



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 17Б-18/18
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 июля 2018 г.

Дата составления отчета:

14 сентября 2018 г.

Москва

2018

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3.	Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (корпуса 1 – 6) и комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 корпуса)	5
3.1.	Описание объекта оценки	5
3.1.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
3.2.	Анализ рынка объекта оценки	12
3.3.	Анализ наиболее эффективного использования	22
3.4.	Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	22
3.4.1.	Общие положения	22
3.4.2.	Основное содержание финансовой модели	25
3.4.3.	Применение доходного подхода к оценке	26
3.4.4.	Согласование результатов	43
4.	Приложение.	44

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках.....	25
Табл. 3.2 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир	30
Табл. 3.3 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир	32
Табл. 3.4 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир	33
Табл. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений	36
Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге	38
Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости аналогов Корпусов 1-4, как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершеного строительством	40
Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4.....	40
Табл. 3.9 Расчет затрат на аренду и стоимости прав на земельный участок	43

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 - 4 находятся в стадии строительства. и по своей сути представляют собой объекты незавершенные строительством. МЖД Корпус 1 завершен строительством и введен эксплуатацию. На строительство Корпусов 5, 6, Комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 Корпуса), получено разрешение на строительство и они также превратились в объекты не завершенные строительством, но строительные работы на дату оценки по этим объектам не начаты.

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

Местоположение строящихся объектов и план застройки приведены ниже.

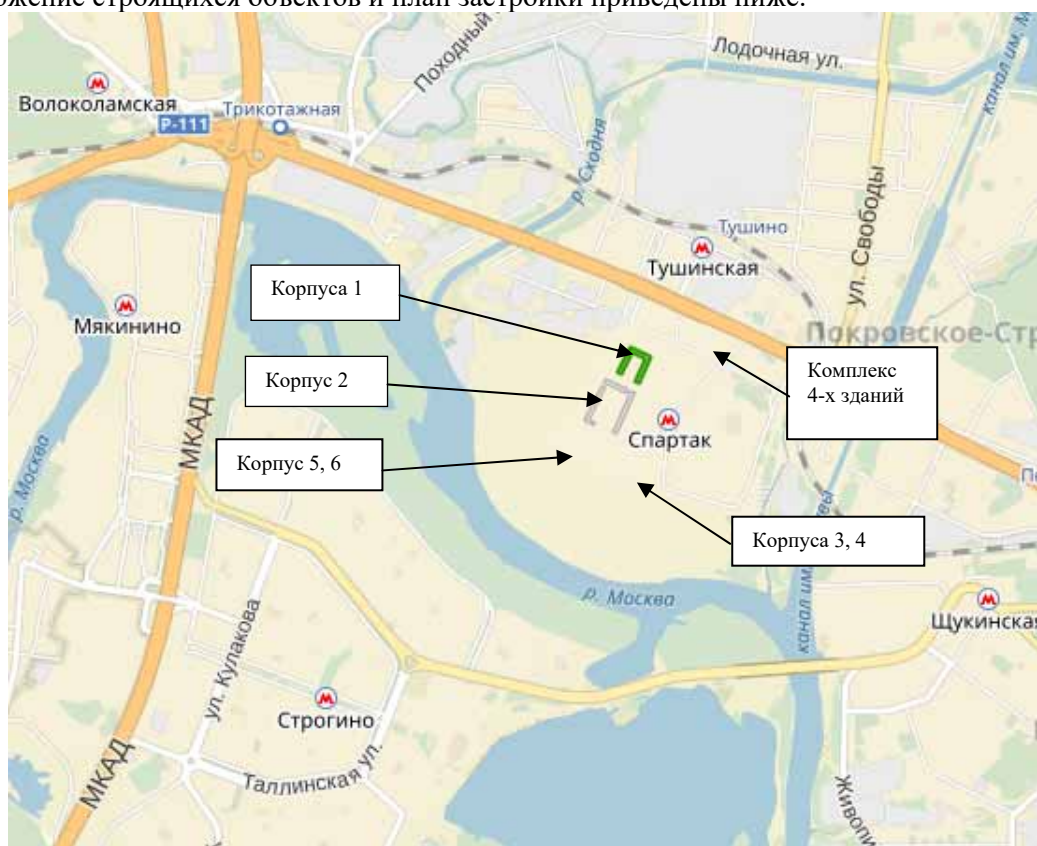


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

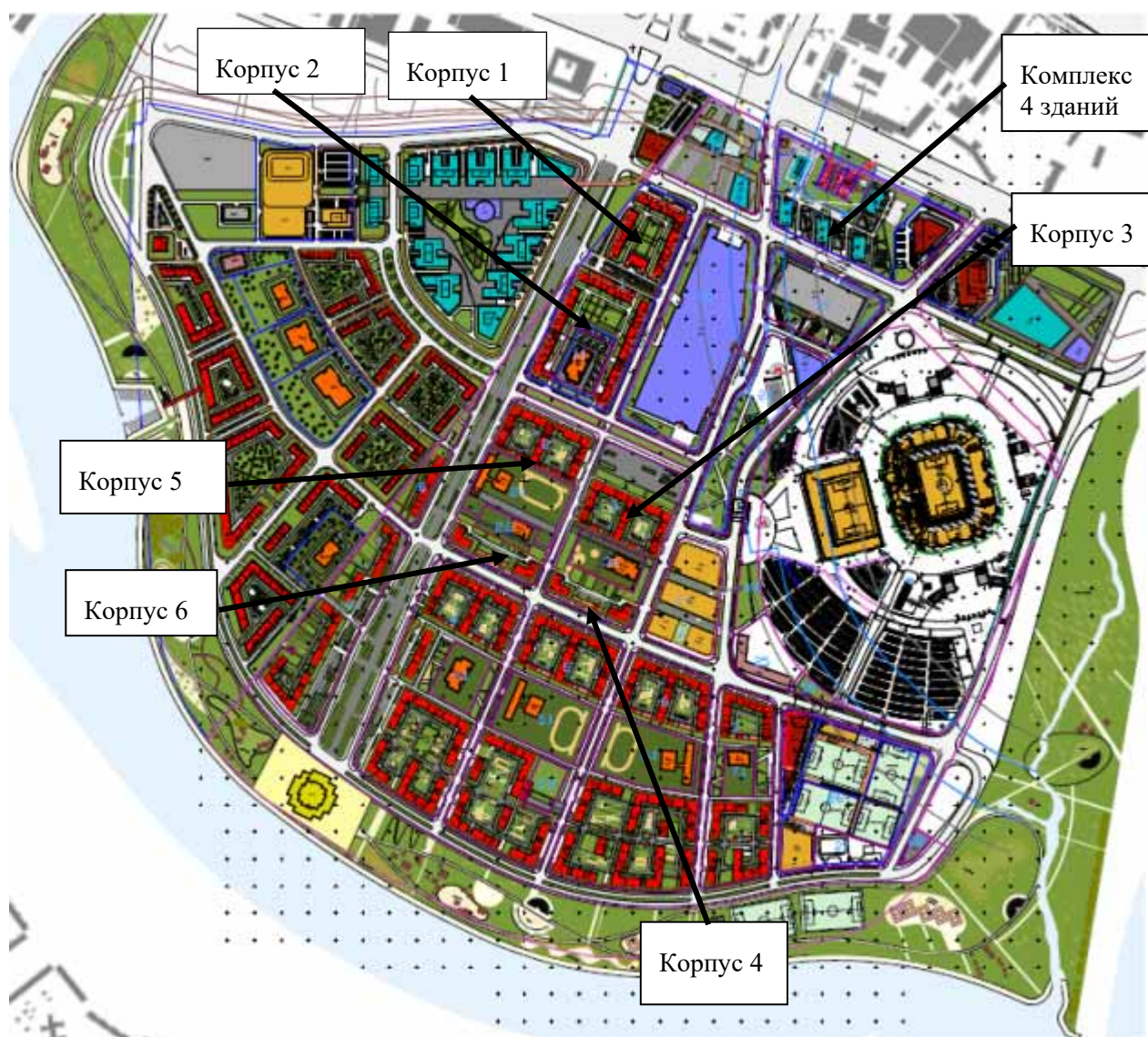


Рис 2 Схема застройки земельных участков

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Разрешение на строительство (Корпуса 1 - 2) №.RU77179000-010562 от 06.02.2015 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 3) №.77-179000-014810-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 4) №.77-179000-014811-2017 от 29.11.2017 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 5) №.77-179000-017244-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Корпуса 6) №.77-179000-017245-2018 от 07.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Комплекс 4 зданий) №.77-179000-017455-2018 от 27.06.2018 г.
- Проектная документация по Корпусам 1 – 6 (с изменениями, действующими на дату оценки) -
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.
- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 30 июня 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, дворы станут свободными от транспорта и безопасными для прогулок с детьми. С целью безопасности также предусмотрены услуги собственной противопожарной службы.

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

Архитектурные особенности жилых Корпусов

Каре жилых корпусов Корпусов 1- 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.

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



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 двупутной рампе, расположенной в западной части проектируемого бульвара.

Общая характеристика Корпус 2.

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

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

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

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

Общая характеристика Корпус 3.

Корпус 3 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 Корпус 1	Комплекс 4 зданий Корпус 2	Комплекс 4 зданий Корпус 3	Комплекс 4 зданий Корпус 4
Наименование	Многokвартирные 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	Не жилое	Не 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	22	22	22
Материал стен	Монолитный ж/б каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов									
Дата ввода в эксплуатацию	31.12.2017	30.09.2018	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				
Общая площадь, кв. м	97 200	133 150	104 978	48 081	64 279	48 600	25 986	25 986	25 986	25 986
Количество жилых помещений	744	1 032	773	334	490	336				
Количество не жилых помещений	41	76	437	173	352	131	304	360	488	510
Количество апартаментов							266	266	266	266

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



Количество машиномест	854	1 032	721	335	414	383				
Площадь, кв. м:										
Квартиры 1 комнатные	11 700	13 658	10 624	4 195						
Квартиры 2 комнатные	21 526	30 606	20 442	7 325						
Квартиры 3 и более комнатные	12 876	22 207	25 267	14 112						
Всего жилых	46 181	66 471	56 333	25 632	33 033	25 586				
Нежилые помещения	3 388	4 808	2 292	819						
Апартаменты									12 782	12 824
Машиноместа	7 618	9 184	9 553	4 439					12 782	12 824

Текущее состояние строительства

Корпус 1

- Строительство завершено
- Большая часть передана собственникам квартир.

Корпус 2

- Готовится к вводу в эксплуатацию.
- Проводятся работы по благоустройству придомовой территории (компания «Европарк»).

Корпус 3

Проводятся подготовительные работы к возведению здания.

Корпус 4

Проводятся подготовительные работы к возведению здания.

Корпус 5

Строительные работы не начаты.

Корпус 6

Строительные работы не начаты.

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

Строительные работы не начаты.



