



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

тел. (+7-095) 729-38-30, info@naoik.ru, www.naoik.ru

**ОТЧЕТ № 5Б-20/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018»
РАЗМЕРОМ 10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ)
ШТУК (26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (корпуса 1 – 6, 10) и комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания в составе 4 корпусов

Дата определения стоимости:

01 января 2020 г.

Дата составления отчета:

24 марта 2020 г.

Москва

2020

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Оглавление	3
2. Перечень таблиц, содержащихся в отчете	4
3. Приложение № 4. Определение справедливой стоимости многоквартирных жилых домов (корпуса 1 – 6, 10) 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	15
3.3. Анализ наиболее эффективного использования	30
3.4. Описание процесса оценки объектов в части применения подходов к оценке	31
3.4.1. Общие положения	31
3.4.2. Основное содержание финансовой модели	33
3.4.3. Применение доходного подхода к оценке	34
3.4.4. Согласование результатов	60
4. Приложение.	61

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1 Состав объектов, которые будут построены на отведенных земельных участках.....	33
Табл. 3.2 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 1 комнатных квартир	39
Табл. 3.3 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 2 комнатных квартир	41
Табл. 3.4 Определение рыночной стоимости 1 кв. м 3 комнатных квартир	42
Табл. 3.5 Определение рыночной стоимости 1 кв. м нежилых помещений	46
Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости апартаментов	48
Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге	48
Табл. 3.8 Определение рыночной стоимости кладовой.....	50
Табл. 3.9 Расчет рыночной стоимости объектов завершенных строительством на дату оценки, аналогичных объектам Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов без ДДУ в рамках СД.....	52
Табл. 3.10 Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов в рамках СД.....	53
Табл. 3.11 Расчет рыночной стоимости объектов завершенных строительством на дату оценки, аналогичных объектам без ДКП на балансе УК.....	57
Табл. 3.12 Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов на балансе УК	58

3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МНОГOKВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (КОРПУСА 1 – 6, 10) И КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ, ВКЛЮЧАЮЩИХ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ (4 КОРПУСА)

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки включает жилой комплекс (ЖК) в составе многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпус 1 – 6, 10, которые позиционируются как ЖК «Город на реке «Тушино 2018», и комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания (4 Корпуса), который позиционируется как Апартамент-комплекс «Движение.Тушино», в составе ЖК «Город на реке «Тушино 2018».

В настоящее время Многоквартирные жилые дома (МЖД) Корпуса 3 – 6, 10 находятся в стадии строительства. и по своей сути представляют собой объекты незавершенные строительством. МЖД Корпуса 1, 2 завершены строительством и введен эксплуатацию. На строительство Комплекса зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания в составе 4 Корпусов (далее Комплекс 4 зданий), тоже получено разрешение на строительство и он также превратился в объект не завершенный строительством.

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), 77:08:0015001:1783 (Корпус 10). 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, 71/13, 71/22 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.

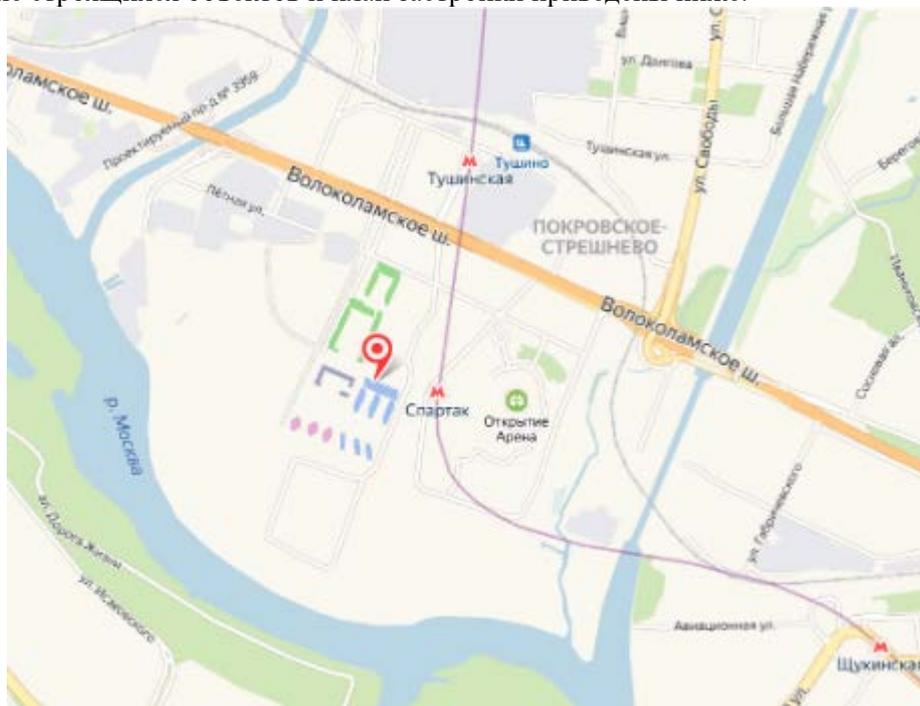


Рис 1 Местоположение строящихся МЖД

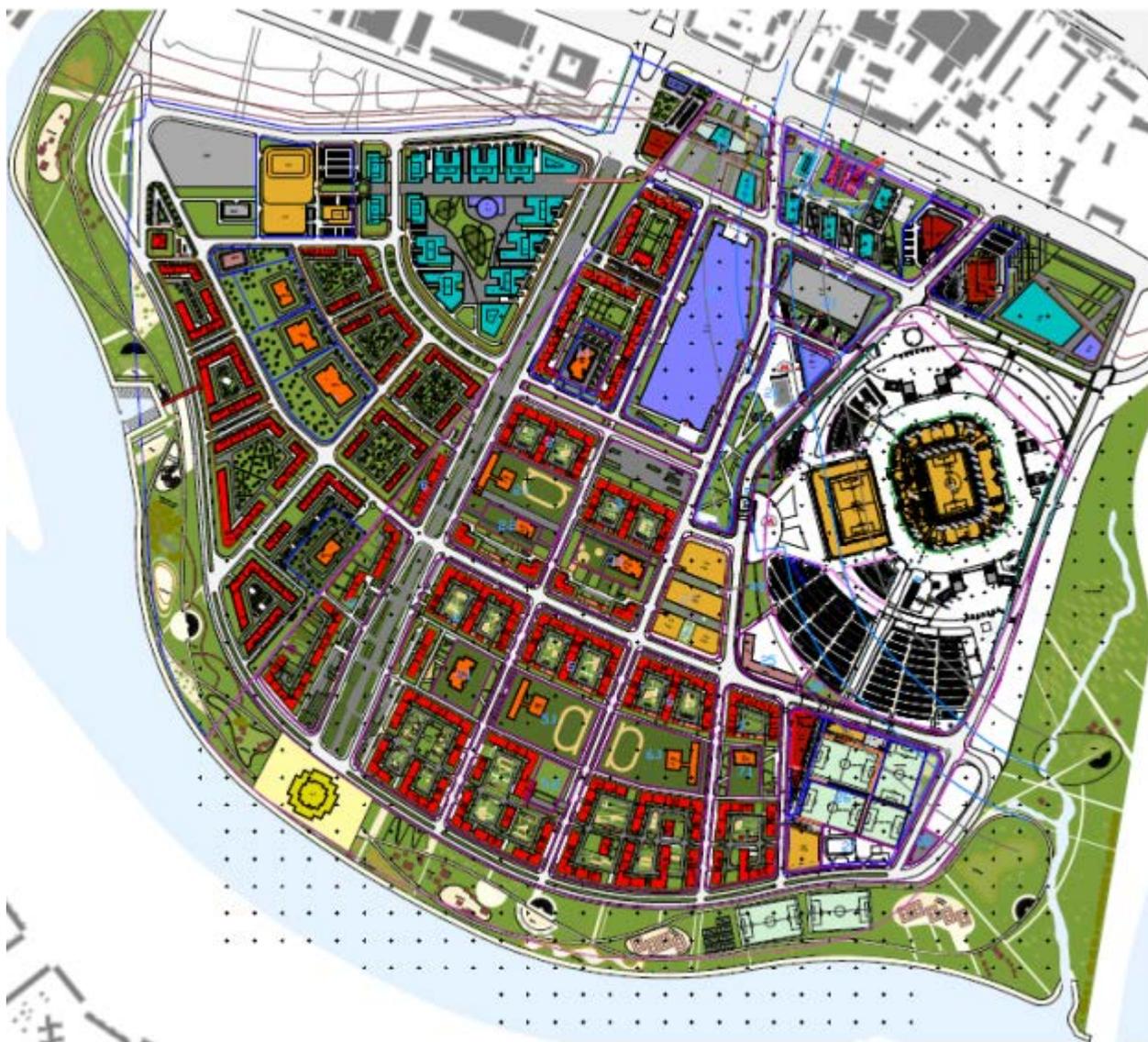


Рис 2 Схема застройки земельных участков

3.1.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (Корпуса 1, 2) №.77-179000-008836-2019 от 12.02.2019 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 (Корпуса 10) №.77-179000-017433-2018 от 26.06.2018 г.
- Разрешение на строительство (Комплекс 4 зданий) №.77-179000-017455-2018 от 27.06.2018 г.
- Проектная документация по Корпусам 1 – 6 (с изменениями, действующими на дату оценки) -
- Пояснительная записка. Часть 1. Общая пояснительная записка 950/1П/13А - 1.1 – ОПЗ. ООО "АПБ «Резерв», 2014.

- Бухгалтерский баланс совместной деятельности (СД) ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити» по состоянию на 31 декабря 2019 г.
- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г.

Характеристика комплекса

МКЖ Корпуса 1 – 6, 10 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 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 МКАД, также сказывается близость Волоколамского шоссе. Зато в районе сложилась отличная транспортная развязка. Рядом ж/д вокзал "Тушино", две станции метро – "Спартак" и "Тушинская".

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



Архитектурные особенности жилых Корпусов

Каре жилых корпусов Корпусов 1- 6, 10 состоят из многосекционных жилых домов (МЖД), объединённых одноэтажными вставками встроенно-пристроенных нежилых помещений. Для разнообразия визуального ряда и оптимальной инсоляции дворового пространства жилые секции имеют разную этажность.

Все секции запроектированы с верхним техническим полупроходным чердаком.

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

При входе в подъезд со стороны улицы запроектировано помещение консьержа.

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

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

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

Общая характеристика Корпус 1.

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

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

Общая характеристика 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. Широкая северная часть каре корпуса №2 включает в себя 4 секции, две из которых 10-ти этажные и две 19-ти этажные. В каждой секции запроектировано по 4-5 квартир на этаже. Западная часть состоит из двух меридиональных объёмов - 2-х секционного (13 и 19 этажей) и 3-х секционного (две секции 13 -ти этажные и одна 19-ти этажная). В четырёх секциях расположено по 6 квартир на этаже и в одной - 4 квартиры на этаже. Восточная часть также запроектирована из двух меридиональных объёмов, 2-х и 4-х секционных.

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

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



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

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.

Общая характеристика Корпус 10.

Корпус 10 включает многосекционный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Общая характеристика Комплекса 4 зданий (апартаментов) для временного проживания.

