
|---------|-------------|---------------|--------------|
| 61 м² | 2-комнатная | 12 этаж из 16 | 13 150 000 Р |
| 61,2 м² | 2-комнатная | 3 этаж из 19 | 12 700 000 Р |
| 61 м² | 2-комнатная | 3 этаж из 19 | 12 500 000 Р |
| 60 м² | 2-комнатная | 11 этаж из 19 | 11 800 000 Р |
| 61,8 м² | 2-комнатная | 6 этаж из 13 | 13 900 000 Р |

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

Скриншот веб-страницы с объявлениями о продаже квартир в ЖК «Город на Реке Тушино-2018». Вверху указаны контактный номер +7 495 784-51-87 и адрес ЖК. Основной блок содержит заголовок «Квартиры в ЖК «Город на Реке Тушино-2018»» и фильтры: «3 комн», «Средняя цена в корпусе», «Любые цены». Ниже перечислены варианты квартир:

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

Справа размещено рекламное объявление от «Эксперт Групп» о ЖК Ленинградка 58 с ценой ниже рынка.

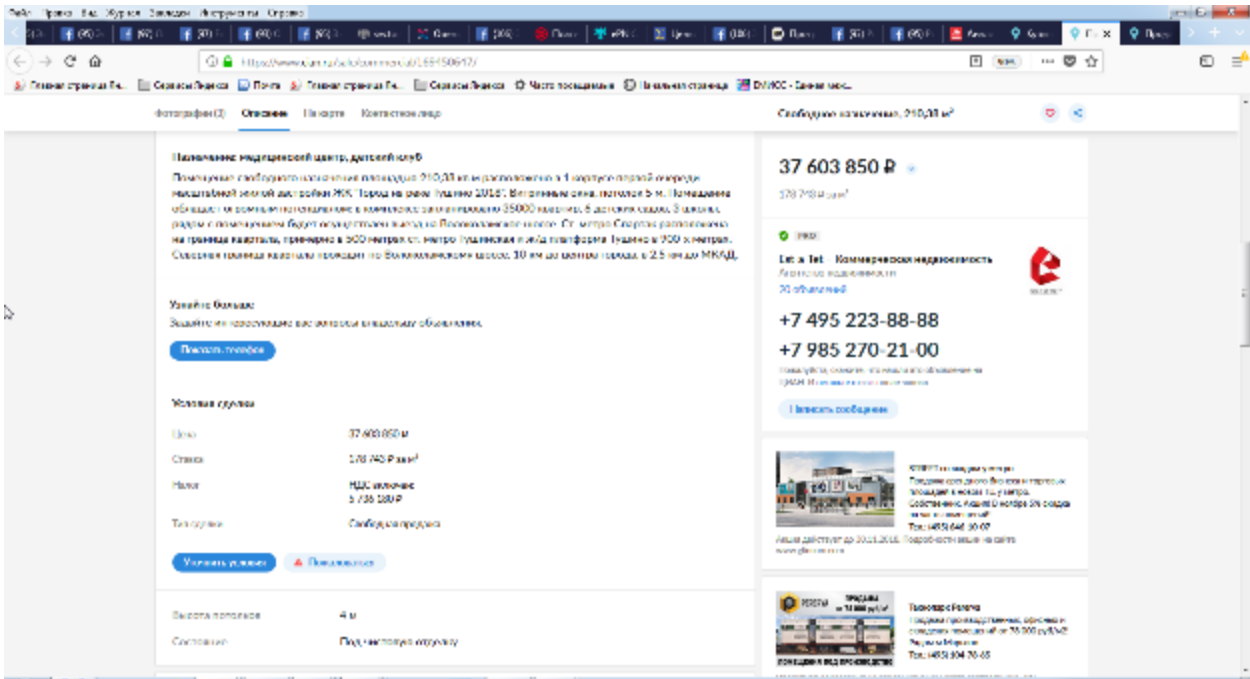
Нежилые помещения в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

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

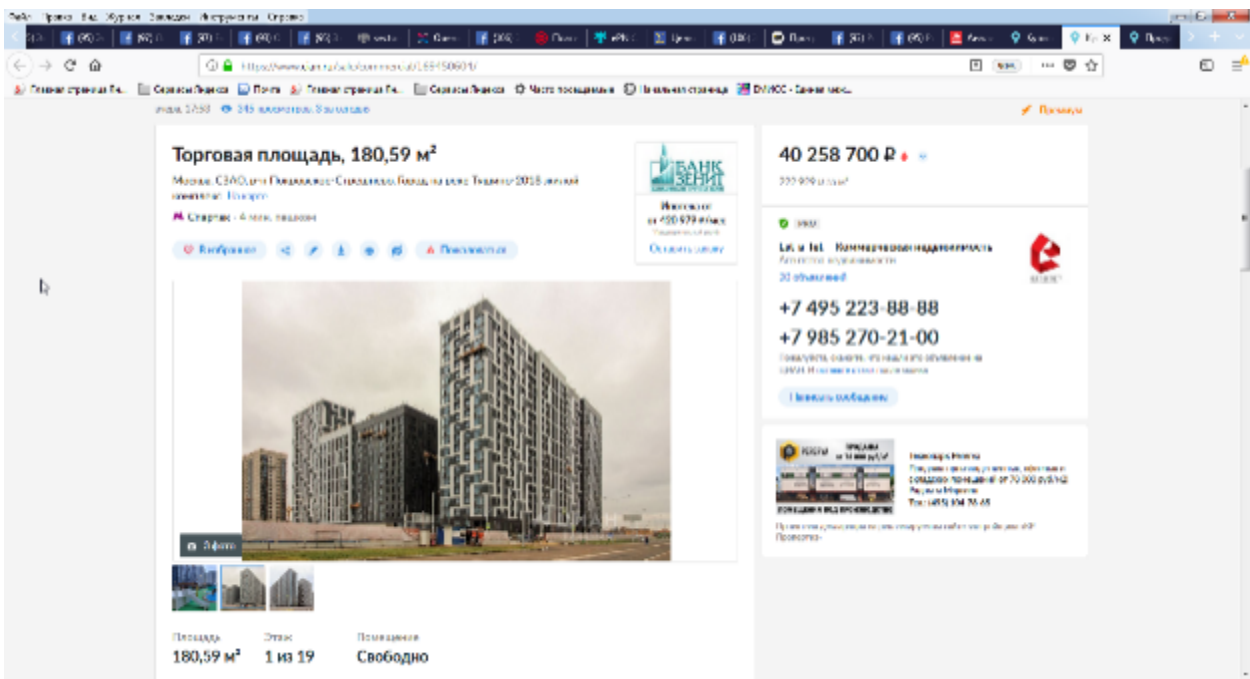
Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже нежилого помещения. Основные характеристики:

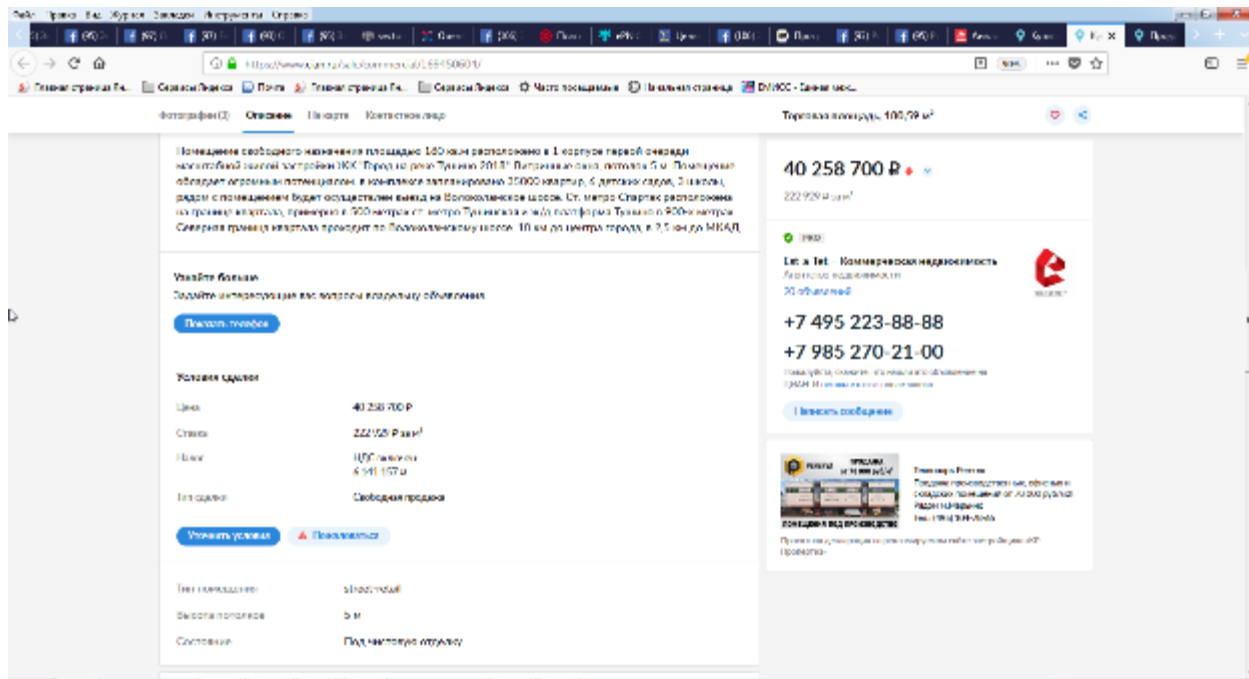
- Назначение: Свободное назначение, 210,38 м²
- Адрес: Москва, СВАО, р.п. 1-й Коровский Стрелковый Город на реке Тушино 2018 жилой комплекс «Рыбалка»
- Цена: 37 603 850 Р
- Контакты: +7 495 223-88-88, +7 985 270-21-00

В центре размещено фото здания. Внизу указаны параметры: Площадь 210,38 м², Этаж 1 из 1, Помещение Свободно.

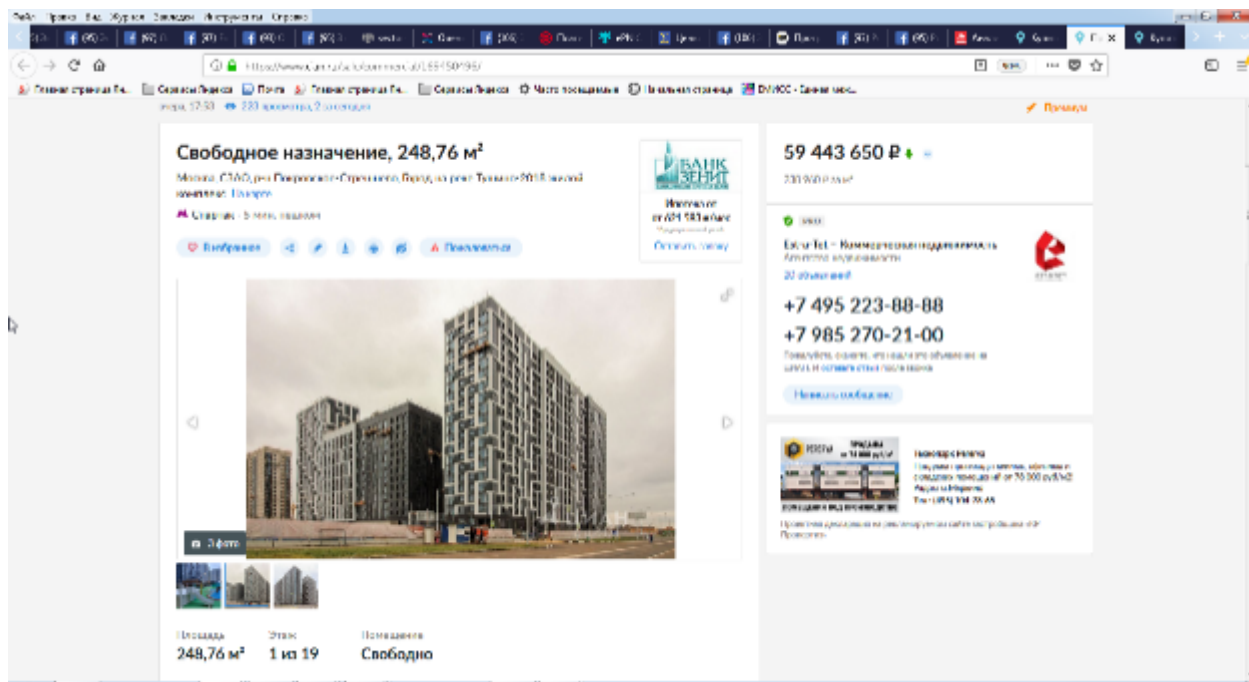


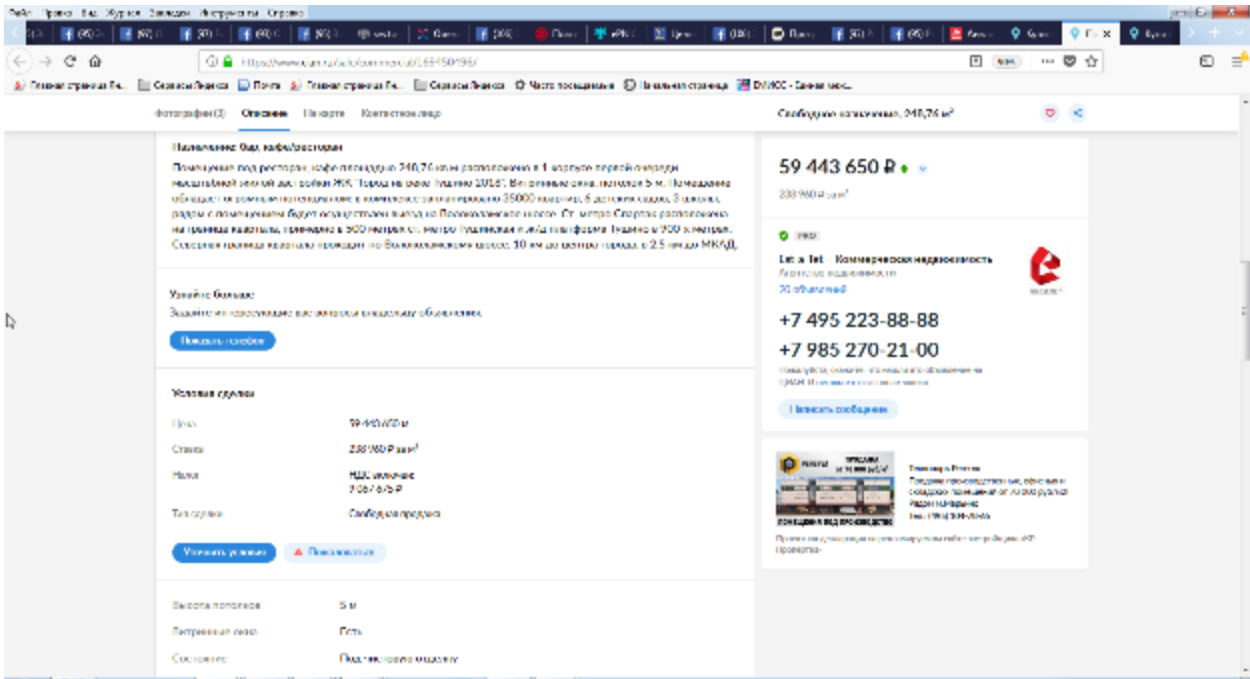
№2 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450604/>