Внешний вид МЖД Корпус 1



Внешний вид МЖД Корпус 2

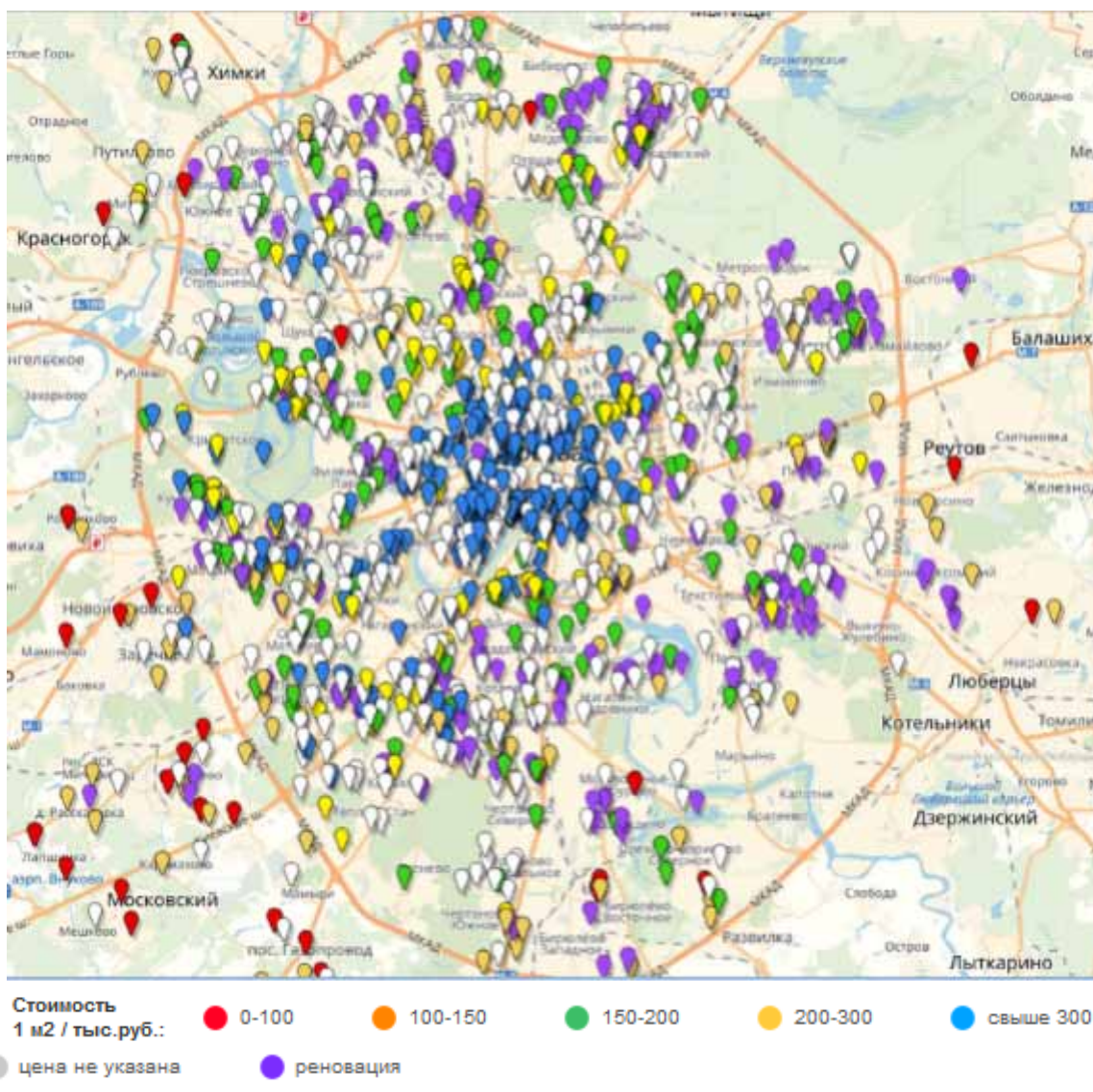
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 карта³.

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



Этапы строительной готовности объектов⁴

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

⁴ <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 недвижимости⁵

В течение II квартала 2018 г. на рынок столичных новостроек (с учетом присоединенных территорий) вышло 19 новых проектов, а также стартовали продажи квартир в последующих очередях строительства уже реализуемых комплексов. Суммарный объем нового предложения составил 10,8 тыс. лотов, или 21% от общего объема экспозиции. Несмотря на существенное пополнение предложения в новостройках, количество экспонируемых квартир по итогам II квартала 2018 г. сократилось на 5% относительно предыдущего периода, составив 52,6 тыс. лотов общей площадью 3,6 млн кв. м.

Снижение объема экспозиции на рынке обусловлено ростом спроса со стороны покупателей. В преддверии вступления в силу с 1 июля 2018 г. законодательных инициатив по финансированию жилищного строительства опасения дальнейшего роста цен стимулировали покупателей к более активным действиям. По итогам II квартала 2018 г. количество зарегистрированных ДДУ сопоставимо с максимальным показателем, зафиксированным в IV квартале 2017 г. Повышение спроса наблюдалось

⁵ Данные компаний Knight Frank и Troika Estate, ИРН-Консалтинг, Метриум, БЕСТ-Новострой



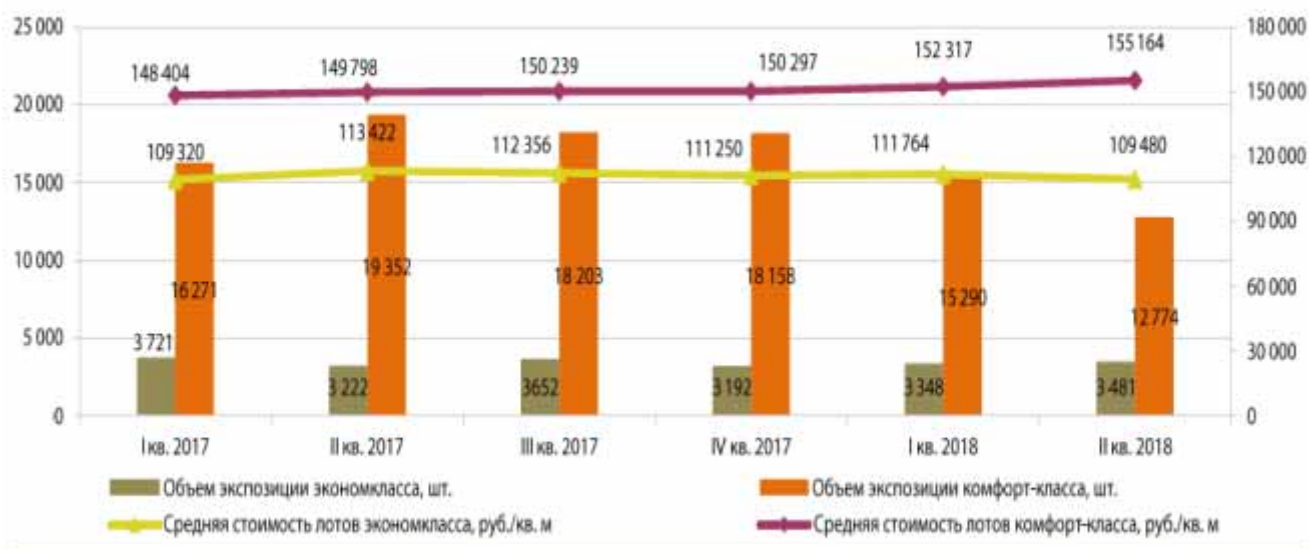
как в отношении новостроек, расположенных в прежних границах Москвы, так и на присоединенных территориях.

На рост спроса застройщики отреагировали повышением цен на квартиры по многим реализуемым проектам. Несмотря на выход значительного объема нового предложения по стартовым ценам, практически во всех сегментах столичного рынка наблюдалась положительная динамика цен – по итогам II квартала 2018 г. рост показателя средней цены предложения в большинстве случаев составил 1-5%.

Тем не менее в условиях высокого уровня конкуренции среди новостроек по-прежнему актуальными остаются привлекательные условия приобретения нового жилья. При реализации квартир и апартаментов в строящихся комплексах застройщики предоставляют широкие возможности покупателям – скидки при 100%-ной оплате или ипотеке (в основном в пределах 3-5% от общей стоимости квартиры или апартаментов), дисконт на ограниченный пул в рамках проводимых акций, оплата в рассрочку, в том числе без процентов и/или на длительный срок.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА

Источник: BEST-Novostroy



Copyright © BEST-Novostroy, 2018

*В рамках отчета данные по ЗелАО не учитывались

**Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»

Количество новостроек выставленных на продажу в Москве в разных ценовых диапазонах:

- до 5 млн руб. 18
- от 5 млн до 7 млн руб. 36
- от 7 млн до 10 млн руб. 82
- от 10 млн до 15 млн руб. 142
- от 15 млн до 20 млн руб. 90
- от 20 млн до 30 млн руб. 130
- от 30 млн руб. 179

По данным ИРН-Консалтинг: скидки на новостройки Москвы составляют до 15%



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

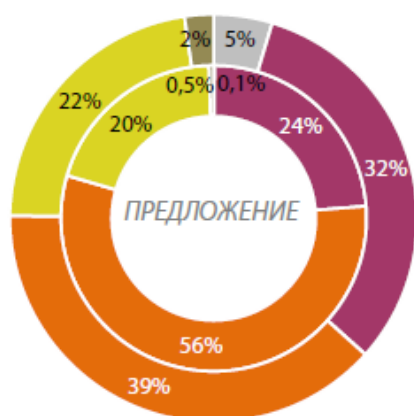
Источник: BEST-Novostroy



Распределение предложения и спроса по типам квартир для разных сегментов рынка различаются.

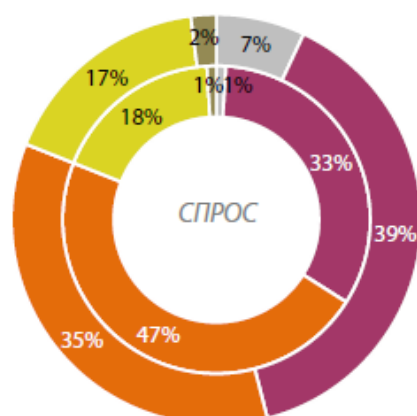
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: BEST-Novostroy



Внутренний круг - экономкласс
Внешний круг - комфорт-класс

- студии (26,4 / 19,0)*
- 1-комнатные (41,8 / 39,1)*
- 2-комнатные (63,1 / 61,0)*
- 3-комнатные (86,3 / 81,7)*
- 4-комнатные и более (116,1 / 98,2)*



Внутренний круг - экономкласс
Внешний круг - комфорт-класс

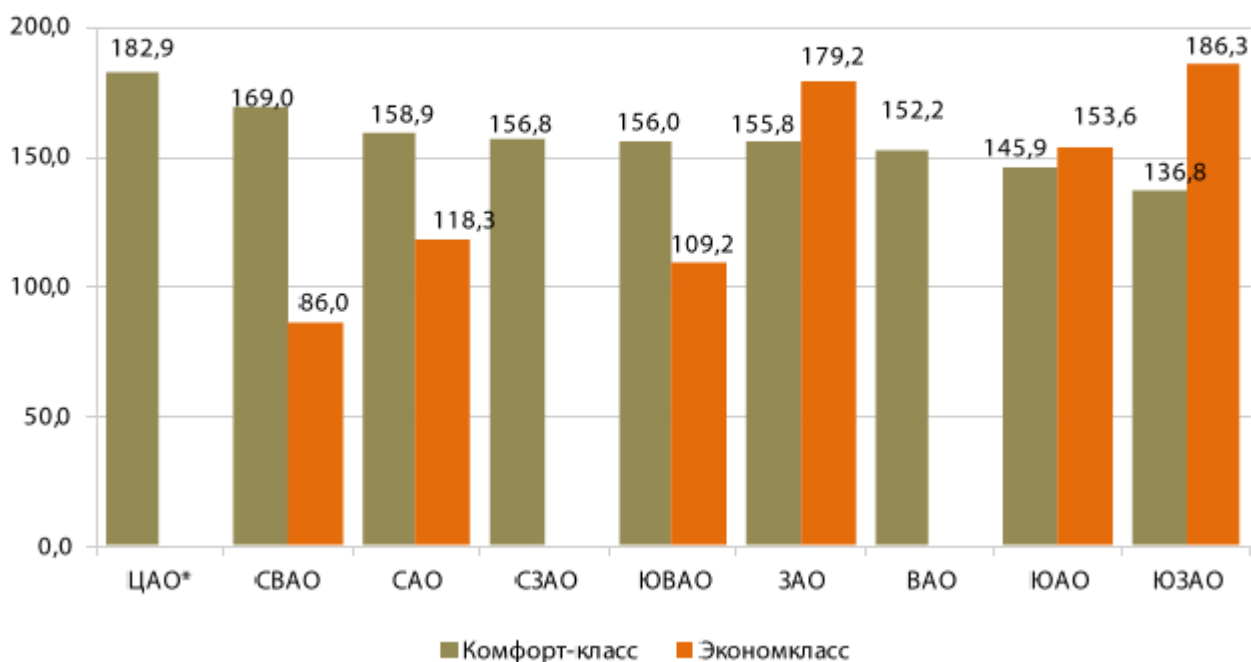
- студии (23,9 / 30,0)*
- 1-комнатные (39,6 / 38,8)*
- 2-комнатные (61,0 / 60,0)*
- 3-комнатные (82,0 / 80,0)*
- 4-комнатные и более (144,0 / 110,0)*

*Средняя площадь квартир комфорт- / экономкласса, кв. м

Распределение средних цен на квартиры по округам приведено ниже.

РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭКОНОМ- И КОМФОРТ-КЛАССА, ТЫС. РУБ./КВ. М

Источник: BEST-Novostroy



Средний уровень цен на квартиры в районе Покровское-Стрешнево: 156 432 руб. за кв.м. (ИРН-Консалтинг). Позиция в рейтинге районов по среднему уровню цен на квартиры: 45 из 86

Сравнение со среднемосковским уровнем цен на квартиры: Ниже среднемосковского уровня цен на квартиры на 7,0%



Приведенные графики показывают, что в течение последних двух лет средняя цена квартир остается примерно на одном уровне.

Максимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Покровское-Стрешнево за рассматриваемый период составляет: Около 163 149 руб. за кв.м. (на неделе от 06.11.2017)

Минимальное значение среднего уровня цен на квартиры в районе Покровское-Стрешнево за рассматриваемый период составляет: Около 155 548 руб. за кв.м. (на неделе от 28.05.2018)

Список схожих районов по среднему уровню цен на жилье и его динамике:

- Семеновская
- Свиблово
- Коломенская
- Строгино

Цены на квартиры в ЖК "Город на реке Тушино-2018" со сроком сдачи 2018 г. от застройщика составляют⁶:

Квартиры в ЖК "Город на Реке Тушино-2018" цены и планировки

1 2 3 5 - комн. Цена до 8 000 000 руб. Сдача в 2018 2019

Однокомнатные квартиры:

[Другие однокомнатные квартиры возле метро Тушинская](#)

S общ	S жил	S кухн	Санузел	Цена за м ²	Стоимость	Фото	Дата сдачи
39.9	17	10.3	Совм	196 411 руб	7 836 800 руб		3кв 2018
40.1	18.6	9.6	Совм	184 938 руб	7 416 000 руб		3кв 2018

Двухкомнатные квартиры:








[Другие двухкомнатные квартиры возле метро Тушинская](#)

S общ	S жил	S кухн	Санузел	Цена за м ²	Стоимость	Фото	Дата сдачи
61.6	30.7	12.5	Совм	191 060 руб	11 769 266 руб		3кв 2018
68.3	37.1	12.4	Совм	197 367 руб	13 480 168 руб		3кв 2018
70.1	37	12.4	Совм	185 650 руб	13 014 065 руб		3кв 2018

⁶ <https://mskguru.ru/novostroyki/722-gorod-na-reke-tushino-2018>

Трехкомнатные квартиры:

Другие трехкомнатные квартиры возле метро Тушинская

S общ	S жил	S кухн	Санузел	Цена за м ²	Стоимость	Фото	Дата сдачи
90.4	51.2	12.6	Совм	206 855 руб	18 699 692 руб		3кв 2018
90.5	51.2	12.6	Совм	219 050 руб	19 824 025 руб		3кв 2018
93.1	51.9	12	Совм	190 272 руб	17 714 369 руб		3кв 2018
97.8	54.7	12.5	Совм	193 822 руб	18 955 800 руб		3кв 2018
98.7	53.7	12.5	Совм	182 458 руб	18 008 555 руб		3кв 2018
98.9	54.7	12.5	Совм	168 050 руб	16 620 145 руб		3кв 2018
100.4	53.7	12.5	Совм	169 350 руб	17 002 740 руб		3кв 2018

Рынок машиномест⁷

С 1 января 2017 г. начал действовать Федеральный закон №315-ФЗ, который объявил машино-места объектами недвижимости.

В связи с загруженностью и плотной застройкой в Москве, уже давно появилась потребность в организованных паркингах, так как не всегда предоставляется возможным оставить свой автомобиль на наземном стихийном паркинге. Исходя из увеличения спроса растет и предложение, причем не только в количественном плане, но и в ценовом.

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.

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

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



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

Машино-места в строящихся жилых комплексах

По итогам первого полугодия в массовом сегменте «старой» Москвы представлено 76 жилых комплексов с квартирами, 58 из них находятся в стадии строительства. По данным «Метриум», только в одной строящейся новостройке нет паркинга. Это жилой комплекс «Некрасовка», где для жителей предусмотрены стояночные места на прилегающей территории — так называемый «гостевой паркинг». Остальные проекты предлагают покупателям машино-места как в подземных, так и в отдельно стоящих наземных парковках. Представлены на рынке и жилые комплексы, в которых сочетаются оба формата.

Цены на парковочные пространства в строящихся домах массового сегмента сегодня начинаются от 569 тысяч рублей. В 16 проектах машино-места можно приобрести менее чем за 1 млн рублей. В ценовом диапазоне 1–1,99 млн рублей находятся стартовые цены у 16 новостроек. И только в одном проекте массового сегмента стоимость парковки начинается от 2 млн рублей. В остальных жилых комплексах продажи либо не начались, либо машино-места реализуются исключительно в сданных в эксплуатацию корпусах/отдельно стоящих паркингах.

Самое доступное по цене машино-место в строящихся жилых комплексах массового сегмента сегодня предлагается в проекте «Люблинский». Как уже было сказано выше, стартовая стоимость парковочного пространства составляет 569 тысяч рублей. Чуть выше минимальные цены установлены в микрорайоне «Северный» — от 580 тысяч рублей. И замыкает тройку ЖК «Пикассо» с показателем 600 тысяч рублей. Пятое и четвертое места у проектов «Грани» и Green Park — 620 тысяч и 640 тысяч рублей соответственно.

При этом если рассматривать одновременное приобретение квартиры и места для хранения автомобиля, то безоговорочным лидером является жилой комплекс «Level Амурская». Минимум для машино-места здесь составляет 670 тысяч рублей, а для квартиры — 3,33 млн рублей. Таким образом, жилье и парковку можно приобрести ровно за 4 млн рублей.

Топ-10 строящихся ЖК комфорт-класса «старой» Москвы с минимальной стоимостью машино-мест

№	ЖК	РВЭ	Тип паркинга	Min стоимость м/м (тыс. руб.)	Площадь квартиры (кв. м)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
					Min	Max	Min	Max
1	Люблинский	4 кв. 18	Подземный	569	25,6	91,3	4,71	15,63
2	Северный	3 кв. 18	Подземный	580	55,4	65,5	6,93	8,24
3	Пикассо	2 кв. 19	Подземный	600	38,5	183,1	7	32,95
4	Грани	2 кв. 20	Подземный	620	24,5	118,9	3,87	14,85
5	Green Park	3 кв. 18 – 4 кв. 19	Подземный	640	20,5	125,5	4,52	21,38
6	Кварталы 21/19	2 кв. 18 – 3 кв. 19	Наземный/ подземный	640	30,3	90,2	5,13	14,53
7	Level Амурская	3 кв. 19	Подземный	670	18,7	111	3,33	16,09
8	Лучи	4 кв. 18 – 4 кв. 19	Подземный	731,5	33,3	100,8	4,9	14,69
9	На Мельникова	3 кв. 18	Подземный	740	45,1	290	8,71	63,29
10	Ясный	3 кв. 18	Подземный	780	37,3	90,1	6,84	15,95

Источник: «Метриум»



Машино-места в готовых новостройках

В сегменте готовых новостроек эконом- и комфорт-класса «старой» Москвы сегодня представлено 22 жилых комплекса, полностью или частично сданных в эксплуатацию. При этом минимальный уровень цен на машино-места оценивался для введенных корпусов или введенных в эксплуатацию отдельно стоящих паркингов. В том случае, если в рамках одного проекта ценовой минимум фиксировался в еще не сданном доме/паркинге, такая новостройка учитывалась в категории строящихся жилых комплексов.

Среди готовых новостроек массового сегмента в двух проектах парковок не предусмотрено в принципе (в «Доме на Профсоюзной» и «Мичурино-Запад» предполагается только гостевой паркинг). В 15 ЖК построены подземные паркинги, в двух — наземные. И в четырех проектах есть и те, и другие. Впрочем, приобрести машино-место можно только в 15 готовых новостройках. В остальных продажи временно приостановлены или полностью завершены.

Самое дешевое машино-место в готовых новостройках массового сегмента «старой» Москвы обойдется в 409 тысяч рублей. То есть на 160 тысяч рублей дешевле самого доступного предложения в строящихся домах. Правда, это стоимость парковки в отдельно стоящем парковочном комплексе, а не в подземном паркинге. В четырех жилых комплексах порог входа находится ниже уровня в 1 млн рублей. В девяти — в диапазоне от 1 млн до 1,99 млн рублей. В одной новостройке (жилом комплексе «На Циолковского») стоимость машино-мест стартует от 2 млн рублей.

Лидером по минимальной стоимости машино-мест (409 тысяч рублей) является жилой комплекс «Варшавское шоссе, 141». Второе место у ЖК «Савеловский Сити» — от 600 тысяч рублей. На третьей позиции идет ЖК «Загорье» (от 800 тысяч рублей). На четвертом месте — жилой комплекс «Ривер Парк», стоимость машино-места в котором начинается от 830 тысяч рублей. Замыкает пятерку ЖК «Эталон Сити» (от 1 млн рублей).

Топ-10 готовых ЖК комфорт-класса «старой» Москвы с минимальной стоимостью машино-мест

№	ЖК	Тип паркинга	Min стоимость м/м (млн руб.)	Площадь квартиры (кв. м)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1	Варшавское шоссе, 141	Наземный	0,409	57,9	57,9	9,35	9,52
2	Савеловский Сити	Наземный/ подземный	0,6	29,7	142,1	6,42	29,92
3	Загорье	Подземный	0,8	30,8	139,6	5,2	23,45
4	Ривер Парк	Наземный/ подземный	0,83	30,2	56,5	6,19	10,74
5	Эталон-Сити	Подземный	1	35,6	84,5	5,27	14,78
6	Яуза Парк	Подземный	1,01	44	100,7	8,92	19,23
7	Летчика Бабушкина, 17	Подземный	1,25	44,7	44,7	7,96	7,96
8	Дом на Нагатинской	Подземный	1,25	65,9	66,6	14,3	14,76
9	Золотая Звезда	Наземный/ подземный	1,3	38,8	90,5	8,18	18,9
10	Фили Град	Подземный	1,38	56,8	136,3	14,81	47,94

Источник: «Метриум»

По имеющимся данным⁸ диапазон цен на машиноместа в ЖК «Город на реке Тушино-20016» составляет 120 000 ... 125 000 руб. / кв. м.

Рынок коммерческой недвижимости.

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

Объем предложений на рынке новостроек Москвы достаточно велик и имеет тенденцию к росту. В 2018 г. тенденции на рынке не устойчивые. В течение 2-х последних лет цены на квартиры изменяются не существенно.

⁸ <https://realty.yandex.ru>



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 строительство МЖД Корпуса 1 – 6 и Комплекса 4 зданий с нежилыми помещениями.

На дату оценки строительные работы по Корпусам 5,6 и Комплексу 4 зданий не начаты и продажа этих объектов в рамках ДДУ не производится. 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 проектирование и подготовку ИРД для этих объектов не индивидуализированы и 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 предположении, 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 завершенных строительством.

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

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



Затратный подход

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Располагая необходимой информацией оценщик считает возможным применение доходного подхода для объектов незавершенных строительством: МЖД Корпус 2 – 4 и 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%	
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



Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во м- мест, шт.
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 положения¹⁰:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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;

¹⁰ ФСО №7, п. 23



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 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 завершенный строительством. В процессе строительства риски инвестора, связанные со строительством, постепенно снижаются в соответствии с увеличением степени готовности объекта и преобразуются в риски, характерные для объекта недвижимости.

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

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

где:

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

Y_{IRR} - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

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



K_T – 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 завершенных строительством с учетом годовых темпов изменения рыночных цен. Расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{ЕОН\epsilon} = (1 + K_I)^k \times C_{ЕОНa}$$

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

где:

K_I – годовой темп изменения рыночных цен;

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

$C_{ЕОНa}$ – рыночная стоимость ЕОН-аналогов завершенных строительством на дату оценки,

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

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

Расчет рыночной стоимости ЕОН завершенного строительством на дату оценки осуществлялся с использованием метода сравнения продаж, который основан на принципе замещения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Расчетная зависимость метода сравнения продаж имеет вид:



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

где:

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

С_і – скорректированное значение цены і-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:

С_і – скорректированное значение цены і-го объекта-аналога;

С_{аі} – цена і-го объекта-аналога в выборке;

К – корректирующий коэффициент;

Π – процентная корректировка;

ΔС – денежная корректировка

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

S – стандартное отклонение скорректированных цен в выборка;



Сср – 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 заверщенного 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.

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

где:

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

$C_{ЕОНо}$ - справедливая стоимость единого объекта недвижимости заверщенного 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 завершенных строительством на дату оценки

Объектом оценки являются жилые и нежилые помещения, машиноместа в подземном паркинге, расположенные в Корпусах 1 - 4.

Площади помещений Корпуса 1-4 были приведены выше в разд. 3.2.