Комплекс включает 4 здания (двухсекционное здание Корпус 1.2, и односекционные здания Корпус 3, 4) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

Технико-экономические показатели застройки



Внешний вид будущей застройки (по проекту)

Характеристика строящихся объектов²

Объект	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс 4 зданий (все Корпуса)
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	Жилое	Не жилое
Кадастровый номер земельного участка	77:08:0015001:1776		77:08:0015001:1779		77:08:0015001:1778		77:08:0015001:178377:08:0015001:1792	
Этажность	3 - 21	3 - 21	9 - 25	24 - 25	10 - 22	10 - 22	14 - 25	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	31.12.2021	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	5 431 379 069	4 216 838 045
Общая площадь, кв. м	97 200	133 150	104 978	48 081	64 279	48 600	93 660	77 958
Количество жилых помещений	744	1 032	773	334	490	336	926	
Количество не жилых помещений (ВПШ)	41	76	437	173	352	131	39	1 302
Количество апартаментов								798
Количество машиномест	854	1 032	721	335	414	383	381	
Площадь, кв. м:								
Квартиры 1 комнатные	11 700	13 658	10 624	4 195	5 494	6 369	8 516	
Квартиры 2 комнатные	21 601	30 606	20 442	7 325	15 247	4 294	25 203	
Квартиры 3 и более комнатные	12 876	22 207	25 267	14 112	12 292	14 924	23 116	

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



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

Всего жилых	46 177	66 471	56 333	25 632	33 033	25 586	56 835	
Нежилые помещения (ВПП)	3 388	4 806	2 292	819	2 353	833	2 826	79 098
Нежилые помещения (кладовые)	1 690	4 375	2 921	980	1 535	709	599	
Всего нежилых помещений	5 078	9 181	5 213	1 799	3 888	1 542	3 425	79 098
Апартаменты								38 388
Машиноместа	7 618	9 184	9 553	4 439	5 486	5 075	5 048	
Площадь 1 машиноместа, кв. м	5,89...9,75	5,89...9,75	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	



Текущее состояние строительства³

Корпус 1

- Строительство завершено.
- Все квартиры переданы собственникам.
- Нежилые помещения реализованы частично.

Корпус 2

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

Корпус 3

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 4

Проводятся работы по возведению здания.

Корпус 5

Проводятся работы по созданию фундамента.

Корпус 6

Проводятся работы по созданию фундамента.

Корпус 10

Проводятся подготовительные работы на земельном участке.

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

Проводятся подготовительные работы по созданию инженерной инфраструктуры.



Внешний вид МЖД Корпус 1 и Корпус 2

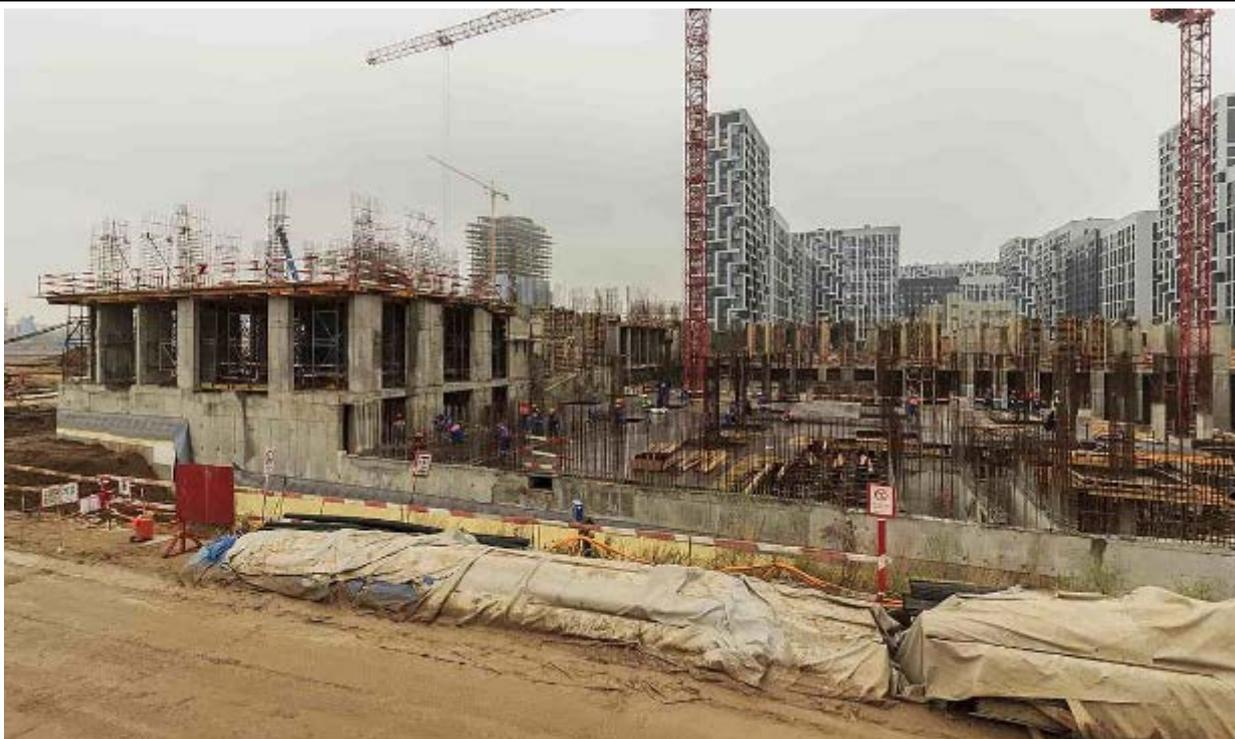
³ https://tushino2018.ru/tur_tushino2018_panorama/tur_tushino2018_p/index.html



Внешний вид МЖД Корпус 3



Внешний вид МЖД Корпус 4



Внешний вид МЖД Корпус 5



Внешний вид МЖД Корпус 6



Внешний вид земельного участка Корпуса 10



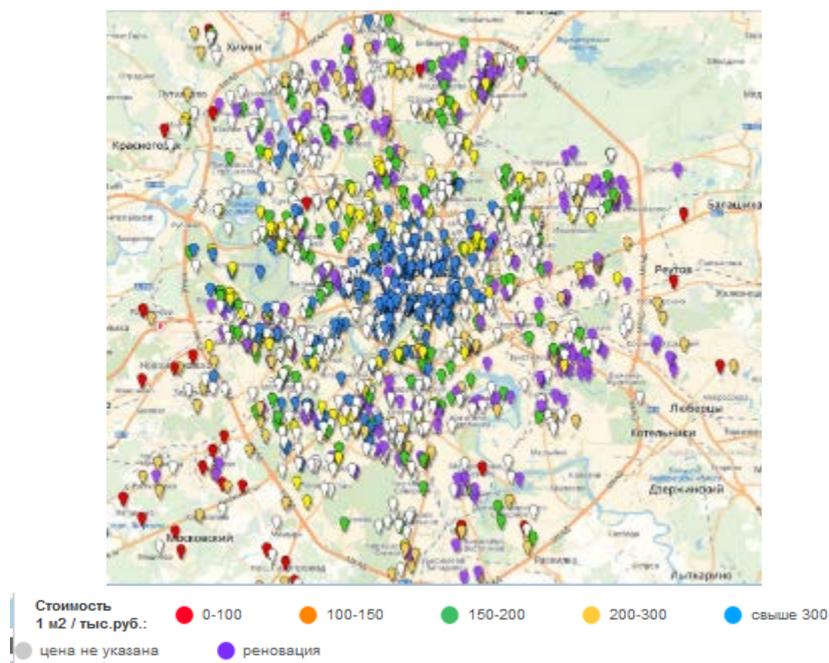
Внешний вид строительной площадки Комплекс 4 зданий (корпусов) с нежилыми помещениями для временного проживания

3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика рынка.

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

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



Этапы строительной готовности объектов⁵

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

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

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

Классификация жилой недвижимости

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

Рынок жилой недвижимости⁶

Рынок недвижимости Москвы в 2019 г. распался на два сегмента, очень различных по ценовой динамике: если недорогое жилье показывает устойчивый рост, то бизнес-класс до сих пор топчется на месте и даже немного сползает вниз.

Цены на недвижимость в Москве)	Дек 19	Ноя 19	Дек 18
Индекс стоимости жилья, Р/м2	178 478	+0,2%	+3,6%
Индекс стоимости жилья, \$/м2	2 822	+1,1%	+8,8%
Индекс стоимости жилья, €/м2	2 542	+0,8%	+11,5%

По данным аналитического центра www.imn.ru, за 2019 г. квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы подорожал в среднем на 3,6% до 178 500 руб. То есть цены выросли на уровне инфляции, которая,

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



по оценке Росстата, к концу декабря составила 3,1%. Долларовый индекс, рассчитываемый IRN.RU, на фоне укрепления отечественной валюты увеличился на 8,8% до \$2 800.

В разрезе комнатности лучше всего выглядели двушки, прибавившие по итогам года 5,5%. Стоимость однокомнатных квартир, подорожавших на рекордные 8,5% в 2018 г., в 2019 г. выросла только на 2,2%.

Также по причине завышенной базы прошлого года аутсайдером рынка стал Восточный округ (-1,2%), занимавший в 2018 г. первое место в рейтинге округов и районов Москвы – см. обзор рынка недвижимости по итогам 2018 года. В лидеры рынка по итогам 2019 г. вышли недорогие округа, застроенные типовым жильем – Юго-Восточный и Южный (+6,4% и +6%). Центральный округ, где сосредоточена уникальная элитная недвижимость, расположился на третьем месте (+5,8%).

Надо отметить, что большое влияние на цены в последние годы оказывает развитие транспортной инфраструктуры. Например, в 2019 г. стоимость жилья быстрее всего росла в районе Бескудниково, где в 2018 г. появилось метро. Высокие темпы роста цен продемонстрировали также районы, где открылись новые станции Солнцевской линии.

Однако наиболее интересной оказалась ценовая динамика в разрезе типов жилья. С одной стороны, типовая недвижимость и все, что близко к ней, подорожала ощутимо больше, чем рынок в среднем – процентов на 5. С другой – дорогие монолитно-кирпичные дома не только выглядели хуже рынка, но даже ушли в небольшой минус.

Причины разнонаправленной динамики достаточно очевидны. Современный монолит-кирпич – это по большей части бизнес-класс, основательно переоцененный еще в «тучные» 2000-е. Ему не с чего дорожать – покупатели, имея возможность купить более дешевое и качественное жилье на первичном рынке, не готовы удовлетворять завышенные запросы продавцов «вторички». А те, в свою очередь, не горят желанием идти навстречу клиентам и никуда не спешат, что мешает снижению цен. Как следствие, сделок с таким жильем мало, квартиры «зависают» в базах на месяцы и даже годы, а то, что все-таки продается, обычно уходит с существенным дисконтом относительно первоначальной цены. В результате цены в этом сегменте ползут вниз уже пять лет подряд.

В массовых сегментах, где собственники не могут годами ждать у моря погоды, цены сильно упали в 2015-2017 гг., а уже в 2018 г. развернулись в рост благодаря резкому снижению ипотечных ставок на вторичном рынке. Осенью 2018 г. ипотечный тренд временно изменился, что еще больше активизировало спрос: люди, опасаясь дальнейшего подорожания ипотеки, побежали в банки оформлять кредиты и, соответственно, покупать жилье.

В первой половине 2019 г. рынок поддерживали ожидания роста цен в связи с реформой долевого строительства, однако уже в мае число сделок пошло на спад – см. «Столичные риелторы ждут почти «мертвого» лета». Искусственная активизация, не подкрепленная увеличением доходов населения, всегда приводит к вымыванию спроса будущих периодов. К тому же самые дешевые квартиры были раскуплены в период ажиотажа, что привело к повышению средних цен и, опять же, к сокращению спроса.