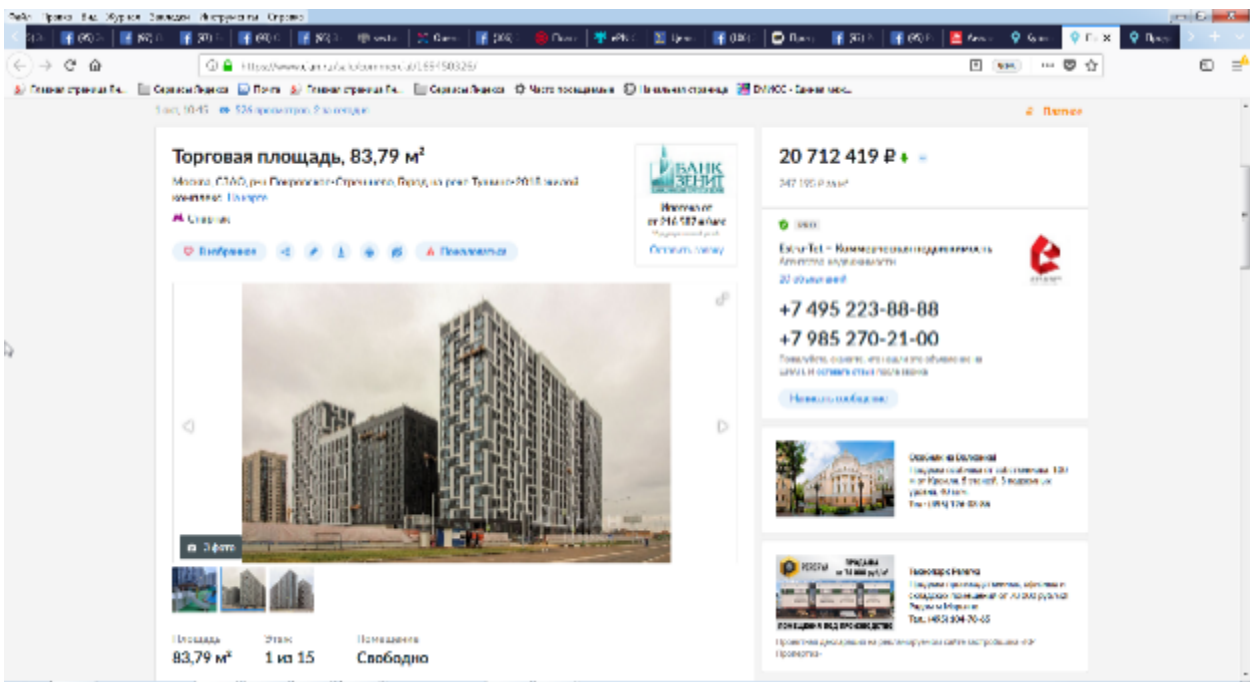


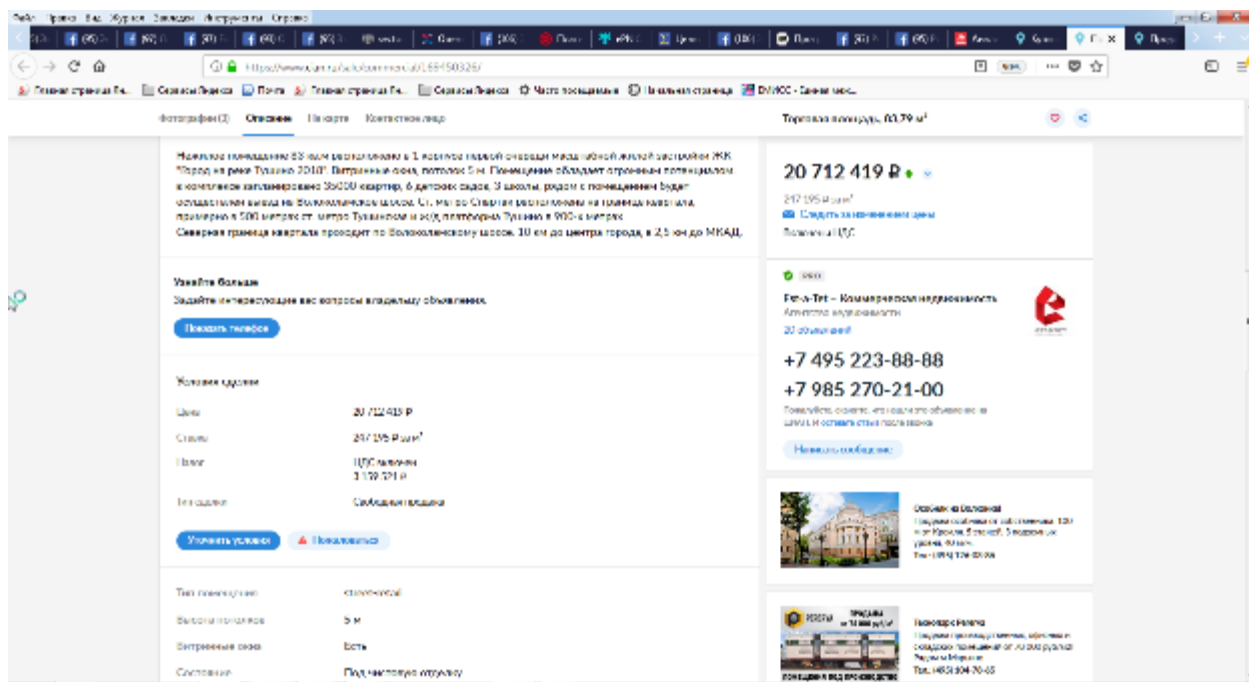
№3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450496/>