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	13	13
Этаж квартиры	2 - 19	19	15	9	9	7
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Общая площадь, кв. м	38 - 45	40	40	40,5	40,1	39,9
Цена руб.		7 900 000	8 370 000	7 880 000	7 416 000	7 836 800
Цена, руб. / кв. м		197 500	209 250	194 568	184 938	196 411
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		197 500	209 250	194 568	184 938	196 411
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		197 500	209 250	194 568	184 938	196 411
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	торг	торг	без торга	без торга	
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		180 713	191 464	178 030	184 938	196 411
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		180 713	191 464	178 030	184 938	196 411
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		180 713	191 464	178 030	184 938	196 411
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		180 713	191 464	178 030	184 938	196 411
Этаж	2 - 19	19	15	9	9	7
Корректировка		2,67%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		185 532	190 826	177 436	184 321	195 756
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		185 532	190 826	177 436	184 321	195 756



Комнаты	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		185 532	190 826	177 436	184 321	195 756
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	186 774				Коэффициент вариации	4%

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
Назначение	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"
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Срок сдачи		Готов	3 кв. 2018	3 кв. 2018	3 кв. 2018
Количество этажей в доме	19...22	19	19	19	16
Этаж квартиры	2 - 19	6	7	2	10
Количество комнат	2	2	2	2	2
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Общая площадь, кв. м	60 - 75	74,1	61,6	70,1	68,3
Цена руб.		13 500 000	11 769 266	13 014 065	13 480 167
Цена, руб. / кв. м		182 186	191 060	185 650	197 367
Источник информации		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
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		182 186	191 060	185 650	197 367
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		182 186	191 060	185 650	197 367
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	без торга	без торга	без торга	торг
Корректировка		-8,5%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 700	191 060	185 650	197 367
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 700	191 060	185 650	197 367
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		166 700	191 060	185 650	197 367

цена, руб. / кв. м					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 700	191 060	185 650	197 367
Этаж	2 - 19	6	7	2	10
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 145	190 423	185 031	196 709
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 145	190 423	185 031	196 709
Комнаты	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		166 145	190 423	185 031	196 709
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	184 577			Коэффициент вариации	7%

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	19	19	19	19	19
Этаж квартиры	2 - 19	2	2	15	13	18
Количество комнат	3	3	3	3	3	3
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Общая площадь, кв. м	90 - 100	100,6	98,9	93,1	98,7	93,1
Цена руб.		18 800 000	16 620 145	17 714 370	18 008 556	18 229 446
Цена, руб. / кв. м		186 879	168 050	190 273	182 458	195 805
Источник информации		https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru	https://reality.yandex.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		186 879	168 050	190 273	182 458	195 805
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		186 879	168 050	190 273	182 458	195 805
Условия продажи (комиссия, торг)	торг	без торга	без торга	без торга	без торга	
Корректировка		-8,5%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		170 994	168 050	190 273	182 458	195 805
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		170 994	168 050	190 273	182 458	195 805
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		170 994	168 050	190 273	182 458	195 805
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		170 994	168 050	190 273	182 458	195 805
Этаж	2 - 19	2	2	15	13	18
Корректировка		-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%	-0,33%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		170 424	167 490	189 638	181 849	195 152
Состояние	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		170 424	167 490	189 638	181 849	195 152
Комнаты	3	3	3	3	3	3
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб. / кв. м	170 424	167 490	189 638	181 849	195 152
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	180 911			Коэффициент вариации	7%

Пояснения к таблицам

1. Объем передаваемых прав на помещение

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

2. Условия финансирования

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

3. Условия продажи

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

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

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип дома

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

7. Площадь помещений

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

8. Этаж

Объект оценки расположен на 2 - 19 этажах. Объекты-аналоги расположены на средних этажах. В связи с тем, что последние этажи имеют более низкую цену, составляющую по данным Справочного издания¹³ составляет 0,94. Корректировка рассчитывалась как средневзвешенная величина по этажам и равна: $(17 \times 1 + 1 \times 0,94) / 18 - 1 = -0,33\%$. Для квартир расположенных на верхних этажах дополнительно учтена необходимость увеличения цены на 3%, по сравнению со средними этажами.

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

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

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



9. Состояние

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

10. Количество комнат

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

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

Средняя удельная рыночная стоимость квартир-аналогов составляет: 184 087 руб. / кв. м.

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	Объект-аналог 5
Назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Описание	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Площадь помещений, кв. м	типовая	83,79	210,38	180,59	184,99	248,76
Цена с НДС, руб.		20 712 000	37 604 000	40 260 000	41 048 000	59 444 000
Цена с НДС, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Источник информации		https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
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		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Условия продажи (комиссия, торг)	без торга	без торга	без торга	без торга	без торга	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
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		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Площадь помещений, кв. м	типовая	84	210	181	185	249
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Этажность помещений	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		247 189	178 743	222 936	221 893	238 961
Коэффициент вариации	12%					
Рыночная стоимость, с НДС руб. / кв. м	221 945					
Рыночная стоимость помещений без НДС, руб. / кв. м	188 089					

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"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Площадь машино-места	7,5 - 15	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Цена, руб.		912 000	935 000	935 000	935 000	935 000
Цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Источник информации		www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru	www.novostroy-m.ru
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
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		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Условия продажи (комиссия, торг)	без торга	без торга	без торга	без торга	без торга	без торга
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Время продажи	01.07.2018	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
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		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Тип объекта	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный	Подземный



	паркинг	паркинг	паркинг	паркинг	паркинг	паркинг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Количество машино-мест	854	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		121 600	124 667	124 667	124 667	124 667
Коэффициент вариации	1%					
Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м	124 053					

Пояснения к таблице

1. Объем передаваемых прав на помещение

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

2. Условия финансирования

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

3. Условия продажи

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

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип объекта

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

7. Количество машиномест

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

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

Рыночная стоимость аналогов Корпусов 1-4, как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершенного строительством, равна рыночной стоимости всех его составных частей.



**Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости аналогов Корпусов 1-4,
как единого объекта недвижимости (ЕОН) завершеного строительством**

Объект	Тип объекта	Площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб. / кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Корпус 1	Квартиры 1 ком.	11 700	186 774	2 185 238 892
	Квартиры 2 ком.	21 526	184 577	3 973 184 293
	Квартиры 3 ком.	12 876	180 911	2 329 425 006
	Нежилые помещения	3 388	188 089	637 257 426
	Машиноместа	7 618	124 053	945 018 445
	Сумма			10 070 124 061
Корпус 2	Квартиры 1 ком.	13 658	186 774	2 550 980 035
	Квартиры 2 ком.	30 606	184 577	5 649 142 714
	Квартиры 3 ком.	22 207	180 911	4 017 485 194
	Нежилые помещения	4 808	188 089	904 324 463
	Машиноместа	9 184	124 053	1 139 310 775
	Сумма			14 261 243 182
Корпус 3	Квартиры 1 ком.	10 624	186 774	1 984 275 509
	Квартиры 2 ком.	20 442	184 577	3 773 062 306
	Квартиры 3 и более ком.	25 267	180 911	4 571 117 340
	Нежилые помещения	4 808	188 089	904 324 463
	Машиноместа	9 553	124 053	1 185 112 507
	Сумма			12 417 892 125
Корпус 4	Квартиры 1 ком.	4 195	186 774	783 521 300
	Квартиры 2 ком.	7 325	184 577	1 351 963 173
	Квартиры 3 и более ком.	14 112	180 911	2 553 010 802
	Нежилые помещения	819	188 089	154 104 772
	Машиноместа	4 439	124 053	550 641 733
	Сумма			5 393 241 780

Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 - 4

Результаты расчета справедливой стоимости МЖД Корпус 1 – 4 по приведенной выше методике приведены ниже.

Табл. 3.8 Расчет справедливой стоимости МЖД Корпусов 1 - 4

Объект	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4
Дата оценки	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018
Дата ввода	30.09.2018	30.09.2018	31.12.2019	31.12.2019
Срок до окончания строительства, лет	0,2	0,2	1,5	1,5
Затраты на строительство МЖД на дату	6 137 696 000	8 381 852 000	5 519 471 274	2 883 933 513



ввода с НДС, руб.				
Затраты на строительство МЖД на дату ввода без НДС, руб.	5 201 437 288	7 103 264 407	4 677 518 029	2 444 011 452
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1) без НДС, руб.	578 004 000	4 334 360 595	461 454 452	185 170 702
Доля затрат	0,104	0,780	0,083	0,033
НДС, руб.	166 780 508	1 250 660 653	133 150 649	53 430 190
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1) без НДС, руб.	744 784 508	5 585 021 248	594 605 101	238 600 892
Коэффициент готовности (Долевой коэффициент части Корпуса 1)	0,121	0,666	0,108	0,083
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату оценки без НДС, руб.	948 331 779	14 261 243 182	12 417 892 125	5 393 241 780
Годовой коэффициент изменения цен	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату ввода без НДС, руб.	948 331 779	14 261 243 182	12 417 892 125	5 393 241 780
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%
Ставка дисконтирования на дату оценки	3,19%	15,42%	35,88%	36,80%
Коэффициент дисконтирования	0,992	0,965	0,631	0,625
Стоимость МЖД (ЕОН) завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату оценки без НДС, руб.	940 932 955	13 760 451 053	7 836 422 720	3 369 305 403
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли отнесенная к одному корпусу (части Корпуса 1), руб.	8 494 214	69 999 985	60 684 907	60 684 907
Справедливая стоимость МЖД (части Корпуса 1) без учета ЗУ завершеного строительством на дату оценки без НДС, руб.	932 438 741	13 690 451 068	7 775 737 813	3 308 620 496
Справедливая стоимость МЖД без учета ЗУ не завершеного строительством (части Корпуса 1) на дату оценки без НДС, руб.	932 438 741	9 122 263 207	837 669 614	273 737 171
Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки без НДС, руб.	11 166 108 733			

Пояснение к таблице.



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

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

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

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

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

Ставка доходности для объекта завершеного строительством принималась на уровне типичной ставки доходности при сдаче квартир в аренду в Москве. По данным аналитического издания¹⁵ валовый рентный мультипликатор для квартир равен 28,2. 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_{ор} – коэффициент операционных расходов;

Y_в – ставка доходности для жилых домов завершеного строительством.

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

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

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

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



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

Объект	Корпус 1 и 2	Корпус 3, 4
Кадастровый номер	77:08:0015001:1776	77:08:0015001:1779
Площадь земельного участка отнесенная к объектам, кв. м	60 591	52 528
Справедливая стоимость прав по договору аренды земли, руб.	139 999 970	121 369 814

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

Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 - 4 определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 июля 2018 г. без НДС составляет 11 166 109 тыс. руб.