Однако, скорее всего, сделок было бы еще меньше, если бы не возобновилось снижение ипотечных ставок. По данным Центробанка, к октябрю ипотека на готовое жилье подешевела до 9,67%, что лишь ненамного превышает рекордно низкие уровни прошлого года.

Но спрос все равно смещается во все более дешевые сегменты рынка жилья. Как отмечает «Инком», практически все сделки на рынке московской «вторички» сейчас проходят в бюджете не выше 10, максимум 15 млн руб. – см. «Денег нет, но рынок держится». Фактически, это те суммы, до которых дотягивается ипотечный спрос. По данным «Миэль», средняя сумма ипотечного кредита на вторичном рынке в 2019 г. составляла примерно 5,5 млн руб., а сумма кредита по соотношению к сумме всей сделки – 50-55%.

Цены на квартиры по типам домов	Дек 19	Дек 18
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	152 152	+5,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	157 023	+4,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	167 029	+4,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	167 975	+5,2%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	193 264	+5,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	197 319	-0,9%
Все панельные и блочные дома	158 735	+4,8%
Все монолитные и кирпичные дома	186 186	+3,1%

Цены на жильё по комнатности	Дек 19	Дек 18
Однокомнатные квартиры	174 973	+2,1%
Двухкомнатные квартиры	175 732	+5,5%
Трехкомнатные квартиры	170 975	+4,6%
Многокомнатные квартиры	186 058	+3,1%

Цены на жильё по округам	Дек 19	Дек 18
Центральный округ	314 579	+5,8%
Северный округ	175 136	+2,6%
Северо-Восточный округ	157 259	+3,8%
Восточный округ	162 097	-1,2%
Юго-Восточный округ	148 571	+6,4%
Южный округ	157 098	+6,0%
Юго-Западный округ	207 763	+3,6%
Западный округ	192 898	+3,6%
Северо-Западный округ	184 286	+4,1%
Все районы за МКАД	133 011	+2,5%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё	Дек 19	Дек 18
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	303 483	+6,5%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	128 828	+4,3%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	2,36	+2,1%

Индексы ожидания и доходности	Дек 19	Ноя 19
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жильё	+0,4 %/мес.	-0,1%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	1,4 б.деп.	0,0 б.д.



Средние цены на жилые помещения разного класса приведены ниже⁷

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ**

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты / смешанные

35 / 27 / 1

КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.
квартиры / апартаменты

596 (-3%) / 899 (-1%)****

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, ТЫС. КВ. М
квартиры / апартаменты

95 (-3%) / 109 (-1%)****

КВАРТИРЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

1 088 100 (+2%)**

Средний бюджет покупки, руб.

173 120 400 (+2%)**

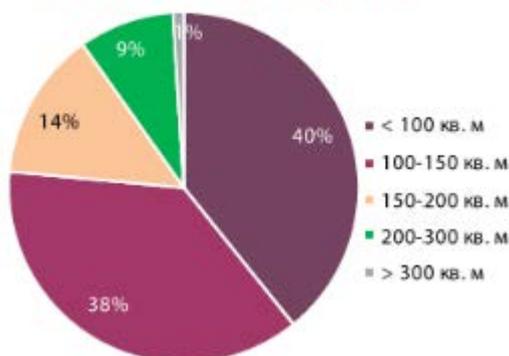
АПАРТАМЕНТЫ
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

958 000 (+3%)**

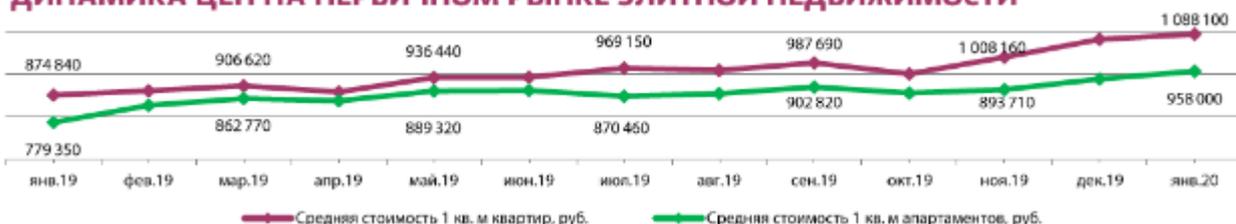
Средний бюджет покупки, руб.

116 398 400 (+3%)**

СТРУКТУРА СПРОСА



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ В БИЗНЕС-/ПРЕМИУМ-КЛАССЕ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

120

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

327 (+2%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

14 050 (+1%)*

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

1 139 950 (+2%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

576 750 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

67 967 200 (0%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

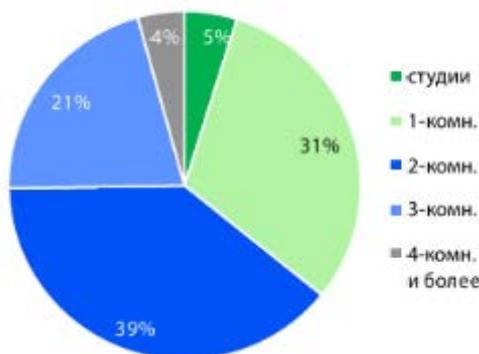
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

246 780 (+1%)*

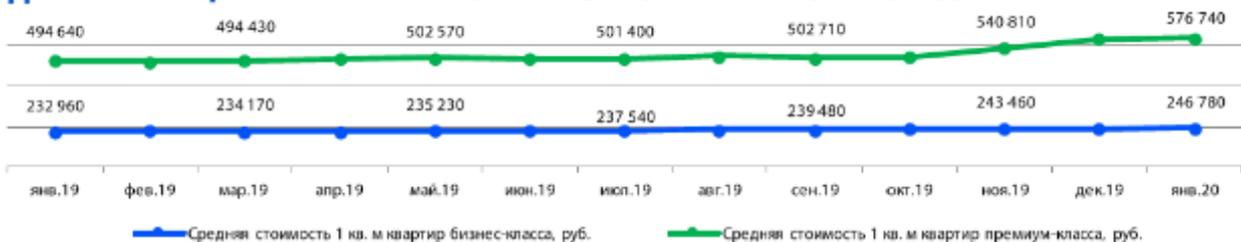
Средний бюджет покупки, руб.

19 197 170 (+2%)*

СТРУКТУРА СПРОСА



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА



⁷ https://best-novostroy.ru/analitica/obzor_rinka/f/year-is-2020/

СТРУКТУРА СПРОСА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ЭКОНОМ/КОМФОРТ-КЛАССА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

98

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

309 (0%)*

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

18 264 (+9%)*

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М

1 047 609 (+8%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

175 830 (-2%)*

Средний бюджет покупки, руб.

10 067 350 (0%)*

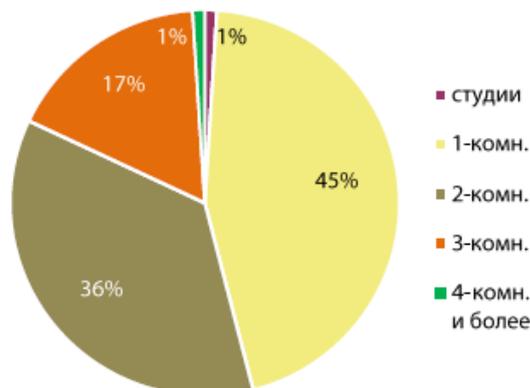
ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

122 840 (+1%)*

Средний бюджет покупки, руб.

7 234 030 (+3%)*



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА



СТРУКТУРА СПРОСА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, ШТ.

27

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ, ШТ.

157 (-2%)**

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР, ШТ.

8 892 (-4%)**

ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ, КВ. М

492 552 (-4%)**

БИЗНЕС-КЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

175 670 (+1%)**

КОМФОРТ-КЛАСС

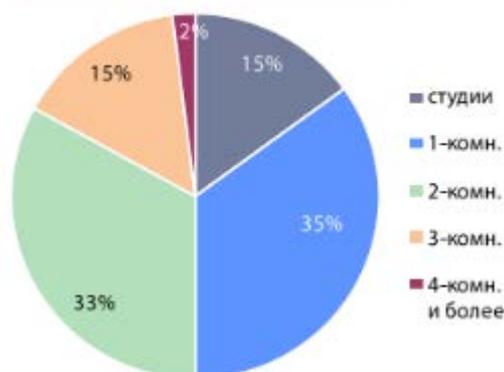
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

125 820 (+1%)**

ЭКОНОМКЛАСС

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.

121 180 (0%)**



ДИНАМИКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В НОВОЙ МОСКВЕ



Динамика роста цен в районе Покровское-Стрешнево приведена ниже.



Цены на квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018»⁸:

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

Общие Квартал 1 Квартал 2 Квартал 3 Квартал 4 Квартал 5 Квартал 6

Квартиры	Площадь, м2	Цена за м2, руб.	Цены на квартиры
1-комн.	37.2 - 50.4	198.5 - 238.6 тыс.	7.9 - 10.3 млн. руб.
2-комн.	55.1 - 73.8	176.5 - 216.3 тыс.	11.8 - 15.8 млн. руб.
3-комн.	89.9 - 122.1	161.2 - 214.6 тыс.	14.9 - 23.6 млн. руб.
5-комн.	141.9	167 - 193.8 тыс.	23.7 - 27.5 млн. руб.

Прогноз (на 2020 г.г.)

По мнению специалистов ИНКОМ-Недвижимость, главный вызов, с которым игрокам рынка новостроек придется столкнуться в 2020 году, — это своевременное получение проектного финансирования. «В

⁸ <https://novostroyev.ru/novostroyki/moskva/szao/pokrovskoe-streshnevo/gorod-na-reke-tushino-2018/>



банках еще не до конца отлажена работа по быстрому одобрению таких кредитов, — говорит заместитель директора Департамента новостроек ИНКОМ-Недвижимость Валерий Кочетков. — Известны случаи, когда сроки рассмотрения заявки превышали семь месяцев. Правда, в Москве, где сосредоточена основная часть крупных застройщиков, с проектным финансированием дела обстоят не так плохо. Однако из-за изменений финансовой модели даже у игроков столичного региона вывод порядка 15% проектов откладывается на 3–6 месяцев, т. е., как минимум, на второй-третий квартал нынешнего года. Более серьезные проблемы испытывают девелоперы в Подмоскovie, где до 30% ЖК могут не выйти в срок».

По тем же причинам весьма вероятно дальнейшее сокращение числа застройщиков. После того, как в 2019-м рынок покинуло около трети игроков, в наступившем году отрасль может не досчитаться еще до 20% девелоперов.

Как полагают эксперты компании, в борьбе за клиента застройщики начнут наращивать объем предлагаемого жилья с отделкой и даже с меблировкой. «Сейчас доля проектов с отделкой, включая white box, составляет около 45%, а с мебелью предлагается лишь 5% лотов, — комментирует Валерий Кочетков. — При этом запрос на такие объекты ощутим. Я думаю, что в 2020-м эти цифры могут увеличиться до 60% и 15% соответственно».