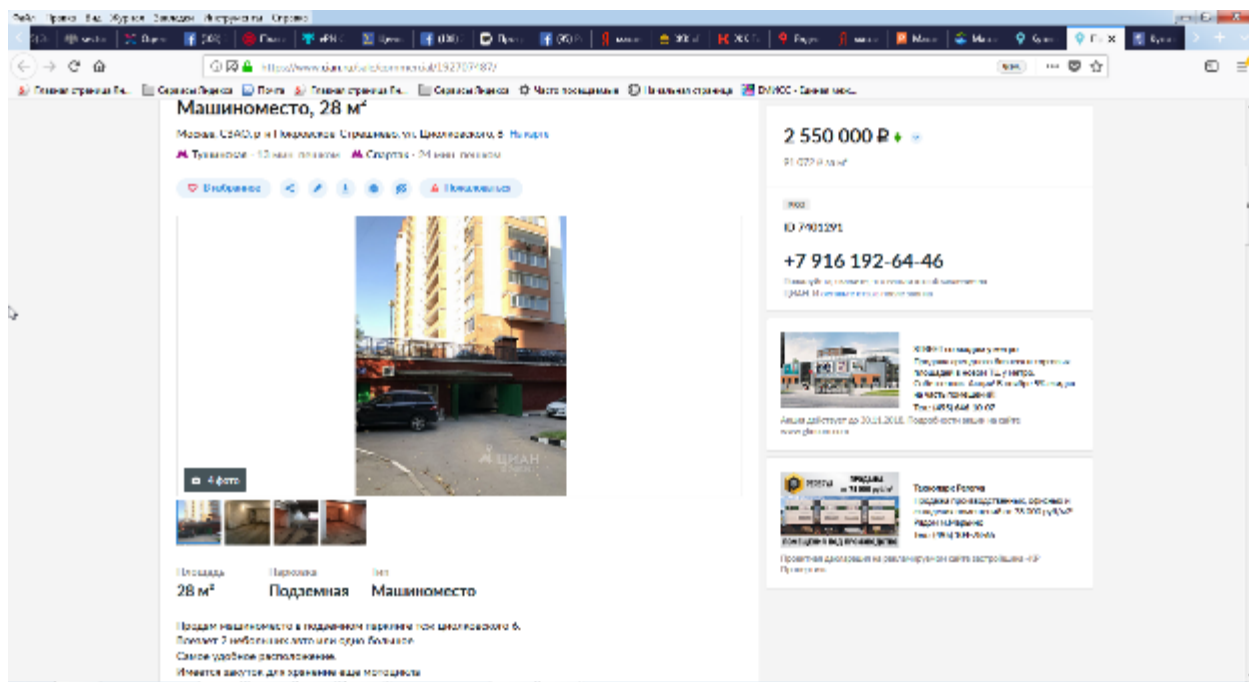
№4 <https://www.cian.ru/sale/commercial/169450326/>





Машиноместа в ЖК в районе Покровское-Стрешнево

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



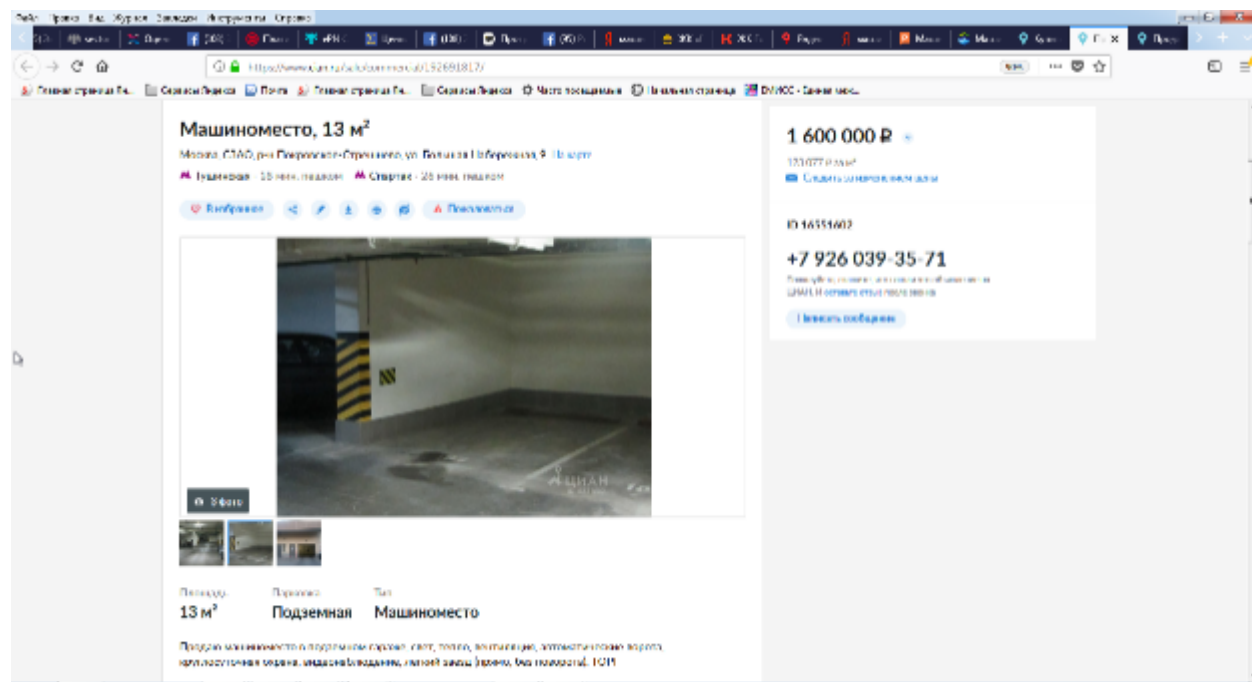
№2 <https://www.cian.ru/sale/commercial/10206407/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Машинместо, 7,9 м²" (Parking space, 7.9 m²). The location is "Москва, СВАО, рпн Перовский-Средний, ул. Провозная, д. 7, подъезд 1" (Moscow, SWAO, p.n. Perovskiy-Sredniy, ul. Provonnaya, d. 7, pod'ezd 1). The listing includes a main photo of a modern multi-story building and a gallery of smaller images. The price is listed as 1 535 000 Р. The listing also mentions "194,336 кв.м²" and "40 объектов". A contact number is provided: +7 495 601-57-50. There are additional details about the building's location and amenities.

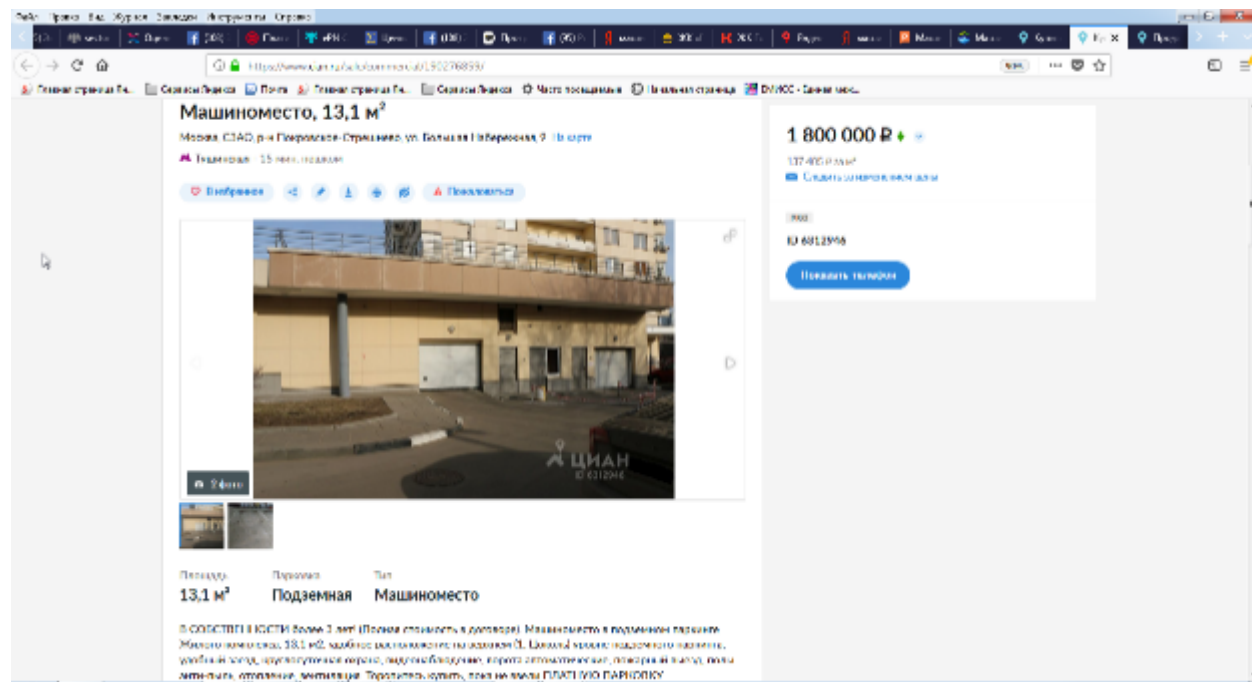
№3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/195026563/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Машинместо, 21,2 м²" (Parking space, 21.2 m²). The location is "Москва, СВАО, рпн Перовский-Средний, ул. Школьная, д. 5, подъезд 1" (Moscow, SWAO, p.n. Perovskiy-Sredniy, ul. Shkolnaya, d. 5, pod'ezd 1). The listing includes a main photo of a modern multi-story building and a gallery of smaller images. The price is listed as 2 200 000 Р. The listing also mentions "933,774 кв.м²" and "13 объектов". A contact number is provided: +7 916 341-35-64. There are additional details about the building's location and amenities.