3.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости МЖД Корпуса 1 - 4 по состоянию на 01 июля 2018 г. без НДС составляет 11 166 109 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

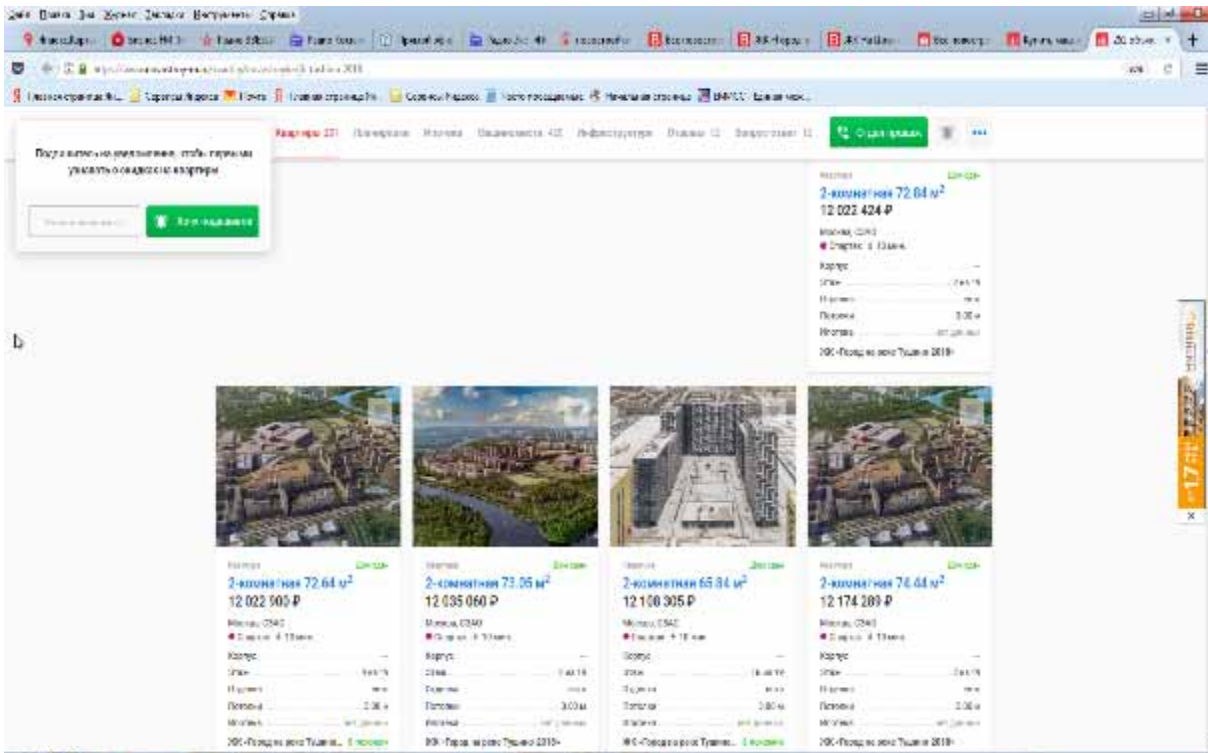
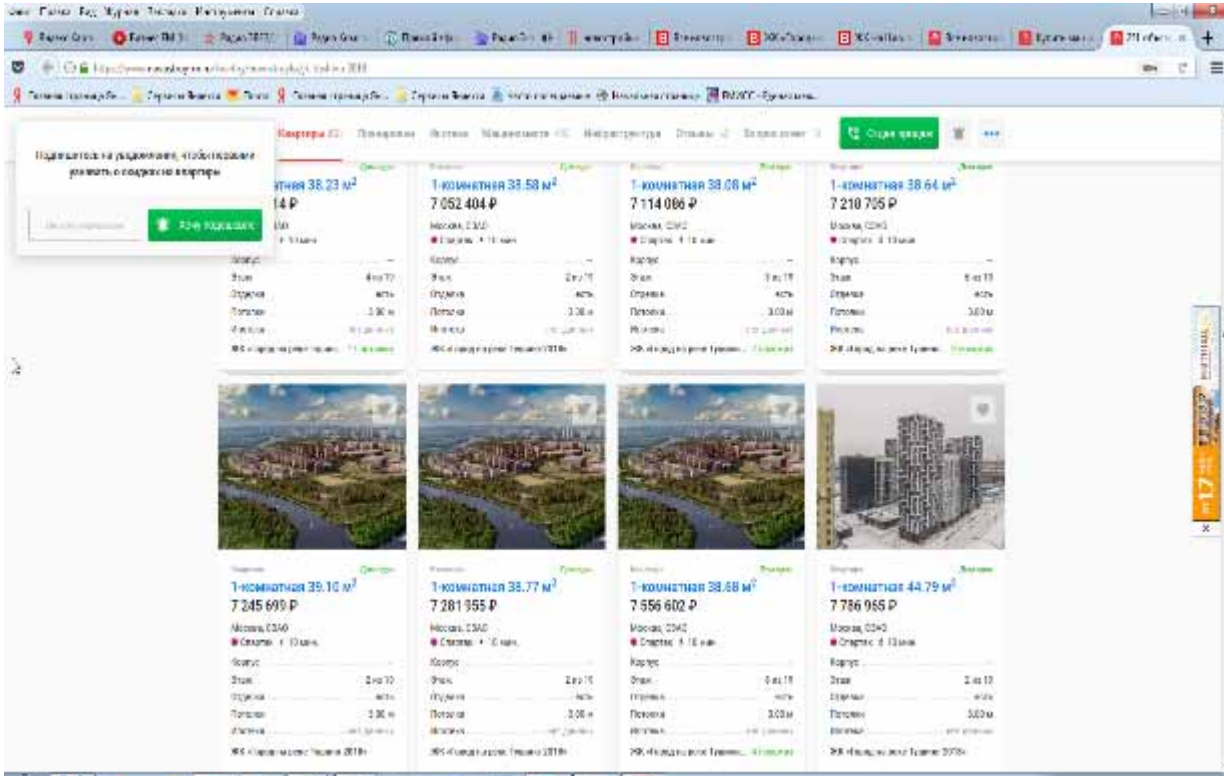
В.В. Бережной

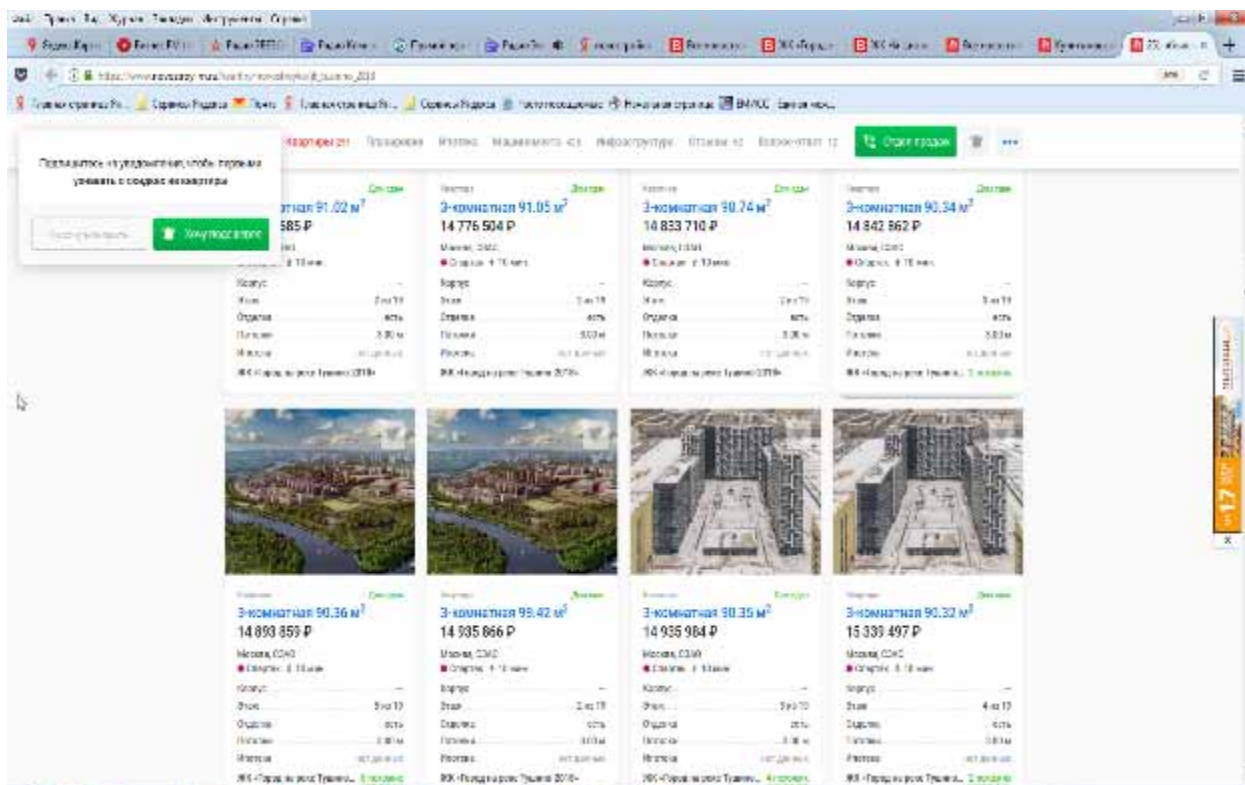


4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Аналоги для сравнительного подхода

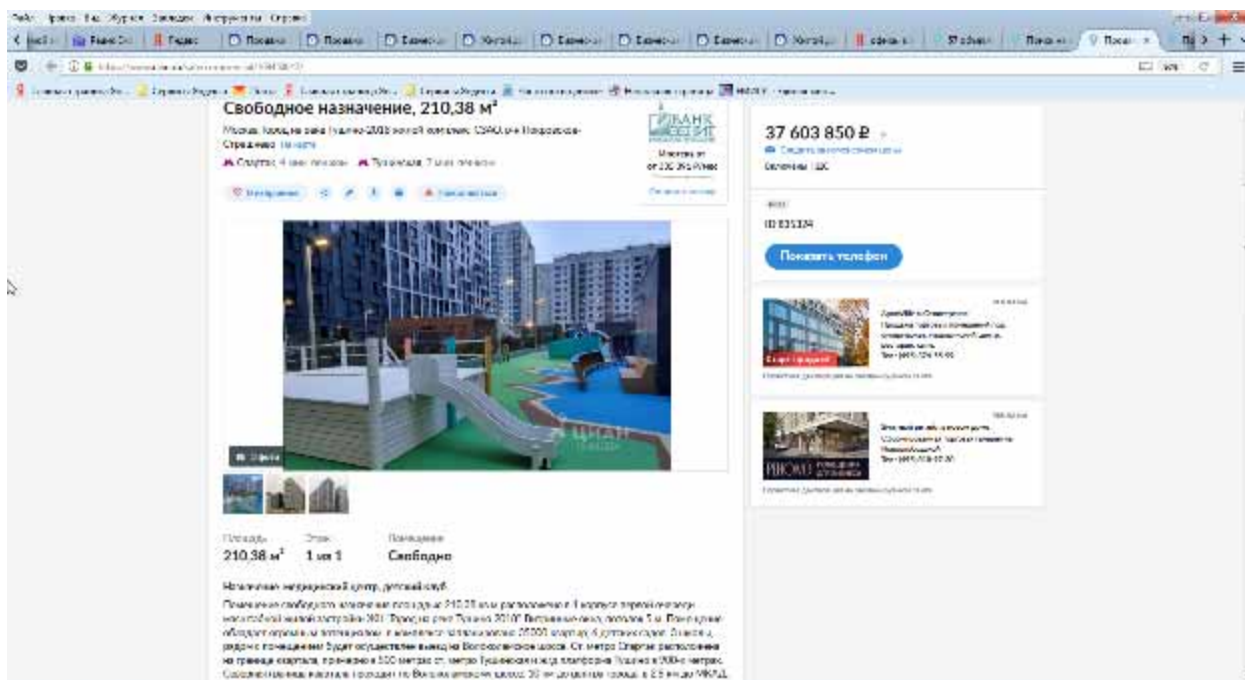
Квартиры https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/novostroyka/jk_tushino_2018