Что касается ценовой политики, то из-за перехода на эскроу-счета и повышения себестоимости строительства цены на квартиры в новостройках могут вырасти в диапазоне до 10%, а в высоколиквидных проектах — на 15%. Такой подъем наиболее вероятен к моменту, когда доля ЖК, реализуемых по эскроу-счетам, составит не менее трети первичного рынка. В свою очередь, уровень скидок вряд ли превысит прошлогодние показатели и будет равен 3–5% в зависимости от локации и характеристик проекта.

В целом, перспектива роста цен и снижение ипотечных ставок могут привести к подъему спроса на 15–20% по отношению к прошлому году. По прогнозам специалистов компании, в 2020-м 26% покупателей приобретут квартиры-студии площадью до 25 кв. м, 40% клиентов купят традиционные «однушки» метражом до 38 «квадратов», 22% потребителей выберут двухкомнатное жилье площадью до 57 кв. м, а 12% — «трешку» со средним метражом 75 кв. м.

Если говорить о локациях, то развитие транспортной системы Подмоскovie — в частности, Московских центральных диаметров (МЦД) — способно повысить спрос на областные проекты, расположенные в пешей доступности от станций МЦД, на 30%. В совокупности с низкой платежеспособностью населения и ростом цен это может привести к миграции покупателей из столицы в область в объеме до 25%.

Для адаптации к меняющимся реалиям рынка застройщики будут вынуждены искать новые антикризисные решения. «Думаю, в наступившем году мы можем увидеть внедрение дистанционного оформления договоров купли-продажи, а также развитие схемы приобретения жилья онлайн, — прогнозирует Валерий Кочетков. — Будет распространяться кастомизация проектов, когда клиент может выбрать желаемую отделку и меблировку из предоставленного ему набора опций. Помимо этого, вполне реально внедрение элементов „умного дома“ в ЖК, не относящихся к премиальному сегменту». Так что застройщики, как и в нулевые годы, с удовольствием бы повысили цены на четверть, но мешает ограниченная платежеспособность покупателей. Реальные доходы россиян с 2013 по 2018 г. упали на 8,3% (по обновленной методологии Росстата), а в I полугодии 2019 г. — еще на 1,3%.

Основные выводы.

- 1 июля 2019 года вступили в силу поправки к 214-ФЗ, согласно которым реализация строящегося многоквартирного жилья должна будет осуществляться через систему счетов эскроу.
- Цены на рынке Москвы недорогое жилье показывает устойчивый рост, а бизнес-класс держится примерно на одном уровне с тенденцией к снижению. В ближайшие годы средний темп роста цен на квартиры ожидается на уровне инфляции.
- Интервал цен предложений в ЖК «Город на реке «Тушино-2018» для квартир с разным количеством комнат составляет 161 ... 238 руб. / кв. м.

Фактические цены на квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018» приведены в Приложении.

Нежилые помещения для временного проживания (апартаменты)

По данным «Метриум», на конец 2019 года на первичном рынке апартаментов комфорт- и бизнес-класса велась реализация 68 комплексов. Объем предложения составил около 7 360* лотов (417,5 тыс. кв.м), что на 6,4% меньше показателя декабря 2018 года. Снижение объема предложения отмечалось на протяжении всего года, за исключением последнего квартала (+10,2%).

По итогам 2019 года на рынок вышло 16 новых проектов апартаментов комфорт- и бизнес-класса (большая часть – в IV квартале). В целом этот показатель можно назвать среднерыночным. За последние 5 лет в реализацию поступало по 12-15 апарт-комплексов этих сегментов в год, исключением является 2018 год, когда продажи открылись в 18 проектах. Новые проекты на первичном рынке апартаментов в 2019 г. приведены ниже.

№	Название	Девелопер	Класс	Округ	Старт продаж
1	<u>Рогожский вал 12</u>	СпектрСтрой	бизнес	ЦАО	1 кв. 2019
2	<u>Движение. Тушино</u>	ГК ФСК	комфорт	СЗАО	2 кв. 2019
3	<u>Vertical на Таганской**</u>	Becar Asset Management	бизнес	ЦАО	2 кв. 2019
4	<u>DIN HAUS</u>	НМ-10	бизнес	САО	3 кв. 2019
5	<u>16 Уровень</u>	Алтай	комфорт	ЮВАО	3 кв. 2019
6	<u>Парковая Апартаменты</u>	Негреско	комфорт	ВАО	3 кв. 2019
7	<u>МИР Митино***</u>	УК Развитие	комфорт	СЗАО	3 кв. 2019
8	<u>Level Донской</u>	Level Group	бизнес	ЮАО	4 кв. 2019
9	<u>Level Стрешнево</u>	Level Group	бизнес	СЗАО	4 кв. 2019
10	<u>Alcon Tower</u>	ALCON Development	бизнес	САО	4 кв. 2019
11	<u>MainStreet</u>	ГК Основа	бизнес	ЗАО	4 кв. 2019
12	<u>Донской Квартал</u>	Страна Девелопмент	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
13	<u>Аэровилла</u>	Алтай	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
14	<u>Ботаник</u>	Алтай	комфорт	СВАО	4 кв. 2019
15	<u>Станция</u>	Алтай	комфорт	ЮАО	4 кв. 2019
16	<u>LES****</u>	РОО Спортивный клуб Спартак-Волейбол	бизнес	ЮЗАО	4 кв. 2019

В разрезе округов более 60% объема предложения занимают САО (20,6%) и СВАО (39,5%). Причем доля первого сократилась за 12 месяцев на 11,9%, второго, напротив, увеличилась на 8,9%. Также значительно выросла доля ЮАО (+5,1 п.п.), где вышло 4 новых проекта. В итоге округ занял третье место по объему предложения. Доли остальных округов претерпели менее значительные изменения (в пределах ± 4 п.п.).

К концу года доли бизнес-класса и массового сегмента на рынке апартаментов практически сравнялись – 50,6% и 49,4% соответственно. Динамика составила $\pm 9,1$ п.п. и обусловлена, прежде всего, выходом на рынок большого количества комплексов с апартаментами в массовом сегменте.

Несмотря на появление в IV квартале довольно большого количества новых проектов, доля предложения на начальном этапе снизилась по итогам года на 8 п.п. – до 17,6%. Это обусловлено тем фактом, что почти половина новых комплексов представляет собой проекты реконструкции существующих зданий.

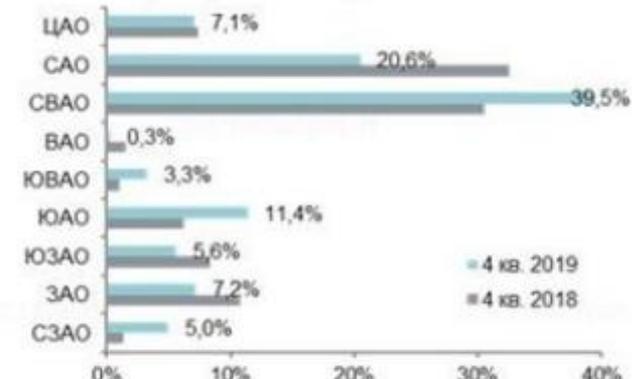
Доля апартаментов в объектах на стадии монтажа и отделки выросла на 1 п.п. (30,4%) и 1,4 п.п. (30,7%) соответственно. Доля предложения в готовых домах увеличилась на 5,6 п.п. и составила 21,3%. Это вызвано завершением строительных работ в 12 комплексах, в том числе и масштабных: «ВТБ Арена Парк», «Искра Парк», Match Point.



Структура предложения по округам г. Москвы (проекты)

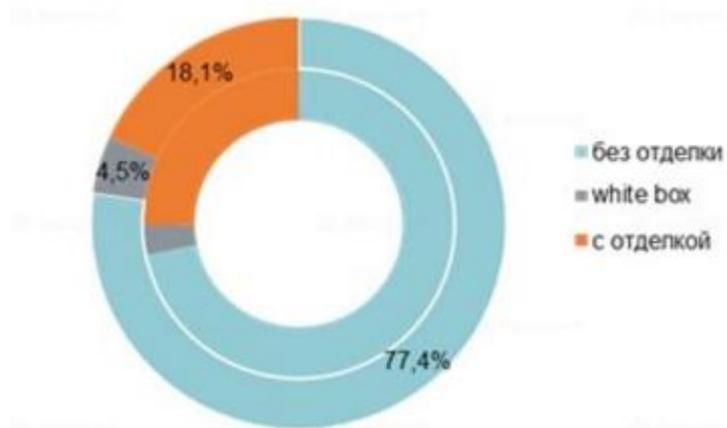


Структура предложения по округам г. Москвы (апартаменты)



В общем объеме предложения преобладают апартаменты без отделки (77,4%), показатель вырос на 5,7 п.п., по сравнению с прошлым годом. Около 4,5% составляет предложение с отделкой white box (+1,3 п.п.). На лоты с готовым ремонтом приходится 18,1% экспозиции. По сравнению с прошлым годом их доля снизилась на 7 п.п. Это связано с тем, что в этом году вышло сразу несколько проектов одного девелопера, где отделка предлагается как дополнительная опция.

Структура предложения по типу отделки (апартаменты, внешний круг – 4 кв. 2019 г., внутренний – 4 кв. 2018 г.) приведена ниже.



Основные тенденции следующие. Аналогично рынку квартир в апарт-комплексах комфорт- и бизнес-класса в 2019 году была отмечена положительная динамика средних цен. Рост оказался чуть более скромным, чем в жилье: в массовом сегменте – 7% против 8%, в бизнес-классе – 3% против 6%. Однако абсолютные показатели превысили значения на рынке квартир.

Преимуществом апартаментов перед квартирами является их цена: как подсчитали специалисты департамента новостроек «Инком-Недвижимость», апартаменты традиционно стоят на 20% дешевле жилья. Однако после реформы строительной отрасли ситуация может измениться.

Как отмечают эксперты, переход на эскроу не обошел стороной апартаменты, и они оказались в довольно рискованном положении. «После полного перехода первичного рынка на работу через эскроу-счета разница в цене между апартаментами и квартирами может сократиться до 10%», – приводят в материале прогноз заместителя директора департамента новостроек «Инком-Недвижимость» Валерия Кочеткова. Он считает, что перемены могут серьезно снизить привлекательность формата, уменьшив на него спрос на 30%.

Сравнение цен на квартиры и апартаменты комфорт-класса:

Стадия строительства	Округ	Наименование комплекса апарт-ментов	Средняя стоимость кв.м, руб.	Мин. бюджет покупки, млн. руб./ S кв.м.	Округ	Наименование жилого комплекса	Средняя стоимость кв.м, руб. / с коэффициентом (20%)	Мин. бюджет покупки, млн. руб./ S кв.м.	Разница в цене
Начальная/ конечная	САО	Водный	123 026	4,7/42,3	СЗАО	Life	177 417 / 133 063	6,5/40,1	8%
	ЗАО	Фили Град	112 796	4,3/41,8		Подсолнухи	170 291 / 127 718	6,3/39,6	12%
Начальная	СВАО	SKY PARKS	156 547	5,1/30,6	СВАО	ЖД МПИ	128 894	6,2/43,8	18%
Конечная	ЮАО	Pure Loft	151 939	8/44,2	ЮАО	Царицыно (корп. 9)	127 713	7,2/55,1	16%
						Загорье	144 206	4,7/34,8	5%

Источник: Метриум Групп

Разница в ценах между квартирами и апартаментами комфорт-класса в среднем составляет $(18\% + 5\%) / 2 = 11,5\%$. Следует учитывать, что цена квартиры не содержит НДС, а цена апартаментов содержит НДС. Следовательно соотношение цен апартаменты / квартира без учета НДС составляет $1 / 1,115 / 1,2 = 0,747$.