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



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




Кладовые и машиноместа в одном и том же жилом комплексе(https://www.irm.ru/articles/40494.html)


вчера в 10:27  **Машиноместо** ✓ собственник Юрий ☎ 89267828837
390 000 ₽ объявление № 15658118 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/2
КЛАДОВКА!!! Кладовая комната во 2-м корпусе ЖК Оранж парк в Котельниках...

18 дней в 16:18  **Машиноместо** ✓ собственник Наталья ☎ 89055857710
299 000 ₽ объявление № 13407320 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/2
Продается кладовая комната 3 кв.м на подземной парковке у метро Котельники...

24 окт в 14:24  **Машиноместо** ✓ собственник Виктория ☎ 89197742927
300 000 ₽ объявление № 12950888 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/5
Продаю кладовку в подземном паркинге 3,5 м. Котельники, улица Сосновая...

25 июля в 01:05  14.0 м² ✓ собственник Екатерина ☎ 89253140899
980 000 ₽ объявление № 14388328 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/2
Продается машиноместо в подземном паркинге в ЖК Оранж Парк (корпус...

15 окт в 09:07  15.0 м² ✓ собственник Алла ☎ 80637218451
950 000 ₽ объявление № 11598021 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/3
Продаю машиноместо в ЖК Оранж парк в 3 корпусе. Собственник.

7 июля в 12:38  18.0 м² ✓ собственник Валентин ☎ 89663014527
1 500 000 ₽ объявление № 11372334 на сайте multiplylist.ru
📍 ул Сосновая, 1/2
Продаю машиноместо на охраняемом паркинге в жилом доме по адрес...

Документы Заказчика




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Криволинейная, д. 3, Москва, 125009, телефон: (495) 240-03-02, факс: (495) 240-20-02, e-mail: mosgosstroynadzor@mos.ru
 http://www.mosgosstroynadzor.ru, ОГРН/ОИФНС/ОПФН: 504770676096, ИНН/КПП: 7703042317/7703040301

Девиз № 24724 лист № 2

Кому: **Общество с ограниченной ответственностью "Спартак"**
 (индивидуальный предприниматель, адрес: Москва, ул. Криволинейная, д. 3, стр. 1, этаж: 1, кабинет: 101)
 121140 г. Москва Криволинейная ул. д.3
 ИНН/КПП: 7703074093/770303081
 ОГРН/ОИФНС/ОПФН: 504770676096

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU77179000-010562

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
 (индивидуальный предприниматель, адрес: Москва, ул. Криволинейная, д. 3, стр. 1, этаж: 1, кабинет: 101)
 руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство объекта капитального строительства:

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

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------|-----------------------------|--|--------------------------|-----|
| Площадь участка (кв. м) | 224000 | Высотность объектов (этажи) | Корпус 1: 10-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 | Площадь объектов (кв. м) | 488 |
| Корпус 1 | 97200,0 | Корпус 2 | 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 | | |
| Корпус 1 (подзем.) | 120400,0 | | | | |
| Корпус 1 (встроенно-пристроенные) | 20400,0 | Корпус 1 | 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 | | |
| Корпус 2 (встроенно-пристроенные) | 84000,0 | Корпус 2 | 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 | | |

Стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисном уровне 1998 г.): -
 Удвоенная стоимость 1 кв. м (руб.): -

расположенного по адресу: **Москва, СВАО, район Покровское-Стрешнево, Возмоздское шоссе, д. 67**

Срок действия настоящего разрешения: до **01 июля 2015 г.**

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


 М.П.

6 июля 2013 г.

Действие настоящего разрешения продлено - до 06 сентября 2016 г.

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

06 сентября 2016 г.
 М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до 16 июня 2017 г.
 Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы *А.Б. Пургов*

13 сентября 2016 г.


Действие настоящего разрешения продлено до 30 июня 2017 г.
 Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы *А.Б. Пургов*

05 июня 2016 г.

Действие настоящего разрешения продлено до 30 ноября 2016 г.
 Заместитель председателя Комитета государственного строительного надзора города Москвы *А.Б. Пургов*

01 ноября 2016 г.

PCN 0020527



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

ул. Брестская, д. 9, Москва, 121099, телефоны: (499) 280-03-42, факс: (499) 280-20-12, e-mail: info@mosstroy.mos.ru
http://www.mosstroy.mos.ru, ОГРН 5025000000, ОГРН/ИНН 76/0000000000/5025000000

Дело № 34534 зак. № 1

**Общество с ограниченной
ответственностью «Стадион «Спартак»**
(полное наименование) (форма организации) (вид деятельности) (адрес)

полное наименование организации – это юридическое лицо,
ИНН / ОГРН / ОГРНИД, ОГРН / ИНН / ОГРНИД,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр. 1,
его юридический адрес:
info@stadionspartak.ru
yuliya.khrushchina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@mosstroy.mos.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

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

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

полномочия выданы: федеральным законом от 06.03.2007 № 25-ФЗ «Об организации государственного строительного надзора в Российской Федерации»
Титульный адрес: ул. Брестская, д. 9, Москва, 121099

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

| | |
|---|---|
| 1. Строительство объекта капитального строительства | ✓ |
| 2. Проведение работ по устройству инженерных сетей, коммуникаций, конструкций и других сооружений, инженерных систем и оборудования в границах земельного участка | |
| 3. Проведение работ по устройству объектов капитального строительства, входящих в состав земельного участка | |
| 4. Проведение работ по устройству объектов капитального строительства, входящих в состав земельного участка | |

Исполнитель: **Министерство жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и государственной жилищной политики, входящие в состав Минюста Российской Федерации**