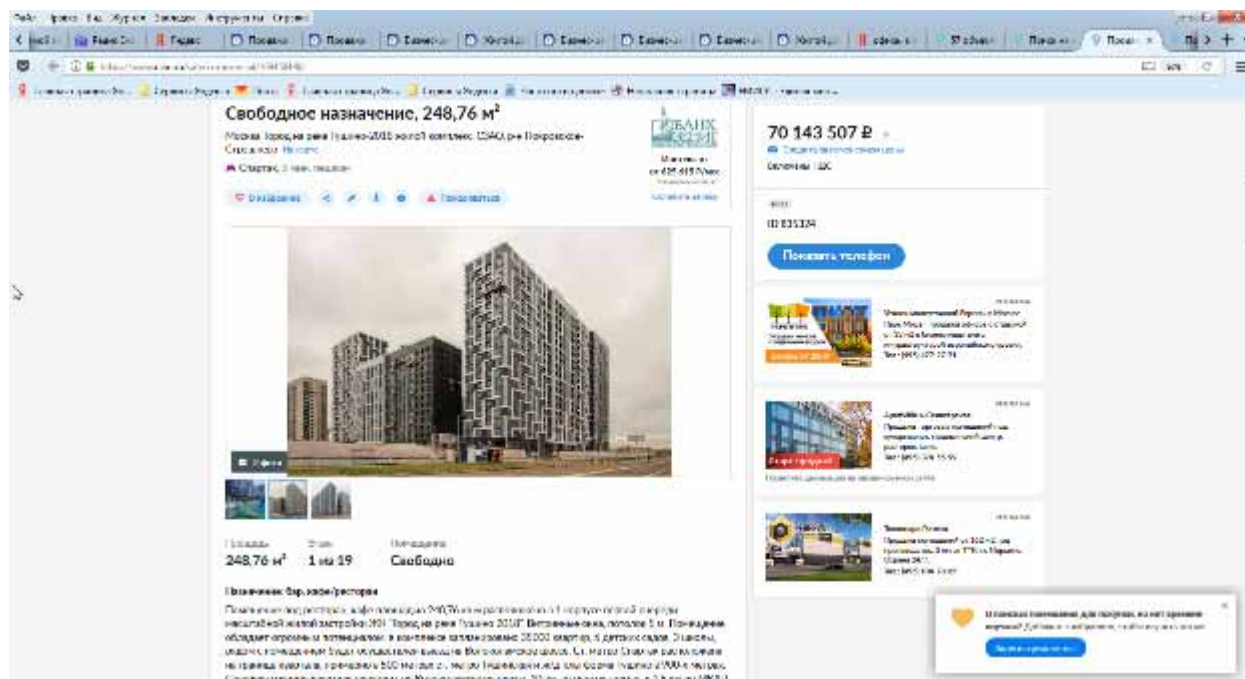


Нежилые помещения

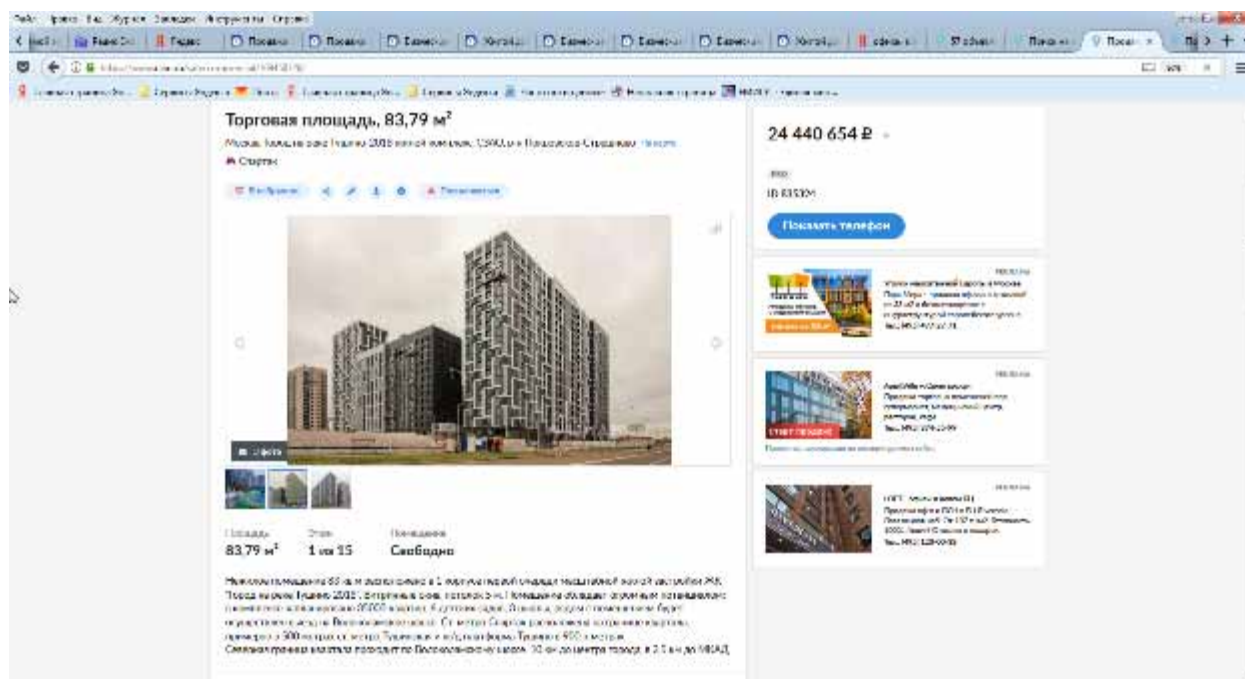
<https://www.cian.ru/sale/commercial/169450647/>



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



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



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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial plot of 146,13 m², located in Moscow, near the Tuшино 2018 business center. The price is listed as 32,375,801 RUB. The listing includes a large photograph of a modern multi-story building. Below the main image, there are smaller images and a table with the following data:

Площадь	Этаж	Высвободено
146,13 м²	1 из 19	Свободно

The text below the table describes the plot's location and potential for development. To the right of the main listing, there are three smaller listings for other commercial properties, each with a small image and a brief description.

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

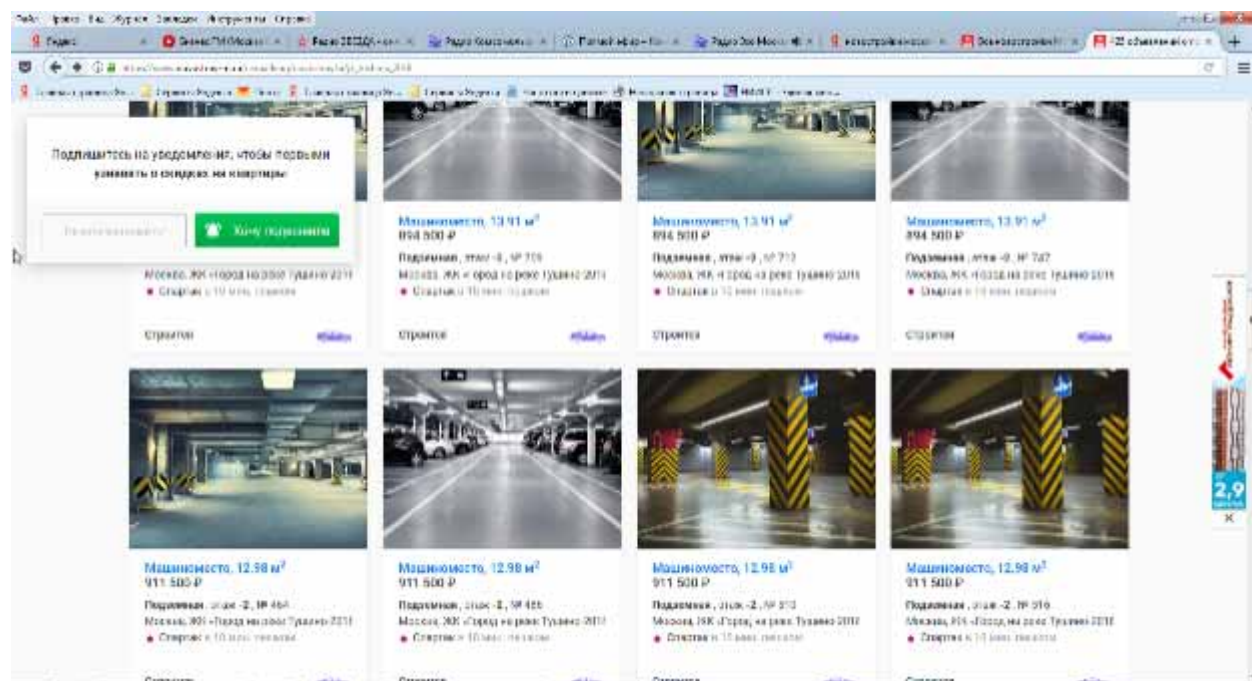
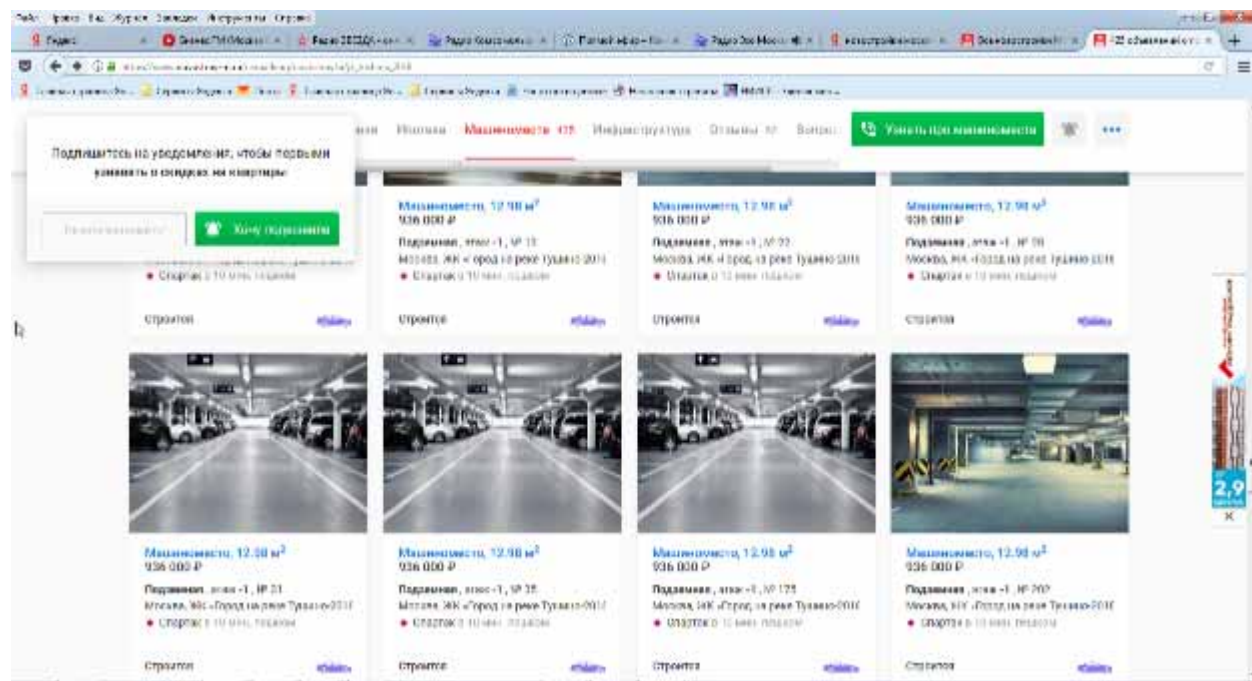
The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial plot of 286 m², located in Moscow, near the Tuшино 2018 business center. The price is listed as 57,199,999 RUB. The listing includes a large photograph of a modern multi-story building. Below the main image, there are smaller images and a table with the following data:

Площадь	Этаж	Высвободено
286 м²	1 из 19	Свободно

The text below the table describes the plot's location and potential for development. To the right of the main listing, there are three smaller listings for other commercial properties, each with a small image and a brief description.

Машиноместа

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



Документы Заказчика





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСТГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Крымский в. 3, Москва, 125091, телефон: (499) 240-03-02, факс: (499) 240-20-02, e-mail: mstgosstroy@mos.ru
http://www.mstgosstroy.mos.ru, ОГРН: 502014016303, ОГРН: 504770676098, ИНН: 5050177094421777300000

Лист № **24724** лист № 2

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

123180 г. Москва Крымский восточный пуб. д. 6
ИНН/КПП: 7709574093/770901004

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU77179000-010562

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

Планировка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка	Бюджетная оценка
Корпус 1	97200,0	Корпус 2	124400,0	Корпус 3	100000,0	Корпус 4	100000,0
Корпус 1	121100,0	Корпус 2	130700,0	Корпус 3	110000,0	Корпус 4	110000,0
Корпус 1	200000,0	Корпус 2	210000,0	Корпус 3	200000,0	Корпус 4	200000,0
Корпус 1	100000,0	Корпус 2	110000,0	Корпус 3	100000,0	Корпус 4	100000,0

Сумма стоимости объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисные цены 1998 г.):

Условная стоимость 1 кв. м: (тыс. руб.):

расположенного по адресу: **Москва, 125030, район Покровское-Стрешнево, Возмоздское шоссе д. 67**

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

Заместитель председателя: **А.Б. Пирогов**

6 июля 2013 г.

Действие настоящего разрешения продлено - до 30 июля 2016 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя

М.П.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя
13 сентября 2016 г.


Действие настоящего разрешения продлено до 30 июля 2017 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя
05 июля 2016 г.

Действие настоящего разрешения продлено до 30 ноября 2016 г.

А.Б. Пирогов
Заместитель председателя
28 июля 2016 г.

PCN 0020527


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Бронная, д. 9, Москва, 121099, телефон: (499) 280-03-12, факс: (499) 249-20-12, e-mail: info@mosstroy.mos.ru
http://www.mosstroy.mos.ru, ОГРН 50130182, ОК РО 104/76 (МФР), ИНН 50/011/1000000001

Дело № 34534 зас. № 1

**Общество с ограниченной
Ответственностью «Стадион «Спартак»**
полное наименование (полное, краткое, сокращенное)

полное наименование организации – это юридическое лицо,
ИНН / ОГРН / ОГРНИД, ОГРН 104/79581924,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр.1,
его официальный адрес:
info@stadionspartak.ru
yulya.khrushchina@tusino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
адрес электронной почты

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

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

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
полное наименование федерального органа исполнительной власти в сфере строительства, включая субъекты Российской Федерации.