Основные выводы.

1. Апартаменты дешевле квартир. Разница в ценах зависит от класса объектов.
2. Соотношение цен между апартаментами и квартирами комфорт-класса составляет 0,747.

Рынок машиномест⁹

С начала реализации программы Правительства Москвы по внедрению платных парковок на улицах города, приобретение машиноместа вместе с квартирой стало гораздо более актуально. Как отмечают аналитики компании «Метриум Групп», сегодня такая возможность есть практически во всех новостройках «старой» Москвы, в том числе и в сегментах эконом- и комфорт-класса. Собственного подземного или отдельно стоящего паркинга нет менее чем в 5% столичных жилых комплексов, реализуемых на первичном рынке.

Традиционно девелоперы жилой недвижимости преподносят наличие паркинга в проекте как важное конкурентное преимущество. И мало кто знает о том, что обеспечение жилого комплекса машиноместами является не прихотью застройщика, а его прямой обязанностью. Причем уже довольно давно: еще 10 лет назад был принято постановление Правительства Москвы №769-ПП, по которому даже в проектах эконом-класса (30 кв. м общей площади на человека) должно быть минимум 1 машиноместо на квартиру. В 2014 году эти нормативы были уточнены. Так, согласно временному порядку применения показателей по жилищному строительству и объектам социального обслуживания, утвержденному 17.06.2014, на каждую тысячу жителей в проекте должно быть не менее 450 машиномест (при строительстве социального жилья за счет городского бюджета – не менее 320 машиномест).

Но как обычно бывает в России, в любом законе можно найти лазейку и уклониться от выполнения своих обязательств. Например, если девелоперу удастся доказать, что район застройки и так с избытком обеспечен местами для стоянки автомобилей. В Москве, где хранение машины является большой проблемой, в существование неких «райских» мест, где количество парковочных мест превышает количество «железных коней», верится с трудом. Но в «лужковскую» эпоху чиновники были более доверчивыми, а жилые комплексы без парковки строились сплошь и рядом. С приходом Сергея Собянина все инвестконтракты были пересмотрены. И сегодня получить разрешение на строительство ЖК без паркинга проблематично.

⁹ <https://www.novostroy-m.ru>, компания Медиум-Групп



Впрочем, такие проекты на первичном рынке представлены до сих пор. И не только в эконом-классе. Как показало проведенное аналитиками компании «Метриум Групп» исследование, даже в элитном сегменте есть жилые комплексы без собственной подземной парковки. Например, только гостевые стоянки предусмотрены в ЖК «Пречистенская слобода». А в клубном доме «Советникъ» девелопер предлагает либо арендовать машиноместо соседнем бизнес-центре, либо приобрести в окрестных жилых комплексах. Еще в двух проектах – жилом доме на Покровке и Capital House – нет подземных паркингов, но жителей все равно обещают обеспечить местами. В первом случае – закрепленные за каждой квартирой места на закрытой внутренней территории, во втором – машиноместа в отдельно стоящем гаражном боксе. В остальных же 40 элитных новостройках есть подземные стоянки.

Цены на машиноместа в элитном сегменте начинаются от 2,45 млн рублей (клубный дом в Печатниковом переулке). Ценовой максимум отмечен сразу в двух проектах: клубных домах на Арбате и «Плотникoff» – 20,14 млн рублей (\$300 тыс. по курсу ЦБ РФ на 12.04.16). Впрочем, как отмечают специалисты компании «Метриум Групп», в обоих случаях речь идет о так называемых «зависимых» местах – специальной системе автоматизированных подъемников, которая позволяет хранить на одном месте сразу два автомобиля друг над другом. Таким образом, покупатель получает сразу два машиноместа. Кроме того, данные цены установлены еще полтора года назад, когда курс доллара был заметно ниже. И вероятнее всего сегодня клиент сможет рассчитывать на существенный дисконт.

В одном проекте – ЖК «Рахманинов» – продажа парковочных мест пока не предусмотрена, однако машиноместо можно взять в аренду по ставке 30 тыс. рублей за кв. м в год. А в пяти новостройках девелоперы посчитали, что если их клиенты и так выкладывают немалые суммы за покупку квартиры, то машиноместо вполне можно включить в стоимость жилья. Такой тактики придерживается компания «Донстрой»: в жилых комплексах «Кленовый Дом», «GRAND DELUXE на Плющихе», Barrin House и «Долина Сетунь» в зависимости от количества комнат и площади за собственником квартиры закрепляется от 1 до 4 машиномест. Также машиноместо входит в стоимость квартиры в ЖК «Дом на Бурденко».

Топ-5 элитных ЖК с самыми доступными по цене машиноместами

	Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
					Min	Max	Min	Max
1	КД в Печатниковом	Подземный	24	от 2,45	700	700	71,26	129,5
2	КД на Добрынинском	Подземный	8	от 2,5	501,9	525,5	53,5	105,35
3	Royal House on Yauza	Подземный	270	от 2,77	364,6	650	21	113,17
4	«Суббота»	Подземный	514	2,8	272	420	11,22	74
	«Воробьев Дом»	Подземный	285	от 2,8	355,4	640	21,69	118,89
5	NOVEL HOUSE	Подземный	24	от 3,23	764,6	1320,7	134,88	675,8

В сегменте бизнес-класса экспертам компании «Метриум Групп» не удалось найти ни одного жилого комплекса без подземного паркинга – они предусмотрены во всех 72 проектах, реализуемых сегодня на первичном рынке столицы. Самые доступные цены на машиноместа представлены в ЖК V-House (от 800 тыс. рублей), «Крылатский» (от 950 тыс. рублей), AFI Residence Paveletskaya и «Адмирал-3» (в обоих – от 1 млн рублей).

Самая высокая стоимость места в паркинге бизнес-класса составляет 5 млн рублей. Максимальная планка зафиксирована в ЖК «Виноградный». Среди новостроек бизнес-класса, в которых место для машины входит в стоимость квартиры, представлены клубный дом «Таежный», ЖК «Академ-Палас» и «Алые паруса» - еще один жилой комплекс от компании «Донстрой».

Топ-5 ЖК бизнес-класса с самыми доступными по цене машиноместами



Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1 V-House	Подземный	240	от 0,8	204,5	214,1	15,74	27
2 «Крылатский»	Подземный	1325	от 0,95	150	176,4	7,52	24,08
3 AFI Residence Paveletskaya	Подземный	415	от 1	149,6	269,8	8,7	25
«Адмирал-3»	Подземный	н/д		265	304	48,76	83,79
4 ЖК на Мельникова (6 корп.)	Подземный	222	от 1,1	199	234	9,79	57,5
5 «1147»	Подземный	1252	от 1,2	164	297	9,01	28,15
«Новоясеневский»	Подземный	1119		180	301,7	9,16	53,31

Что касается эконом- и комфорт-класса, то собственных паркингов нет у трех проектов - ЖК «Некрасовка», «Ярцевская, 24» и «Ельнинская, 14Б». В остальных 38 жилых комплексах есть либо подземная, либо отдельно стоящая парковка.

Цены в массовом сегменте сегодня начинаются от 310 тыс. рублей за машиноместо. За эту сумму место для стоянки можно приобрести в жилом комплексе «Маршала Захарова, 7». Чуть дороже – от 380 тыс. рублей – цены стартуют в ЖК «Life-Митинская Есорарк». Замыкает тройку ЖК «Ривер Парк» с показателем 550 тыс. рублей за машиноместо.

При этом цены на машиноместа в эконом- и комфорт-классе могут вполне достигать показателей сегмента бизнес-класса. Так, в ЖК «Горизонт» минимальная стоимость составляет 2 млн рублей.

Топ-5 ЖК эконом- и комфорт-класса с самыми доступными по цене машиноместами

Название	Тип паркинга	Кол-во м/м в реализуемых корпусах	Стоимость м/м (млн руб.)	Стоимость кв. м (тыс. руб.)		Стоимость квартиры (млн руб.)	
				Min	Max	Min	Max
1 «Маршала Захарова, 7»	Подземный	580	от 0,31	142,4	179	4,53	13,79
2 «Life-Митинская Есорарк»	Надземный	1173	от 0,38	146,2	217,7	6,7	17,76
3 «Ривер Парк» (1-я очередь)	Надземный	521	от 0,55	155,9	216	6,95	16
4 «Царицыно-2» (корп. 27, 28/29, 30, 31)	Подземный	884	от 0,6	119	150,5	4,96	15,91
5 МФК «Водный»	Подземный	1408	от 0,63	180	223	7,97	18,26

«По статистике на сегодняшний день парковочное пространство для своего автомобиля в столице приобретает как минимум каждый второй покупатель жилья в бизнес-классе, а в элитном сегменте этот показатель достигает 100%, - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум Групп». – При этом машиноместа пользуются спросом не только в дорогих проектах, но и в массовом сегменте: в зависимости от жилого комплекса, от 30% до 50% покупателей квартир эконом- и комфорт-класса приобретают места для стоянки машин. Это очень неплохое соотношение. А по отдельным проектам этот показатель может быть еще выше за счет более низких цен. К примеру, в ЖК «Ривер Парк» стоимость машиноместа составляет всего 550 тыс. рублей. На сегодняшний день это один из самых низких показателей в старых границах Москвы».

Фактические цены на машиноместа в построенных жилых домах в районе Покровское-Стрешнево приведены в Приложении.

Рынок кладовых помещений в подземных паркингах¹⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок келлеров крайне ограничен. Вместе с тем, поскольку они обычно располагаются в подземных паркингах, то их стоимость увязывается со стоимостью машиноместа в этом паркинге. Так в жилом

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



комплексе в мкр. Котельники по улице Сосновой стоимость кладовых составляет 300...390 тыс. руб., при стоимости машиномест в этом жилом комплексе 950...1500 тыс. руб. в зависимости от их площади.

Рынок коммерческой недвижимости.

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

Объем предложений на рынке новостроек Москвы достаточно велик.

В течение 2019 г в районе Покровское*Стрешнево в среднем составил 10%. В ближайшем будущем прогнозируется снижение темпов роста цен до уровня инфляции.

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

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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



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

В качестве наиболее эффективного использования рассматривается текущее использование в качестве многоквартирных 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 (сравнительный), затратный и доходный подходы.

Объектов недвижимости, по которым заключены договора долевого участия в строительстве (ДДУ), фактически выкуплены будущим собственником. Следовательно их справедливая стоимость на дату оценки соответствует величине обязательств, отраженных в строках Баланса СД 1450 и 1550.

Объекты недвижимости, по которым ДДУ нет, могут быть проданы по рыночной стоимости на дату оценки, которая зависит от степени готовности этих объектов. При этом справедливая стоимость для таких объектов равна их рыночной стоимости.

На дату оценки МЖД Корпус 1, 2 введены в эксплуатацию и являются объектами завершенными строительством.

После получения разрешения на строительство появляется объект незавершенного строительства, справедливая стоимость которого зависит от степени готовности объекта и конъюнктуры рыночных цен квартиры в подобных объектах. В настоящее время получено разрешение и осуществляется строительные работы по МЖД Корпуса 3 – 6, 10 и Комплексу 4 зданий с нежилыми помещениями.

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 завершающих строительство.