Исполнитель: **ГАС г. Москва Мосгосстройнадзор**

Исполнитель: **77-1-3/1828-17 от 30.05.2017**

| | | | |
|--|--|---|-----------|
| 3. | Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в пределах которого (каждого) расположен или планируется размещение объектов капитального строительства | 77:08:0015001:0002 | |
| 3.1. | Исторический объект культурного наследия (памятник архитектуры), в пределах которого (каждого) расположен или планируется размещение объектов капитального строительства | | |
| 3.2. | Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства | | |
| 3.3. | Сделаны ли градостроительные планы земельного участка | 41.77.179000.019340 от 24.03.2016 и/или Москомархитектуры | |
| 3.4. | Сделаны ли проекты планировки и проекта межевания территории | | |
| 3.5. | Сделаны ли проектной документацией объекты капитального строительства, планируемые к строительству, реконструкции, проведению работ по устройству объектов культурного наследия, проведению работ по устройству инженерных систем и другим сооружениям, инженерных систем и оборудования в границах земельного участка | Проектная документация разработана ООО «Промо СТИ» №ИФ 16.953.3-41 от 2017 г. | |
| Критерии приемки ответственности для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объектов культурного наследия, если при проведении работ по устройству объектов культурного наследия выполняются строительные работы в границах земельного участка | | | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав земельного участка, и адрес государственного кадастра, в соответствии с проектной документацией | | | |
| Общая площадь (кв. м) | 164977,97 | Площадь участка (кв. м) | 124095 |
| Объем (куб. м) | 411896,87 | в том числе подземной части (куб. м) | 118886,67 |
| Количество этажей (шт.) | 7-8-18-22-23 + 2 этаж | Высота (м) | 80,000 |
| Количество подземных этажей (шт.) | 2 | Иная высота: | |
| Площадь застройки (кв. м) | 9423,9 | | |
| Иные показатели: | Количество квартир (шт.): 721; Количество мест парковки автомобилей (шт.): 721; Площадь инженерных объектов (кв. м.): 20944,23; Площадь инженерных объектов (кв. м.): 96332,96; Площадь объектов инженерной инфраструктуры (кв. м.): 2602,8 | | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав земельного участка, и адрес государственного кадастра, в соответствии с проектной документацией. Корпус А | | | |
| Общая площадь (кв. м) | | Площадь участка (кв. м) | 124095 |
| Объем подземной части (куб. м) | 44188,39 | в том числе подземной части (куб. м) | |
| Количество этажей (шт.) | 8-22-23 + 2 этаж | Высота (м) | |
| Количество подземных этажей (шт.) | 2 | Иная высота: | |
| Площадь застройки (кв. м) | 1282,8 | | |
| Иные показатели: | Планируемая площадь объекта (кв. м.): 85908,36 Площадь инженерных объектов (кв. м.): 11794,18 Количество квартир (шт.): 365 | | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав земельного участка, и адрес государственного кадастра, в соответствии с проектной документацией. Корпус Б | | | |
| Общая площадь (кв. м) | | Площадь участка (кв. м) | 124095 |
| Объем подземной части (куб. м) | 82372,38 | в том числе подземной части (куб. м) | |
| Количество этажей (шт.) | 7-18 + 2 этаж | Высота (м) | |
| Количество подземных этажей (шт.) | 2 | Иная высота: | |
| Площадь застройки (кв. м) | 1252,8 | | |
| Иные показатели: | Планируемая площадь объекта (кв. м.): 12286,21 Площадь инженерных объектов (кв. м.): 18482,15 Количество квартир (шт.): 335 | | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав земельного участка, и адрес государственного кадастра, в соответствии с проектной документацией. Корпус В | | | |
| Общая площадь (кв. м) | | Площадь участка (кв. м) | 124095 |
| Объем подземной части (куб. м) | 64871,22 | в том числе подземной части (куб. м) | |
| Количество этажей (шт.) | 8-22-23 + 2 этаж | Высота (м) | |
| Количество подземных этажей (шт.) | 2 | Иная высота: | |
| Площадь застройки (кв. м) | 1252,8 | | |
| Иные показатели: | Планируемая площадь объекта (кв. м.): 87995,86 Площадь инженерных объектов (кв. м.): 11794,23 Количество квартир (шт.): 368 Площадь объектов инженерной инфраструктуры (кв. м.): 2602,8 | | |

3

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

| | |
|--|---|
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав архитектурного комплекса, в соответствии с проектной документацией: Карта Г | Площадь участка (кат. №): 020493 |
| Общая площадь (кат. №): | в том числе: |
| Общая площадь участка 3029,41 | подземной части (кат. №): |
| Количество этажей (кат. №): 9-22 + 2 этаж | Площадь (кв): |
| Количество подземных этажей (кат. №): 2 | Высота (кв): |
| Площадь озеленения (кат. №): 22870 | |
| Наименование: | Планируемая площадь объекта (кат. №): 10000,04 Планируемая площадь объекта (кат. №): 22495,34 Площадь объекта капитального строительства (кат. №): 1241,28 |

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

6. Местонахождение объекта, географические координаты, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования

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

Заставитель, представитель  **Пиргов А.Е.**
(подпись)

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

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

М.П.



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

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

лист № 1

Доп. № 34534

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

полное наименование организации - для архивирования (кат. №):
ИНН 7709374093, ОГРН 1047790801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамские ш., д. 69, стр.1.
ул. Метельный проезд и адрес:
info@stadionspartak.ru
yuliya.khrumoshina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

ДАТА « 29 » июня 2017 г. № 77-1/0000-014811-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
ведомственное учреждение государственного строительного надзора города Москвы (информационный центр)

для целей ведения государственного кадастрового учета недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)

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

| | |
|--|---|
| 1. Строительство объекта капитального строительства. Разрешается строительство многоквартирного жилого дома с подземной парковкой и гаражами на территории участка, расположенного по адресу: Москва, САО, Районное Строительное Управление Жилищно-коммунального хозяйства, вл. № 47. | У |
| 2. Проведение работ по устройству инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) в соответствии с проектной документацией. | У |
| 3. Проведение работ по устройству инженерных сетей (водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) в соответствии с проектной документацией. | У |

М.П.



2

| | | |
|-----|---|--|
| 2.1 | Склады с тридцатипятилетним сроком аренды участка | 81 771 27900 в 0349 кв. 2403.244 кв. 2403.244 кв. 2403.244 |
| 2.2 | Склады с тридцатипятилетним сроком аренды участка | 81 771 27900 в 0349 кв. 2403.244 кв. 2403.244 кв. 2403.244 |
| 2.3 | Склады с тридцатипятилетним сроком аренды участка | 81 771 27900 в 0349 кв. 2403.244 кв. 2403.244 кв. 2403.244 |
| 3 | Склады с тридцатипятилетним сроком аренды участка | 81 771 27900 в 0349 кв. 2403.244 кв. 2403.244 кв. 2403.244 |
| 4 | Склады с тридцатипятилетним сроком аренды участка | 81 771 27900 в 0349 кв. 2403.244 кв. 2403.244 кв. 2403.244 |

3

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

| | |
|---|--|
| Иные показатели: | Исходная площадь объекта (кв. м.): 11164,45 Площадь квартир объекта (кв. м.): 8788,77 Количество квартир (шт.): 114 Площадь объекта жилищной общественной организации (кв. м.): 268,20 |
| 3. Адрес (адресованные) объекты: | Москва, СЗАО, Новорижское С/Урочище, Валовый складской жилая, кв. 67 |
| 4. Критерии приемки строительства объектов: | Качество Целостность Противопожарная Экологическая безопасность (подробнее, см. приложение, приложение 1 к проекту) Исчерпывающая документация Исчерпывающая документация Исчерпывающая документация Иные показатели: |

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

Заместитель генерального директора ООО «Тушино 2018»

Нигриков А.Б.

«29» июня 2017 г.

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

М.П.