наименование государственного архитектурно-строительного учреждения (государственного учреждения)
Государственное учреждение культуры города Москвы «Тушино»

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

1. Строительство объекта капитального строительства	✓
2. Реконструкция объекта капитального строительства	
3. Изменение объема культурного наследия, историко-культурных объектов и других объектов недвижимого имущества	
4. Строительство объектов объектов капитального строительства, возводимых в составе земельного участка	
5. Реконструкция земельного участка объектов капитального строительства, возводимых в составе земельного участка	

Наименование объекта капитального строительства (земельный участок) с указанием адресной документации	Многоквартирный жилой дом, построенный «Корпус Д» с встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземной паркингом, возводимый в составе жилого комплекса, возводимый в составе Многофункционального комплекса спортивной направленности с ответственной инфраструктурой
Наименование организации, выданной полномочиями заказчика (заказчики архител. документации, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, результаты приема об утверждении проектной документации архитектурно-строительной документации)	ГАУ г. Москвы Мосгосстройнадзор
Разрешительный номер и дата выдачи полномочиями заказчика (заказчики архител. документации, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, результаты приема об утверждении проектной документации архитектурно-строительной документации)	77-1-1-14825-17 от 30.05.2017

Классификационный номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (границы) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	77:08:010801:0062		
3. Номер кадастрового плана территории (кадастровый участок), в пределах которого (границы) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства			
Классификационный номер реконструкционного объекта капитального строительства			
3.1. Ссылки на градостроительный план земельного участка	81:77-179000-010101 от 24.03.2016 иной Многофункциональный		
3.2. Ссылки на проект планировки и проект межевания территории			
3.3. Ссылки на проектную документацию объекта капитального строительства, подготовленную в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации, при этом при наличии утвержденных и других архитектурно-строительных и дизайнерских проектов	Проектная документация разработана ООО «Промис С/НЧ», индр 16.953-01 от 2017 г.		
Кроме прочего разрешается для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по созданию объекта культурного наследия применяются инновационные и другие архитектурно-строительные технологии и технологии такого объекта			
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе государственного комплекса, в соответствии с проектной документацией			
Общая площадь (кв. м)	164977,97	Площадь участка (кв. м)	124095
Объем (куб. м)	412390,47	в том числе подземной части (куб. м)	113016,67
Коллективное число этажей (шт.)	7-8-18-22-23 + 2 этаж	Высота (м)	80,000
Коллективное число этажей (шт.)	2	Иные показатели	
Площадь застройки (кв. м)	9823,8		
Иные показатели:	Количество квартир (шт.) 721; Количество мест парковки автомобилей (шт.) 721; Площадь автостоянки автомобилей (кв. м.) 2044,23; Площадь автостанции (кв. м.) 5432,26; Площадь общедоступной общественной парковки (кв. м.) 2462,8		
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе государственного комплекса, в соответствии с проектной документацией Корпус А			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем (куб. м)	4416,39	в том числе подземной части (куб. м)	
Коллективное число этажей (шт.)	8-23-23 + 2 этаж	Высота (м)	
Коллективное число этажей (шт.)	2	Иные показатели	
Площадь застройки (кв. м)	1282,8		
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.) 15900,36 Площадь автостанции (кв. м.) 11716,18 Количество квартир (шт.) 369		
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе государственного комплекса, в соответствии с проектной документацией Корпус Б			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем (куб. м)	51372,38	в том числе подземной части (куб. м)	
Коллективное число этажей (шт.)	7-18 + 2 этаж	Высота (м)	
Коллективное число этажей (шт.)	2	Иные показатели	
Площадь застройки (кв. м)	1282,8		
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.) 11286,21 Площадь автостанции (кв. м.) 10482,15 Количество квартир (шт.) 335		
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе государственного комплекса, в соответствии с проектной документацией Корпус В			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	124095
Объем (куб. м)	64871,22	в том числе подземной части (куб. м)	
Коллективное число этажей (шт.)	8-23-23 + 2 этаж	Высота (м)	
Коллективное число этажей (шт.)	2	Иные показатели	
Площадь застройки (кв. м)	1282,8		
Иные показатели:	Площадь площади объекта (кв. м.) 13995,36 Площадь автостанции (кв. м.) 11719,23 Количество квартир (шт.) 369 Площадь общедоступной общественной парковки (кв. м.) 2462,8		Р.С. № 0029260



3

Продолжительное разрешение 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			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	
01001,21		126990	
Объем застроенной части ЗОУ, м³		в том числе	
121312,91		полезный объем (ЗОО, м³)	
Количество этажей (шт.)		Плотность	
8-22 + 2 этаж		Плотность	
Количество подземных этажей (шт.)		Плотность	
2		Плотность	
Площадь освоения (кв. м)		22870	
Назначение: Плановый капитальный объект (кат. н.п.) 2000.04 Плановый структурный объект (кат. н.п.) 2245.04 Категория земель (кат. н.п.): ЖЗ Планируемая категория объектов: Жилищно-коммунальное хозяйство (кат. н.п.) 2241.06 			
5.	Адрес (муниципальный район)	Москва, С/АО, Район/улицы Строитель, Волоколамское шоссе, д. 47	
	Критерии качества строительства объекта		
	Категория (класс)		
	Протяженность		
6.	Метрица (проектная площадь, удельная полезность, плотность, тип (С/З, ПЗ, ЖЗ), уровень, категория земель, категория освоения)		
	Перечень нормативных, проектных, технических условий по безопасности		
	Иные данные		

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

Заставил предсказателя _____ **Пирогов А.Е.**
 (подпись) (информационный)

20__ г. _____ 20__ г. _____

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

_____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись)

_____ 20__ г. _____

М.П.

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

ул. Покровка, д. 9, Москва, 121059; телефон: (499) 240-03-12; факс: (499) 240-20-12; e-mail: info@nadzor.gov.ru
 Адрес/почта: info@nadzor.gov.ru | 121059, ул. Покровка, д. 9 | ОГРН 1027704043480 | ИНН 5037017704 | ОГРН/ИНН 77090374093

лист № 1

Дом № 34534

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак»
 (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц)

ИНН 77090374093, ОГРН 1047790801920,
 почтовый адрес: 125424 г. Москва
 Волоколамские ш., д. 69, стр.1.
 и/или факс и адрес:
 info@stadionspartak.ru
 yuliya.khranchukina@tusino2018.com;
 Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
 (дата заполнения листа)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

дата « 29 » июня 2017 г. № 77-1/8000-014811-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
автономное учреждение государственного административного управления органов государственной власти субъекта Российской Федерации

для целей жилого строительства, расположенного в административном округе/районе
 Государственный надзор за строительством объектов

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

1.	Строительство объекта жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Район в границах территории культурного наследия, архитектурно-исторической значимости и в границах особо охраняемой территории	У
2.	С/З, ПЗ, ЖЗ, ИЗО, ИЗОП и прочие земельные участки Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства Планируемая категория объектов жилищного строительства	У

13.03.2017 Москва 2017 г.

2

3	Каждый из трех земельных участков (земельный участок, в границах которого расположены здания и сооружения) расположенный в границах земельного участка (земельного участка) № 77:08/010/01-002	77.08/010/01-002																																																																																
3.1	Склады с трехэтажной и пятиэтажной частями	81.77.27900.01049 (к) 2403.2443 кв. № 4 «Мегатрон»/г. Тушино																																																																																
3.2	Склады с трехэтажной и пятиэтажной частями	Склады с трехэтажной и пятиэтажной частями, расположенные на территории земельного участка, площадью 3000 кв. м, кадастровый номер 50/05/010/01-017.5.																																																																																
4	<p>Кроме указанных зданий нет других объектов недвижимости, расположенных на территории земельного участка, образуемого при объединении указанных земель при проведении работ по строительству объектов капитального строительства, проектная документация которых в настоящее время находится в стадии разработки и/или утверждения проектной документацией.</p> <p>Наименование объекта капитального строительства, включенного в состав объектов капитального строительства, в соответствии с проектной документацией:</p> <table border="1"> <tr> <td>Объем здания (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>Площадь участка (кв. м)</td> <td>124090</td> </tr> <tr> <td>Объем части (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>к тому числу: подземной части (кв. м)</td> <td>4480,41</td> </tr> <tr> <td>Высота здания (кв. м)</td> <td>22,03 + 2 этаж</td> <td>Высота (кв. м)</td> <td>34,000</td> </tr> <tr> <td>Высота подземной части (кв. м)</td> <td>2</td> <td>Вместимость</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>976,6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Иные сведения: Назначение в кадастровом объекте (кв. м): 1247,02 Категория земель: земельный участок для размещения объектов складского назначения (кв. м): 1048,00 Площадь участка (кв. м): 2503,00 Количество квартир (кв. м): 334 Площадь участка (кв. м): 101,0</p> <p>Наименование объекта капитального строительства, включенного в состав объектов капитального строительства, в соответствии с проектной документацией, С. 2000.0</p> <table border="1"> <tr> <td>Объем здания (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>Площадь участка (кв. м)</td> <td>124090</td> </tr> <tr> <td>Объем части (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>к тому числу: подземной части (кв. м)</td> <td>4480,41</td> </tr> <tr> <td>Высота здания (кв. м)</td> <td>22,03 + 2 этаж</td> <td>Высота (кв. м)</td> <td>34,000</td> </tr> <tr> <td>Высота подземной части (кв. м)</td> <td>2</td> <td>Вместимость</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>976,6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Иные сведения: Назначение в кадастровом объекте (кв. м): 1148,00 Категория земель: земельный участок для размещения объектов складского назначения (кв. м): 858,00 Количество квартир (кв. м): 115 Площадь участка (кв. м): 221,00</p> <p>Наименование объекта капитального строительства, включенного в состав объектов капитального строительства, в соответствии с проектной документацией, С. 2000.0</p> <table border="1"> <tr> <td>Объем здания (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>Площадь участка (кв. м)</td> <td>124090</td> </tr> <tr> <td>Объем части (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>к тому числу: подземной части (кв. м)</td> <td>4480,41</td> </tr> <tr> <td>Высота здания (кв. м)</td> <td>22,03 + 2 этаж</td> <td>Высота (кв. м)</td> <td>34,000</td> </tr> <tr> <td>Высота подземной части (кв. м)</td> <td>2</td> <td>Вместимость</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>976,6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Иные сведения: Назначение в кадастровом объекте (кв. м): 1784,78 Категория земель: земельный участок для размещения объектов складского назначения (кв. м): 858,76 Количество квартир (кв. м): 115 Площадь участка (кв. м): 261,00</p> <p>Наименование объекта капитального строительства, включенного в состав объектов капитального строительства, в соответствии с проектной документацией, С. 2000.0</p> <table border="1"> <tr> <td>Объем здания (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>Площадь участка (кв. м)</td> <td>124090</td> </tr> <tr> <td>Объем части (кв. м)</td> <td>4800,01</td> <td>к тому числу: подземной части (кв. м)</td> <td>4480,41</td> </tr> <tr> <td>Высота здания (кв. м)</td> <td>22,03 + 2 этаж</td> <td>Высота (кв. м)</td> <td>34,000</td> </tr> <tr> <td>Высота подземной части (кв. м)</td> <td>2</td> <td>Вместимость</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>976,6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Иные сведения: Назначение в кадастровом объекте (кв. м): 1784,78 Категория земель: земельный участок для размещения объектов складского назначения (кв. м): 858,76 Количество квартир (кв. м): 115 Площадь участка (кв. м): 261,00</p>		Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090	Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41	Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000	Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость		Площадь застройки (кв. м)	976,6			Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090	Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41	Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000	Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость		Площадь застройки (кв. м)	976,6			Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090	Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41	Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000	Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость		Площадь застройки (кв. м)	976,6			Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090	Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41	Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000	Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость		Площадь застройки (кв. м)	976,6		
Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090																																																																															
Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41																																																																															
Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000																																																																															
Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость																																																																																
Площадь застройки (кв. м)	976,6																																																																																	
Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090																																																																															
Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41																																																																															
Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000																																																																															
Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость																																																																																
Площадь застройки (кв. м)	976,6																																																																																	
Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090																																																																															
Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41																																																																															
Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000																																																																															
Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость																																																																																
Площадь застройки (кв. м)	976,6																																																																																	
Объем здания (кв. м)	4800,01	Площадь участка (кв. м)	124090																																																																															
Объем части (кв. м)	4800,01	к тому числу: подземной части (кв. м)	4480,41																																																																															
Высота здания (кв. м)	22,03 + 2 этаж	Высота (кв. м)	34,000																																																																															
Высота подземной части (кв. м)	2	Вместимость																																																																																
Площадь застройки (кв. м)	976,6																																																																																	

3

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

Иные сведения:	Назначение в кадастровом объекте (кв. м): 1148,00 Категория земель: земельный участок для размещения объектов складского назначения (кв. м): 858,00 Количество квартир (кв. м): 114 Площадь участка (кв. м): 261,00
3. Адрес (кадастровый) участка:	Москва, СЗАО, Пятикопый С/поселок, Валдайское шоссе, вл. 67
4. Кроме указанных объектов недвижимости:	Категория: Земельный участок Протяженность: _____ Мощность (протяженность, площадь, кубический объем): _____ Тип (С/З, В/З, К/З): _____ Назначение (кадастровый номер, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка): _____ Иные сведения: _____

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

Заместитель генерального директора ООО «Тушино 2018»  Пиргова А.Б.
 (подпись)

« 29 » июня 2017 г.