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

Большая часть Корпусов 1 и 2, завершающих строительство, передана собственникам и списана с баланса Застройщика. Оставшаяся часть квартир, машиномест, которая числится в строке 1210 Баланса СД планируется передать собственникам в будущем до 30.09.2019 г. Нежилые помещения проданы лишь частично. В связи с этим, рыночная стоимость оставшейся части Корпусов 1, 2 также определялась в рамках доходного подхода с учетом ее долевой части.

Затратный подход

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

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

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

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

Доходный подход

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Располагая необходимой информацией, оценщик считает возможным применение доходного подхода для объектов незавершенных строительством: МЖД Корпус 3 – 6, 10, Комплекса 4 зданий и не реализованной части завершенных строительством Корпусов 1, 2.

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 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

Наименование	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Коэффициент выхода, %	Кол-во мест, шт.
Подземный паркинг, дома Комфорт класса	143 455	143 455	100,00%	3 929
Подземный паркинг, дома Комфорт+ класса	178 080	178 080	100,00%	5 088
Подземный паркинг, дома Бизнес класса	88 025	88 025	100,00%	2 515
Апартаменты на продажу.	103 945	76 595	73,69%	311
Апартаменты на продажу	90 000	62 650	69,61%	
Подземный паркинг, апартаменты на продажу	13 945	13 945	100,00%	311
Коммерческая недвижимость	329 702	283 106	85,87%	2 938
Гостиница	30 970	30 970	100,00%	124
Гостиница.	25 000	25 000	100,00%	
Гостиница, подземная часть	2 870	2 870	100,00%	
Гостиница, наземный паркинг	3 100	3 100	100,00%	124
Торгово-развлекательный центр	205 000	167 500	81,71%	2 286
ТРЦ	125 000	87 500	70,00%	
Подземный паркинг, ТРЦ	80 000	80 000	100,00%	2 286
Бизнес-центр	93 732	84 636	90,30%	528
БЦ, офисная часть	75 798	66 702	88,00%	
БЦ, первый этаж				
Подземный паркинг, БЦ	14 634	14 634	100,00%	396
Наземный паркинг, БЦ	3 300	3 300	100,00%	132
Обременения	397 063	396 553	99,87%	2 062
Спортивные объекты	107 640	107 130	99,53%	214
Социальная инфраструктура	79 000	79 000	100,00%	30
Рекреационная зона	144 423	144 423	100,00%	-
Объекты коммунального и транспортного хозяйства	66 000	66 000	100,00%	1 818
Объекты коммунального хоз-ва				
ТПУ	66 000	66 000	100,00%	1 818
ВСЕГО	2 298 148	1 913 114	83,25%	16 843

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

3.4.3. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие положения

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения¹²:

¹² ФСО №7, п. 23



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

Выбор метода оценки

Объект оценки, в основном, представляет собой объект недвижимости незавершенной строительством. Поэтому, подобные объекты не могут сдаваться в аренду с целью извлечения доходов. Объекты не завершенные строительством приносят доход при продаже квартир и помещений на этапе строительства и после его окончания.

Часть объектов, по которым заключены ДДУ на этапе строительства фактически продана по цене указанной в ДДУ, которая не подлежит пересмотру. Следовательно их стоимость не зависит от времени и на дату оценки равна задолженности по ДДУ, приведенной в строках Баланса СД 1450 и 1550.

Объекты, по которым ДДУ не заключен, принесут доход в будущем, предположительно по окончании строительства. Метод определения их стоимости состоит в следующем. Осуществляется прогноз стоимости объекта на момент завершения строительства с последующим приведением ее к текущей стоимости на дату оценки, путем дисконтирования, в зависимости от коэффициента текущей готовности объекта. При этом рыночная стоимость таких объектов соответствует справедливой стоимости.

Аналогичным образом определяется стоимость оставшаяся части объектов Корпуса 1 и 2, как с ДДУ, так и тех, по которым ДДУ отсутствует. но учетом коэффициента готовности равного 1, поскольку строительные работы полностью завершены.

Следует отметить, что часть объектов Корпусов 1, 2, 5, 6 переданы по ДДУ по рыночной стоимости на баланс ООО "Управляющая компания "Тушино 2018" (далее УК) (строка Баланса УК 1210), 70% доли капитала которого принадлежат АО «Тушино 2018». Стоимость этой части объектов определялась в рамках оценки стоимости доли капитала этого ООО.

Расчетные зависимости имеют вид:



$$C_O = \frac{C_B}{(1 + Y_O)^k}$$

где:

C_O - рыночная стоимость объекта недвижимости без ДДУ завершенного строительством на дату оценки;

C_B - рыночная стоимость объекта недвижимости без ДДУ на дату окончания строительства;

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

k – период от даты оценки до окончания строительства.

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

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

$$Y_O = Y_{IRR} (1 - K_G) + Y_B \times K_G$$

где:

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

Y_{IRR} - внутренняя ставка доходности инвестиционного проекта;

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

K_G – коэффициент готовности;

При расчете коэффициента готовности использовались данные разработанной Заказчиком Финансовой модели и предоставленные им сметные стоимости строительства. Величина текущего коэффициента готовности определялась путем деления реально понесенных затрат на строительство на дату оценки на сметную стоимость строительства. Для объектов завершенных строительством коэффициент готовности принимался равным 1.

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 объекта недвижимости без ДДУ на дату окончания строительства определялась путем прогноза текущей (на дату оценки) рыночной стоимости подобных объектов-аналогов завершенных строительством с учетом годовых темпов изменения рыночных цен. Расчетная зависимость имеет вид:

$$C_B = (1 + K_I)^k \times C_A$$

$$C_A = \sum_{i=1}^n C_{ВД_i} \times S_i$$

где:

Ки – годовой темп изменения рыночных цен;

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

С_А – рыночная стоимость аналогов завершаемых строительством на дату оценки,

Суд_і – удельная рыночная стоимость (за 1 кв. м) квартиры, машиноместа, нежилого помещения, входящих в состав МЖД, для объектов завершаемых строительством,

Si – площадь квартиры, машиноместа, нежилого помещения, входящих в состав МЖД.

Расчет рыночной стоимости МЖД завершаемого 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:

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

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:

$$C_i = C_{ai} \times K_1 \times \dots \times K_m + \Delta C_1 + \dots + \Delta C_j \quad K_1 = 1 + P_1$$

где:

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

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

K – корректирующий коэффициент;

P – процентная корректировка;

ΔC – денежная корректировка

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

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

где:

V – коэффициент вариации;

S – стандартное отклонение скорректированных цен в выборке;

C_{cp} – среднее скорректированных цен в выборке.

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

Поскольку в рамках метода сравнения продаж рыночная стоимость ЕОН-аналога ($C_{ЕОНа}$) определена с учетом стоимости земельного участка, на котором он расположен, то и справедливая стоимость единого объекта недвижимости завершеного строительством на дату оценки включает стоимость земельного участка. В связи с тем, что справедливая стоимость земельных участков, на которых располагаются дома учитывалась отдельно, то необходимо определить стоимость МЖД без учета стоимости земельного участка, поэтому из полученной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) на дату оценки вычиталась стоимость прав на соответствующие земельные участки (ЗУ). Поскольку объект не достроен, то 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.

$$C_{МЖД} = (C_0 + C_{ДДУ}) \times K_{Г} \quad K_{Г} = \frac{E_0}{E_B}$$

где:

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



C_0 - справедливая стоимость объекта недвижимости завершеного строительством без ДДУ на дату оценки;

$C_{ДДУ}$ – справедливая стоимость объекта недвижимости завершеного строительством с ДДУ, но не переданного владельцам, на дату оценки;

K_g – коэффициент готовности;

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

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

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

Объектом оценки являются жилые и нежилые помещения, машиноместа в подземном паркинге, расположенные в Корпусах 1 – 6, 10 в предположении, что они завершены строительством на дату оценки.

Площади помещений Корпуса 1 – 6, 10 были приведены выше в разд. 3.1.1.

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

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

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

Квартиры

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"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Срок сдачи		Готов	Готов	Готов	Готов	Готов
Количество этажей в доме	13...22	13	22	19	13	22
Этаж квартиры	2 - 22	5	13	19	8	17
Количество комнат	1	1	1	1	1	1
Состояние	без отделки					
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Общая площадь, кв. м	38 - 45	39,6	50,07	40	40,6	36,3
Цена руб.		9 400 000	11 650 000	9 150 000	9 000 000	7 000 000
Цена, руб. / кв. м		237 374	232 674	228 750	221 675	192 837
Источник информации		Приложение (разд. 4)				
Корректировки по элементам сравнения						



Объем передаваемых прав	Право собственности					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		237 374	232 674	228 750	221 675	192 837
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		237 374	232 674	228 750	221 675	192 837
Условия продажи (комиссия, торг)		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		223 131	218 714	215 025	208 374	181 267
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		223 131	218 714	215 025	208 374	181 267
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		223 131	218 714	215 025	208 374	181 267
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		223 131	218 714	215 025	208 374	181 267
Этаж	2 - 22	5	13	19	8	17
Корректировка		-0,4%	-0,4%	9,4%	-0,4%	-0,4%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		222 219	217 819	235 237	207 522	180 526
Состояние	без отделки					
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	-11 092	-11 092
Скорректированная цена, руб. / кв. м		222 219	217 819	235 237	196 430	169 434
Комнаты	1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		222 219	217 819	235 237	196 430	169 434

Рыночная стоимость, руб. 208 228 Коэффициент 12%
за 1 кв. м вариации

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Срок сдачи		Готов	Готов	Готов	Готов	Готов
Количество этажей в доме	13...22	13	10	16	19	19
Этаж квартиры	2 - 22	7	8	12	17	14
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Состояние	без отделки					
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Общая площадь, кв. м	60 - 75	62	74	61	72,7	59,7
Цена руб.		13 300 000	14 200 000	12 800 000	15 500 000	10 800 000
Цена, руб. / кв. м		214 516	191 892	209 836	213 205	180 905
Источник информации		Приложение (разд. 4)				
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		214 516	191 892	209 836	213 205	180 905
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		214 516	191 892	209 836	213 205	180 905
Условия продажи (комиссия, торг)		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		201 645	180 378	197 246	200 413	170 050
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%



Скорректированная цена, руб. / кв. м	201 645	180 378	197 246	200 413	170 050
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"				
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	201 645	180 378	197 246	200 413	170 050
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	201 645	180 378	197 246	200 413	170 050
Этаж	2 - 22	7	8	12	17
Корректировка	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	200 820	179 640	196 439	199 593	169 355
Состояние	без отделки				
Корректировка, руб. / кв. м	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м	200 820	179 640	196 439	199 593	169 355
Комнаты	2	2	2	2	2
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	200 820	179 640	196 439	199 593	169 355
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	189 169	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"					
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Срок сдачи		Готов	Готов	Готов	Готов	Готов
Количество этажей в доме	13...22	13	19	19	22	13
Этаж квартиры	2 - 22	8	4	12	6	3
Количество комнат	3	3	3	3	3	3

Состояние	без отделки					
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Общая площадь, кв. м	90 - 100	97,7	90,3	93	111,87	91
Цена руб.		19 500 000	17 300 000	17 900 000	18 990 000	17 900 000
Цена, руб. / кв. м		199 591	191 584	192 473	169 751	196 703
Источник информации		Приложение (разд. 4)				
Корректировки по элементам сравнения						
Объем передаваемых прав	Право собственности					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		199 591	191 584	192 473	169 751	196 703
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		199 591	191 584	192 473	169 751	196 703
Условия продажи (комиссия, торг)		торг	торг	торг	торг	торг
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		187 615	180 089	180 925	159 566	184 901
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		187 615	180 089	180 925	159 566	184 901
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"					
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб. / кв. м		187 615	180 089	180 925	159 566	184 901
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		187 615	180 089	180 925	159 566	184 901
Этаж	2 - 22	8	4	12	6	3
Корректировка		-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		186 848	179 352	180 185	158 913	184 145
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, руб. / кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. / кв. м		186 848	179 352	180 185	158 913	184 145
Комнаты	3	3	3	3	3	3
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		186 848	179 352	180 185	158 913	184 145
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	177 888	Коэффициент вариации	6%			

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

Анализировались цены продажи квартир, выкупленных собственниками. На вторичном рынке принято торговаться при заключении сделок. По данным информационного издания¹³ величина корректировки составляет 5...7%. Корректировка на торг принята в размере -6%.