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

125, Восточный д. 5, Москва, 125499, телефон: (495) 740-03-07, факс: (495) 740-30-07, e-mail: mosnadzor@mos.ru, <http://www.mosnadzor.ru>, ОГРН 5027000302, ОГРН 10074057404, ИНН 5027000302, ОГРН 10074057404, ИНН 5027000302, ОГРН 10074057404

Лист № 0017 Лист № 1

**Общество с ограниченной
ответственностью «Стадион «Спартак»**
юридический адрес: г. Москва, ул. Волковское шоссе, д. 69, стр. 1

ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424, г. Москва
Волковское шоссе, д. 69, стр. 1
e-mail: info@stadionspartak.ru,
yuliyakhramushina@tushino2018.com,
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru,
Адрес электронной почты:

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата « 07 » июня 2018 г. N 77-179000-017244-2018

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
юридический адрес: Москва, Волковское шоссе, д. 69, стр. 1, телефон: (495) 740-03-07, факс: (495) 740-30-07, e-mail: mosnadzor@mos.ru, <http://www.mosnadzor.ru>, ОГРН 5027000302, ОГРН 10074057404, ИНН 5027000302, ОГРН 10074057404

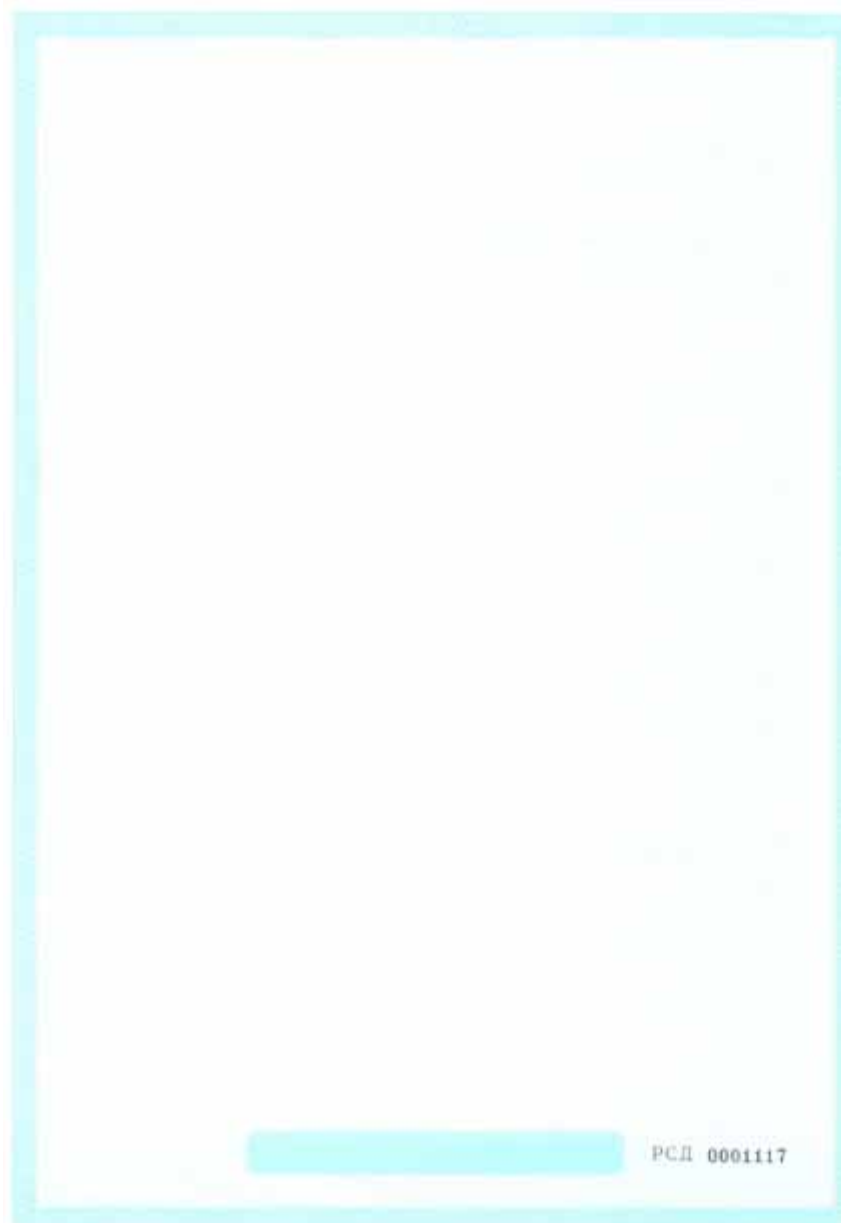
Адрес электронной почты: mosnadzor@mos.ru, mosnadzor@mos.ru, mosnadzor@mos.ru,
Телефон: (495) 740-03-07, факс: (495) 740-30-07, e-mail: mosnadzor@mos.ru

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

| | | |
|----|---|---|
| 1. | С/проектный объект капитального строительства | N |
| 1. | 1. Реконструкция объекта капитального строительства. Работы по строительству объекта культурного наследия, сохранению исторического и другим характеристикам уникальности и безопасности здания объекта. 2. Строительство здания объекта капитального строительства, возведение систем инженерной инфраструктуры. Реконструкция здания объекта капитального строительства, возведение в здании инженерной инфраструктуры. | |
| 2. | Назначение объекта капитального строительства (наименование и адрес) и адресной принадлежности. Назначение организации, выдающей обязательные экземпляры заверенных проектной документацией, в том числе, проектной документации, разработанной в соответствии с законодательством Российской Федерации, результаты проверки утверждения проектной документации государственной инспекцией по строительству (инспекция) государственного строительного надзора. Государственный номер и дата выдачи обязательного экземпляра заверенной проектной документации, в том числе, проектной документации, разработанной в соответствии с законодательством Российской Федерации, результаты проверки утверждения проектной документации. | Многоквартирный жилой дом, возводимый в здании с/проектного объекта капитального строительства в границах земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Волковское шоссе, д. 69, стр. 1. ГАУ « Москва МОСТОССТРОЙНАДЗОР 77-0-0-0097-08 от 04.02.2018 |