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

М.П.

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

10, Врунгов, д. 5, Москва, 121478, телефон: (495) 740-03-07, факс: (495) 740-30-07, e-mail: mosnadzor@rambler.ru, <http://www.mosnadzor.ru>, ОГРН 5025034013002, ОГРН 100740574014, ИНН5012773084420773081000

Лист № 0017 Лист № 1

**Общество с ограниченной
ответственностью «Стадион «Спартак»**
(с ограниченной ответственностью «Футбол», «Лед», «Баскетбол», «Волейбол»)

ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424, г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр. 1
e-mail: info@stadionspartak.ru,
yuliy.khramushina@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
(составными элементами являются органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации)

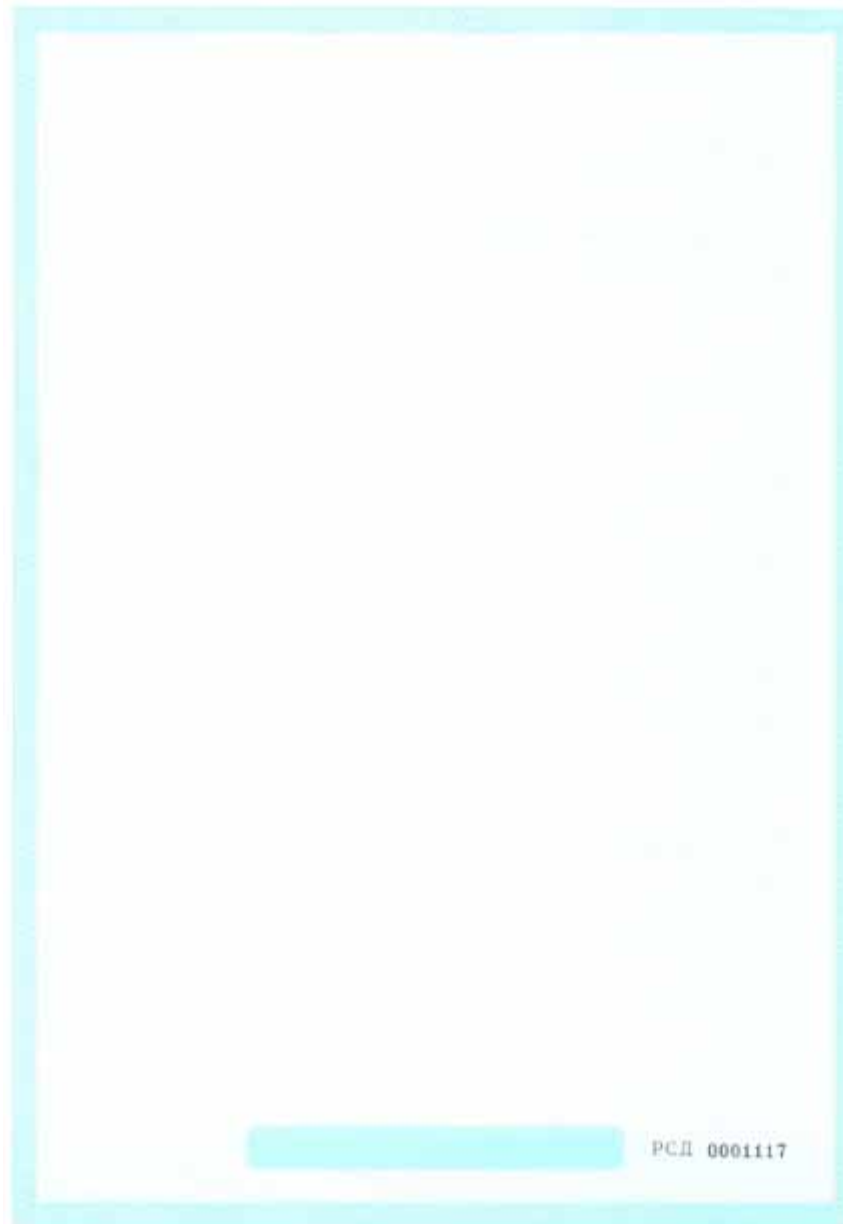
Адрес: Москва, Волоколамское шоссе, дом 69, строение 1
Телефон: (495) 740-03-07
Факс: (495) 740-30-07
E-mail: mosnadzor@rambler.ru

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

1.	Строительный объект капитального строительства	№
1.	Городской объект капитального строительства: Работы по реконструкции объекта культурного наследия, characterization, conservation и другие характеристики надежности и безопасности здания объекта	
1.	Специально застроенный объект капитального строительства, возводимый в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности объекта капитального строительства, возводимый в целях обеспечения безопасности	
2.	Наименование объекта капитального строительства (наименование и адресный указатель)	Муниципальный объект капитального строительства в целях реконструкции и капитального ремонта части жилого здания, расположенного в составе Муниципального объекта капитального строительства с кадастровым номером 50/01/008/2018/001/001/001
2.	Наименование организации, выдающей обязательное заключение экспертизы проектной документации, в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, результаты которой утверждаются в установленном законодательном порядке	ГАУ « Москва МОСТОСТРОЙНАДЗОР
2.	Полномочия эксперта (полное наименование экспертного учреждения)	77-0-0-0497-08 от 04.02.2018

3.	Получатель информации о кадастровом номере земельного участка (земельного участка), в пределах которого (застраиваемый) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	7708001001-1778	
3.1.	Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в пределах которого (застраиваемый) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	50/01/008/017244 от 24.04.2018 Москва, Московская область	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории	Проектное документация разработана ООО "ПромСтрой", номер 16-0333-01 от 2017 г.	
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, или при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия (архитектурные, историко-культурные, инженерно-технические и другие характеристики надежности и безопасности здания объекта)		
Наименование объекта капитального строительства, возводимый в целях обеспечения безопасности, в соответствии с проектной документацией - Кварт. А (таблица 1)			
Объем площади застройки (кв. м)	8188,30	Площадь участка (кв. м)	82718,0
Объем полезной части здания (кв. м)	12020,70	в том числе полезной части (кв. м)	
Количество этажей (шт.)	15 + 2 этаж.	Высота (м)	60,200
Количество подземных этажей (шт.)	2	Плотность	
Площадь застройки (кв. м)	874,8		
Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м): 807,84 Количество квартир (шт.): 98 Объем в куб. м, полезной общественной полезности (кв. м): 245,0		
Наименование объекта капитального строительства, возводимый в целях обеспечения безопасности, в соответствии с проектной документацией - Кварт. Б (таблица 2-4)			
Объем площади застройки (кв. м)	17060,30	Площадь участка (кв. м)	82718,0
Объем полезной части здания (кв. м)	15076,20	в том числе полезной части (кв. м)	
Количество этажей (шт.)	8,9-12,14-20 + 2 этаж.	Высота (м)	71,500
Количество подземных этажей (шт.)	2	Плотность	
Площадь застройки (кв. м)	2076,00		
Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м): 2475,34 Количество квартир (шт.): 400 Объем в куб. м, полезной общественной полезности (кв. м): 200,0		
Наименование объекта капитального строительства, возводимый в целях обеспечения безопасности, в соответствии с проектной документацией - Подземная стоянка			
Объем площади (кв. м)	12074,70	Площадь участка (кв. м)	82718,0
Объем (кв. м)		в том числе полезной части (кв. м)	
Количество этажей (шт.)	2	Высота (м)	
Количество подземных этажей (шт.)	2	Плотность	
Площадь застройки (кв. м)	4832,50		
Площадь застройки (кв. м)	Количество мест хранения автомобилей (шт.): 414		
5.	Адрес (индекс) земельного участка	Москва, шоссе Волоколамское, д. 71/8	
6.	Краткие проектные характеристики застроенного объекта: Категория земель; Назначение; Прочность; Устойчивость проекционной способности, устойчивость, геотехническая информация; Тип (С.П., В.П., К.П.), уровень сейсмостойкости здания; Степень конструктивной целостности, надежность элементов, надежность элементов на безопасность; Иные показатели		

РС - 8 0034349



3

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

1	Адрес (индекс/район/область):	Москва, район Восточный, д. 718
2	Краткие сведения о характеристиках земельного участка:	
	Категория:	
	Целевое назначение:	
	Примечание:	
3	Матрица преемственности (связность, доступность, взаимосвязь объектов):	
	Тип (С.Д., И.Д., С.Д.И., прочие):	
	Известные виды застройки:	
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
Помею назначения:		

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@nadzor.mos.ru
Дело № **20957** mos.gosstroynadzor, ОКВНД 40150302, ОГРН 1067746794390, ИНН/КПП 7709574093/770901001

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

полное наименование организации – для архивного дела
ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д.69, стр.1,
его филиалы, отделы, центры,
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 федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации)

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

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

1.	Строительство объекта капитального строительства (реконструкция объекта капитального строительства). Работы по созданию объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта. Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта).		x
2.	Наименование объекта капитального строительства (типа) в соответствии с проектной документацией. Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, решение проекта об утверждении положительного заключения государственной экспертизы экспертизы.	Капитальное здание в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания, выполняющие функции многофункционального комплекса спортивной инфраструктуры с соответствующей инфраструктурой.	
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, решение проекта об утверждении положительного заключения государственной экспертизы экспертизы.	Государственное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза»	
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, решение проекта об утверждении положительного заключения государственной экспертизы экспертизы.	77-1-4-0981-13 от 29.12.2015	
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства.	77:08/004001/002	

	Помер кадастрового участка (земельного участка), в пределах которого (которых) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства.			
1.1.	Сведения о государственном кадастре земельных участков	77:08/004001/002 от 22.04.2018 выдан Московской мэрией		
1.2.	Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории			
1.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по созданию объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Принятая документация разработана ООО «Москвель», номер МР-1281-00 от 2015 г.		
4.	Какие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по созданию объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Каркас 1			
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)	5062,0
	Объем (куб. м)	103576,0	в том числе подземной части (куб. м)	19409,5
	Количество этажей (шт.)	20+верх, тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)	72,0
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность:	
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0		
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Каркас 2			
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)	5062,0
	Объем (куб. м)	103576,0	в том числе подземной части (куб. м)	19409,5
	Количество этажей (шт.)	20+верх, тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)	72,0
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность:	
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0		
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Каркас 3			
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)	5062,0
	Объем (куб. м)	103576,0	в том числе подземной части (куб. м)	19409,5
	Количество этажей (шт.)	20+верх, тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)	72,0
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность:	
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0		
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Каркас 4			
	Общая площадь (кв. м)	23966,0	Площадь участка (кв. м)	5062,0
	Объем (куб. м)	103576,0	в том числе подземной части (куб. м)	19409,5
	Количество этажей (шт.)	20+верх, тех.этаж+подземный этаж	Высота (м)	72,0
	Количество подземных этажей (шт.)	1	Исметность:	
	Площадь застройки (кв. м)	1194,0		
	Иные показатели:	Общая площадь, в том числе (кв.м): 12782,0; Количество автомобилей (шт.): 204; Площадь коммерческих помещений 1 этажа (кв.м): 204,0		
7.	Адрес (местонахождение) объекта	Москва, г.САО, Покровское-Стрешневское, Вышневское шоссе, влд. 71/22		
8.	Какие проектные характеристики линейного объекта			

РС № 0034743

3

Продление разрешения на строительство от 27.06.2018 № 77-179066-017455-2018

Категория: (класс)	
Простота:	
Мощность организации строительства, проектирования, изготовления, монтажа	
Тип (С, В, К, Л, П), уровень	
Сложность работ, технологические	
Длительность, конструктивных элементов, эксплуатационных элементов на безопасности	
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
государственного управления строительством

«__» ____ 20__ г.
М.П.