¹³ СРД №25 2019 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 20



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 - 22 этажах. Объекты-аналоги, расположенные на последних этажах, имеют более низкую цену. По данным Справочного издания¹⁴ коэффициенты этажей составляют:

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Корректировка рассчитывалась основе соотношения коэффициентов этажей. Средневзвешенная величина коэффициента этажа объекта оценки равна: $(21 \times 1 + 1 \times 0,91) / 22 = 0,996$. Расчет величины корректировок приведен ниже.

Этаж	Объект оценки	Средний	Верхний
Коэффициент этажа	0,996	1,000	0,910
Корректировка	-0,4%	-0,4%	9,4%

9. Состояние

Объект оценки предлагаются без отделки. Для объектов-аналогов без отделки корректировка не требуется. Для объектов-аналогов с отделкой корректировка вносилась с учетом данных Справочного издания¹⁵. При этом учитывая класс оцениваемых домов принималось, что для для аналогов с отделкой тип отделки – комфортный, для аналогов с частичной отделкой – современный.

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А.- Н. Новгород, 2018, стр. 206

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А.- Н. Новгород, 2018, стр. 235



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.

Нежилые помещения (встроено-пристроенные)

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"			
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Описание	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19
Площадь помещений , кв. м	типовая	91,66	184,99	83,79
Цена с НДС, руб.		25 060 000	41 040 000	20 710 000
Цена с НДС, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Источник информации		Приложение (разд. 4)	Приложение (разд. 4)	Приложение (разд. 4)
Корректировки по элементам сравнения				
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Условия финансирования сделки	Сделка в денежной форме			
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Условия продажи (комиссия, торг)		без торга	без торга	без торга
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"			
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166



Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Площадь помещений , кв. м	типовая	92	185	84
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Этажность помещений	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		273 402	221 850	247 166
Рыночная стоимость, с НДС руб. / кв. м	247 472	Коэффициент вариации	10%	
Рыночная стоимость помещений без НДС, руб. / кв. м	209 722			

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.

Апартаменты

В Разд. 3.2 было определено соотношение цен квартиры и апартаментов (без учета НДС), которое может быть использовано для расчета стоимости апартаментов. В связи с тем, что распределение апартаментов по количеству комнат оценщику не было представлено, расчет производился по средней стоимости квартир. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.6 Определение рыночной стоимости апартаментов

Объект	Стоимость без НДС, руб. / кв. м
1 ком. квартиры:	208 228
2 ком. квартиры:	189 169
3 ком. квартиры:	177 888
Среднее квартиры	191 762
Соотношение цен квартира / апартаменты	0,747
Апартаменты	143 246

Машиноместа

Табл. 3.7 Определение рыночной стоимости 1 кв. м машиноместа в подземном паркинге

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	район Покровское-Стрешнево				
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Количество машино-мест	> 1	1	1	1	1	1
Площадь машино-места	7,5 - 18	15	13,8	16,4	18	16
Цена с НДС, руб.		1 050 000	950 000	1 000 000	1 200 000	950 000
Цена, руб. / кв. м		70 000	68 841	60 976	66 667	59 375
Источник информации		Приложение (разд. 4)				
Корректировка и 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		70 000	68 841	60 976	66 667	59 375



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		70 000	68 841	60 976	66 667	59 375
Условия продажи (комиссия, торг)		торг	без торга	без торга	без торга	без торга
Корректировка		-6%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		65 800	68 841	60 976	66 667	59 375
Время продажи	01.01.2020	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		65 800	68 841	60 976	66 667	59 375
Местоположение	ЖК "Город на реке "Тушино-2018"	район Покровское-Стрешнево				
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		65 800	68 841	60 976	66 667	59 375
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		65 800	68 841	60 976	66 667	59 375
Количество машино-мест	> 1	1	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		65 800	68 841	60 976	66 667	59 375
Рыночная стоимость с НДС, руб. / кв. м	64 332	Коэффициент вариации	6%			
Рыночная стоимость без НДС, руб. / кв. м	53 610					

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 машиноместа реализуются по объявленным ценам. Корректировка на торг не требуется.

4. Время продажи

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

5. Местоположение объекта

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

6. Тип объекта

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

7. Количество машиномест

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

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

Нежилые помещения (кладовые)

Рыночная стоимость кладовых в подземном паркинге пользуется достаточно высоким спросом и ориентируется на стоимость машиномест. При определении рыночной стоимости кладовых использовались рыночные данные приведенные в Приложении. Поскольку предложений в ЖК с сопоставимым местоположением найдено не было, то рассматривались относительные цены на машиноместа и кладовые в одном и том же сходном ЖК другого района¹⁶. Результаты расчетов приведены ниже.

Табл. 3.8 Определение рыночной стоимости кладовой

Местоположение	Объект	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. / кв. м
ул. Сосновая, 1	Кладовая	4,5	390 000	86 667
ул. Сосновая, 1	Кладовая	3,0	299 000	99 667
ул. Сосновая, 1	Кладовая	3,5	300 000	85 714
Среднее				90 683
ул. Сосновая, 1	Машиноместо	14,0	980 000	70 000
ул. Сосновая, 1	Машиноместо	15,0	950 000	63 333
ул. Сосновая, 1	Машиноместо	18,0	1 500 000	83 333
Среднее				72 222
Соотношение средних цен				1,26

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

кладовая / машиноместо	
Рыночная стоимость машиноместа, руб.	53 610
Рыночная стоимость кладовой, руб.	67 313

Расчет рыночной стоимости объектов завершаемых строительством на дату оценки, аналогичных объектам Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов без ДДУ в рамках СД)

Объекты завершаемые строительством могут быть предложены в свободную продажу. Следовательно, их рыночная стоимость объектов завершаемых строительством на дату оценки, аналогичных объектам Корпусов 1 – 6 без ДДУ, равна произведению площадей объектов разных видов на соответствующую удельную рыночную стоимость таких объектов, определенную выше. Результаты расчета приведены ниже.

Расчет рыночной стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов с ДДУ в рамках СД)

Объекты Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов с ДДУ будут переданы после завершения строительства по цене договора ДДУ, которая во времени не изменяется. Следовательно, их рыночная стоимость на дату оценки, равна величине обязательств по ДДУ, отраженных в строках Баланса СД 1450 и 1550. Эти данные использованы при дальнейших расчетах, приведенных ниже.

Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов в рамках СД)

Рыночная стоимость аналогов Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов, завершаемых строительством, равна рыночной стоимости всех его составных частей. Справедливая стоимость для таких объектов равна рыночной стоимости.

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

Табл. 3.9 Расчет рыночной стоимости объектов заверенных строительством на дату оценки, аналогичных объектам Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов без ДДУ в рамках СД

Объект	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс 4 зданий все Корпуса (апартаменты)	Рыночная стоимость объектов заверенных строительством на дату оценки, руб. / кв.м
Количество жилых помещений	0	0	4	2	267	126	0		
Количество не жилых помещений (ВПП)	0	0	4	7	352	131	0	81	
Количество апартаментов								508	
Количество машиномест	0	0	9	12	414	297	0	96	
Площадь, кв. м:		0	0	0	0	0	0		
Квартиры 1 комнатные	0	0	0	38	2 638	1 224	0		208 228
Квартиры 2 комнатные	0	0	132	0	6 867	1 068	0		189 169
Квартиры 3 и более комнатные	0	0	254	91	9 705	9 967	0		177 888
Всего жилых	0	0	386	129	19 210	12 259	0		
Нежилые помещения (ВПП)	0	0	0	156	2 353	833	0	3 335	209 722
Нежилые помещения (кладовые)	0	0	37	34	1 535	709	0	238	67 313
Всего нежилые помещения	0	0	37	190	3 888	1 542	0	3 573	
Апартаменты								22 951	143 246
Машиноместа	0	0	119	159	5 486	3 935	0	1 491	53 610
Рыночная стоимость отдельных частей объектов, руб.	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс 4 зданий все Корпуса (апартаменты)	Все объекты
Квартиры 1 комнатные	0	0	0	7 941 805	549 365 074	254 918 604	0	0	
Квартиры 2 комнатные	0	0	24 900 370	0	1 298 945 035	201 961 052	0	0	

Квартиры 3 и более комнатные	0	0	45 183 632	16 184 279	1 726 384 737	1 773 087 535	0	0	
Нежилые помещения (ВПП)	0	0	0	32 632 795	493 468 264	174 772 108	0	699 319 125	
Нежилые помещения (кладовые)	0	0	0	10 473 825	158 383 627	56 094 874	0	224 453 541	
Апартаменты	0	0	0	0	0	0	0	3 287 683 604	
Машинместа	0	0	6 392 950	8 523 933	294 075 695	210 967 346	0	79 948 060	
Рыночная стоимость всех объектов завершенных строительством на дату оценки, руб.	0	0	76 476 952	75 756 637	4 520 622 433	2 671 801 519	0	4 291 404 330	11 636 061 871

Табл. 3.10 Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов в рамках СД

Объект	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4	МЖД Корпус 5	МЖД Корпус 6	МЖД Корпус 10	Комплекс 4 зданий (апартаменты)
Дата оценки	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020
Дата ввода (для Корпуса 1, 2 дата продажи оставшихся площадей)	31.03.2020	31.03.2020	31.05.2020	31.05.2020	30.09.2022	30.06.2021	31.12.2022	27.12.2022
Срок до окончания строительства, лет	0,25	0,25	0,41	0,41	2,75	1,50	3,00	2,99
Затраты на строительство МЖД (полные) на дату ввода с НДС, руб.	6 137 696 000	8 381 852 000	5 519 471 274	2 883 933 513	3 305 094 287	2 552 050 910	5 431 379 069	4 216 838 045
Затраты на строительство МЖД на дату			4 599 559 395	2 403 277 928	2 754 245 239	2 126 709 092	4 526 149 224	4 216 838 045



ввода без НДС, руб.								
Затраты на строительство МЖД на дату оценки без НДС (Затраты на строительство части Корпуса 1, 2) без НДС, руб.	8 795 418	372 859 101	3 059 604 421	1 474 754 390	592 376 051	700 429 993	56 056 456	200 941 262
Коэффициент готовности	1,000	1,000	0,665	0,614	0,215	0,329	0,012	0,336
Рыночная стоимость МЖД без ДДУ завершеного строительством на дату оценки без НДС, руб.	0	0	76 476 952	75 756 637	4 520 622 433	2 671 801 519	0	4 291 404 330
Годовой коэффициент изменения цен	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Рыночная стоимость части МЖД без ДДУ завершеного строительством на дату ввода без НДС, руб.	0	0	77 727 954	76 995 857	5 035 063 115	2 833 245 459	0	4 825 171 858
Ставка доходности инвестора	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%	39,83%
Ставка доходности для объекта завершеного строительством	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%	3,09%



Ставка дисконтирования на дату оценки	3,09%	3,09%	15,39%	17,29%	31,93%	27,73%	39,38%	27,47%
Коэффициент дисконтирования	0,993	0,993	0,942	0,936	0,467	0,693	0,369	0,484
Рыночная стоимость части МЖД без ДДУ с коэффициентом готовности равным 1 на дату оценки без НДС, руб.	0	0	73 257 877	72 080 799	2 351 362 501	1 964 619 582	0	4 291 404 330
Рыночная стоимость части МЖД с ДДУ на дату оценки без НДС, руб.	6 832 030	275 147 099	11 263 494 620	5 046 721 523	2 515 336 589	2 396 761 834	3 294 732 782	0
Справедливая стоимость МЖД на дату оценки без НДС, руб.	6 832 030	275 147 099	11 336 752 497	5 118 802 322	4 866 699 089	4 361 381 415	3 294 732 782	4 291 404 330
Справедливая стоимость МЖД с учетом коэф. готовности на дату оценки без НДС, руб.	6 832 030	275 147 099	7 541 152 333	3 141 116 602	1 046 717 245	1 436 417 593	40 805 337	1 443 519 826
Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки без НДС, руб.	14 931 708 064							

Пояснение к таблице.