| | | |
|---|---|--|
| 3. | Государственный кадастровый номер участка (земельного участка), в пределах которого ведется реконструкция или капитальное строительство объекта капитального строительства. Номер кадастрового и/или кадастровых объектов, в пределах которого (кадастровый) реконструкция или капитальное строительство объекта капитального строительства. Кадастровый номер реконструируемого объекта недвижимости (строительств). | 77-08-0015001-1778 |
| 3.1. | Сведения о зарегистрированном виде разрешенного использования участка | 81/771/9000-017229 от 24.04.2018 здание Многоквартирный |
| 3.2. | Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории | |
| 3.3. | Сведения о проекте в документах объекта капитального строительства, подготовленного в соответствии с проектной документацией, адресными работами по сохранению объекта культурного наследия, три участка территории инженерной инфраструктуры и другие характеристики уникальности и безопасности объекта | Проектная документация разработана ООО «Промо СБНФ», номер 16.4534-01 от 2017 г. |
| Критерии приемки архитектурно-художественной реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, или при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия выполняются архитектурными и другими характеристиками уникальности и безопасности такого объекта. Назначение объекта капитального строительства, возводимого в здании существующего здания, в соответствии с проектной документацией. Вид А (таблица 1) | | |
| Общая площадь полезной площади (кв. м) | | 8100,20 |
| Общая площадь черт здания (кв. м) | | 3250,10 |
| Высота этажей (шт.) | | 18 + 2 этаж |
| Высота (м) | | 60,89 |
| Количество этажей (шт.) | | 2 |
| Высота (м) | | 67,4,0 |
| Площадь застройки (кв. м) | | 874,0 |
| Площадь застройки (кв. м) | | Площадь квартир (кв. м) 4807,00 Количество квартир (шт.) 90 Общая площадь помещений общественного назначения (кв. м) 340,00 |
| Назначение объекта капитального строительства, возводимого в здании существующего здания, в соответствии с проектной документацией. Вид В (таблица 1-2) | | |
| Общая площадь полезной площади (кв. м) | | 3700,10 |
| Общая площадь черт здания (кв. м) | | 1500,20 |
| Высота этажей (шт.) | | 8.0-12-16.20 + 2 этаж |
| Высота (м) | | 71,00 |
| Количество этажей (шт.) | | 2 |
| Высота (м) | | 68,0,0 |
| Площадь застройки (кв. м) | | 302,00 |
| Площадь застройки (кв. м) | | Площадь квартир (кв. м) 2407,54 Количество квартир (шт.) 400 Общая площадь помещений общественного назначения (кв. м) 200,00 |
| Назначение объекта капитального строительства, возводимого в здании существующего здания, в соответствии с проектной документацией. Вид В (таблица 1-2) | | |
| Общая площадь полезной площади (кв. м) | | 1207,00 |
| Общая площадь черт здания (кв. м) | | 470,00 |
| Высота этажей (шт.) | | 2 |
| Высота (м) | | 68,0,0 |
| Количество этажей (шт.) | | 2 |
| Высота (м) | | 68,0,0 |
| Площадь застройки (кв. м) | | 680,00 |
| Площадь застройки (кв. м) | | Количество мест парковки автомобилей (мест): 434 |
| 3. | Адрес (полное наименование) объекта | Москва, шоссе Волковское, д. 71А |
| 4. | Критерии приемки архитектурно-художественной реконструкции объекта культурного наследия | |
| 5. | Уникальность (проектная уникальность, архитектурно-художественная уникальность) | |
| 6. | Гарантированность (проектная уникальность, архитектурно-художественная уникальность) | |
| Тип (СП, ВП, КВЛ) уровня организации своей территории Перечень архитектурных элементов, представляющих ценность и безопасность | | |
| Иные сведения: | | |

РС № 0034349



3

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

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Адрес (индекс/район) объекта: | Москва, мост Волосининский, д. 71/8 |
| 2 | Краткие проектные характеристики земельного объекта: | |
| | Категория земель: | |
| | Примечания: | |
| | Местность (проектная планировка, градостроительный регламент, территориальное зонирование, иные ограничения использования земельных участков, иные ограничения, оказывающие влияние на безопасность): | |
| 3 | Помы заявителя: | |

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

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

« 07 » июня 20 18 г.

М.П.

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

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

«__» __ 20__ г.

М.П.





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

ул. Брестская, д. 8, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: info@mosnadzor.ru
Дело № 20957 www.mosnadzor.ru, ОГРН 40150302, ОГРН 1067746784390, ИНН КПП 770304207 770301001 **лс. 29**

Общество с ограниченной ответственностью «Студия "Спартак"»
(полное наименование) (форма, вид, статус - для прохода)

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

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

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

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

или орган местного самоуправления, осуществляющий власть региона на территории
Государственного образования со статусом «Тушино»

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

| | | | |
|----|--|---|---|
| 1. | Строительство объекта капитального строительства (реконструкция объекта капитального строительства). Работы по созданию объекта культурного наследия, мероприятия по строительству и другим характеристикам надежности и безопасности объекта. Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта). | | x |
| 2. | Наименование объекта капитального строительства (этап) в соответствии с проектной документацией Наименование организации, выдавшей проектные и/или конструктивные документы Проектный номер и дата выдачи проектных и/или конструктивных документов 1. Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства | Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих земельные участки для временного размещения, являющиеся частью многофункционального комплекса спортивной инфраструктуры в соответствии с градостроительной инфраструктурой Государственное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» 77-1-4-0901-03 от 29.12.2015 77-06-001/004/1792 | |

| | | | |
|--|---|--|--|
| Почер кадастрового участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства | | | |
| 1.1. | Сведения о правоустанавливающих актах земельного участка | ИП 77:179000-037298 от 22.04.2018 выдан Московской мэрией | |
| 1.2. | Сведения о проекте планировки и/или проекте межевания территории | | |
| 1.3. | Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых предполагается строительство и другие характеристики надежности и безопасности объекта | Принятая документация разработана ООО «Маскью», номер МР-1281-00 от 2015 г. | |
| 4. | Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия предполагается строительство и другие характеристики надежности и безопасности объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав многоэтажного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус 1 | Общая площадь (кв. м) 23986,0 Объем (куб. м) 163576,0 Количество этажей (шт.) 20+ черда. тех.этаж+подземный этаж Количество подземных этажей (шт.) 1 Площадь застройки (кв. м) 1194,0 Иные показатели: Общая площадь, в том числе в границах (кв. м): 12782,0; Количество квартир (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений I этажа (кв. м): 304,0 | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав многоэтажного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус 2 | | Общая площадь (кв. м) 23986,0 Объем (куб. м) 163576,0 Количество этажей (шт.) 20+ черда. тех.этаж+подземный этаж Количество подземных этажей (шт.) 1 Площадь застройки (кв. м) 1194,0 Иные показатели: Общая площадь, в том числе в границах (кв. м): 12782,0; Количество квартир (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений I этажа (кв. м): 304,0 | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав многоэтажного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус 3 | | Общая площадь (кв. м) 23986,0 Объем (куб. м) 163576,0 Количество этажей (шт.) 20+ черда. тех.этаж+подземный этаж Количество подземных этажей (шт.) 1 Площадь застройки (кв. м) 1194,0 Иные показатели: Общая площадь, в том числе в границах (кв. м): 12782,0; Количество квартир (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений I этажа (кв. м): 304,0 | |
| Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав многоэтажного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Корпус 4 | | Общая площадь (кв. м) 23986,0 Объем (куб. м) 163576,0 Количество этажей (шт.) 20+ черда. тех.этаж+подземный этаж Количество подземных этажей (шт.) 1 Площадь застройки (кв. м) 1194,0 Иные показатели: Общая площадь, в том числе в границах (кв. м): 12782,0; Количество квартир (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений I этажа (кв. м): 304,0 | |
| 7. | Адрес (муниципальное образование) | Москва, СВАО, Парголово-Спортивное, Выпосельское шоссе, вл. 71/22 | |
| 8. | Краткие проектные характеристики линейного объекта | | |

РС № 0034743



Продолжение разрешения на строительство от 27.06.2018 № 77-179066-017455-2018 3

| | |
|--|--|
| Категория: (класс) | |
| Простота: | |
| Мощность организации строительства, проектирования, изготовления, монтажа | |
| Тип (С, К, В, Э, П), уровень | |
| Содержание работ, технологические | |
| Цели, конструктивные элементы, эксплуатационные условия на безопасность | |
| Иные показатели | |

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

Заместитель председателя
(подпись уполномоченного лица государственного органа управления строительством)

 Пирогов А.Б.
(подпись)

« 27 » июня 2018 г.
М.П.

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

Секретарь уполномоченного лица органа
управления строительством

«__» ____ 20__ г.
М.П.