Затраты на строительство МЖД (полные) на дату ввода определялись на основе Проектной документации актуальной на дату оценки¹⁷.

Затраты на строительство МЖД на дату оценки определялись на основе данных о реально понесенных затратах (для Корпуса 1, 2 - оставшейся части корпуса) приведенных в скорректированной строке 1210 Баланса СД, путем вычета прочих затрат по другим объектам, которые были отнесены к строке Баланса СД 1190.

Отношение указанных выше затрат соответствует коэффициенту готовности МЖД. Объекты Корпусов 1, 2 завершены строительством и имеют коэффициент готовности равный 1,0.

Стоимость МЖД-аналогов завершаемых строительством на дату оценки определена выше (Табл. 3.9).

Годовой коэффициент изменения цен в течение срока строительства принят на уровне ожидаемой инфляции и равен 1,04 (см. Разд. 3.2).

Стоимость части МЖД без ДДУ завершаемого строительством на дату ввода определялась на основе стоимости МЖД-аналогов путем учета изменения цен за период.

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

Ставка доходности для объекта завершаемого строительством принималась на уровне типичной ставки доходности при сдаче квартир в аренду в Москве. По данным аналитического издания¹⁸ валовый рентный мультипликатор для квартир равен 29,1. 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, который составил 3,09%. 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_{оп} – коэффициент операционных расходов; Y_в – ставка доходности для жилых домов завершаемых строительством.

Стоимость части МЖД без ДДУ с коэффициентом готовности равным 1 на дату оценки определялась путем дисконтирования стоимости за период между датой ввода (по дате ДДУ) и датой оценки.

Стоимость части МЖД с ДДУ на дату оценки равна обязательствам по строкам Баланса СД 1450 и 1550.

Справедливая стоимость МЖД на дату оценки. равна сумме стоимостей МЖД без ДДУ и с ДДУ с учетом коэффициента готовности.

Расчет справедливой стоимости объектов переданных на баланс ООО «Управляющая компания Тушино-2018»

На балансе ООО «Управляющая компания Тушино-2018» (далее УК) находятся как объекты с договором купли-продажи (ДКП), так и без ДКП.

Расчет справедливой стоимости этих объектов производился аналогично как для объектов в рамках СД.

Результаты расчета приведены ниже.

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

¹⁸ СРД 25, 2019 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. М: ООО «НПЦПО», стр. 14



Табл. 3.11 Расчет рыночной стоимости объектов завершенных строительством на дату оценки, аналогичных объектам без ДКП на балансе УК

Объект	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс зданий, Корпуса (апартаменты)	4 Рыночная всестоимость объектов завершенных строительство м на дату оценки, руб. / кв.м
Количество жилых помещений	0	0	42	28	9	0	0		
Количество не жилых помещений (ВПП)	27	75	428	166	0	0	0	0	
Количество апартаментов	0	0	0	0	0	0	0	0	
Количество машиномест	304	352	295	140	0	0	0	0	
Площадь, кв. м.:	0	0	0	0	0	0	0		
Квартиры 1 комнатные	0	0	261	280	43	0	0		208 228
Квартиры 2 комнатные	0	0	490	401	73	0	0		189 169
Квартиры 3 и более комнатные	0	0	3 071	1 884	727	0	0		177 888
Всего жилых	0	0	3 822	2 565	843	0	0		
Нежилые помещения (ВПП)	1 025	4 474	1 581	664	0	0	0	0	209 722
Нежилые помещения (кладовые)	1 690	4 375	2 884	946	0	0	0	0	67 313
Всего нежилые помещения	2 715	8 848	4 465	1 609	0	0	0	0	
Апартаменты	0	0	0	0	0	0	0	0	143 246
Машиноместа	2 577	2 946	3 909	1 855	0	0	0	0	53 610
Рыночная стоимость отдельных частей объектов, руб.	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс 4 зданий, все Корпуса (апартаменты)	Все Корпуса
Квартиры 1 комнатные	0	0	54 249 564	58 226 713	8 935 051	0	0	0	
Квартиры 2 комнатные	0	0	92 768 681	75 819 102	13 894 494	0	0	0	
Квартиры 3 и более комнатные	0	0	546 303 906	335 212 738	129 283 890	0	0	0	

Нежилые помещения (ВПП)	215 011 532	938 257 878	331 596 178	139 196 908	0	0	0	0
Нежилые помещения (кладовые)	113 770 919	294 467 295	194 134 644	63 658 107	0	0	0	0
Апартаменты	0	0	0	0	0	0	0	0
Машиноместа	138 164 916	157 955 451	209 546 691	99 445 887	0	0	0	0
Рыночная стоимость всех объектов завершенных строительством на дату оценки, руб.	466 947 367	1 390 680 624	1 428 599 664	771 559 456	152 113 434	0	0	4 209 900 544

Табл. 3.12 Расчет справедливой стоимости Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов на балансе УК

Объект	МЖД Корпус 1	МЖД Корпус 2	МЖД Корпус 3	МЖД Корпус 4	МЖД Корпус 5	МЖД Корпус 6	МЖД Корпус 10	Комплекс 4 зданий (апартаменты)
Дата оценки	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020
Дата ввода (для Корпуса 1, 2 дата продажи оставшихся площадей)	31.03.2020	31.03.2020	31.05.2020	31.05.2020	30.09.2022	30.06.2021	31.12.2022	27.12.2022
Срок до окончания строительства, лет	0,25	0,25	0,41	0,41	2,75	1,50	3,00	2,99
Коэффициент готовности	1,000	1,000	0,665	0,614	0,215	0,329	0,012	0,336
Рыночная стоимость МЖД без ДКП завершенного строительством на дату оценки без НДС, руб.	466 947 367	1 390 680 624	1 428 599 664	771 559 456	152 113 434	0	0	0
Годовой коэффициент изменения цен	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Рыночная стоимость части МЖД завершенного строительством на дату ввода без НДС, руб.	471 485 056	1 404 194 945	1 451 968 560	784 180 552	169 423 736	0	0	0
Коэффициент дисконтирования	0,993	0,993	0,942	0,936	0,467	0,693	0,369	0,484
Рыночная стоимость части МЖД без ДКП с коэффициентом готовности равным 1 на дату оценки без НДС, руб.	467 957 237	1 393 688 258	1 368 466 916	734 122 106	79 120 482	0	0	0

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

Рыночная стоимость части МЖД с ДКП на дату оценки без НДС, руб.	0	0	0	0	304 383 490	0	0	0
Справедливая стоимость МЖД на дату оценки без НДС, руб.	467 957 237	1 393 688 258	1 368 466 916	734 122 106	383 503 972	0	0	0
Справедливая стоимость МЖД с учетом коэф. готовности на дату оценки без НДС, руб.	467 957 237	1 393 688 258	910 297 502	450 488 804	82 483 057	0	0	0
Справедливая стоимость всех МЖД на дату оценки без НДС, руб.	3 304 914 858							



Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов в рамках СД) определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2020 г. без НДС составляет 14 931 708 тыс. руб.

Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов на балансе УК) определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2020 г. без НДС составляет 3 304 915 тыс. руб.

3.4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов в рамках СД) определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2020 г. без НДС составляет 14 931 708 тыс. руб.

Справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6, 10, апартаментов (объектов на балансе УК) определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки 01 января 2020 г. без НДС составляет 3 304 915 тыс. руб.

Оценщик:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



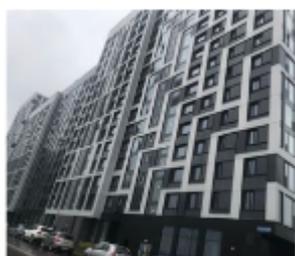
4. ПРИЛОЖЕНИЕ.

Аналоги для сравнительного подхода

Квартиры в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

1 комнатные

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&from_developer=0&newobject%5B0%5D=6984&offer_type=flat&room1=1



1-комн. кв., 39,6 м², 5/13 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
9 400 000 ₽ или [Получи ипотеку онлайн](#)
237 374 ₽/м²

▲ Тушинская - 9 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к2

ДОМ СДАН. КВАРТИРА В СОБСТВЕННОСТИ. 5 этаж, 39,6 кв.м. Уникальный новый градостроительный проект в границах старой Москвы ЖК Город на реке Тушино. Комплекс расположен на берегу реки, в 10 км от центра Москвы, в шаговой

+7 903 724-82-78

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)



Секции / Квартал 3 / Секция 1
1-комн. кв., 50,07 м², 13/22 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
11 650 000 ₽ или [Получи ипотеку онлайн](#)
232 674 ₽/м²

Сдана ГК: 4 кв. 2019 года

▲ Спартак - 1 минута пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Город на реке Тушино-2018 ЖК

Отличный вид!

Продается евро-двукомнатная 50 м² квартира в ЖК "Город на реке Тушино-2018". Отличные виды на реку! Второй очереди.

+7 915 131-57-29

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)



1-комн. кв., 40 м², 19/19 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
9 150 000 ₽ или [Получи ипотеку онлайн](#)
228 750 ₽/м²

▲ Тушинская - 7 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к1

Арт. 23519659 СОБСТВЕННОСТЬ!!! В ЖК Город на реке Тушино 2018 продается 1-комнатная видовая квартира без отделки. Окна выходят во двор. Есть подземный паркинг, в который можно попасть не выходя из подъезда. Квартиру можно

+7 499 372-92-76

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)



1-комн. кв., 40,6 м², 8/13 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
9 000 000 ₽ или [Получи ипотеку онлайн](#)
221 675 ₽/м²

▲ Спартак - 5 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

СОБСТВЕННОСТЬ. Квартира в ЖК "Город на реке Тушино 2018", Волоколамский проезд дом 71 к 2. Общая 40,6 кв.м., жилая 17,5 кв.м., кухня 10,7 кв.м. Лоджия с кухни. В собственности, без отделки. Окна во двор. Свободная продажа, возможен торг. С

+7 495 792-91-13

[♥ В избранное](#)

[▲ Пожаловаться](#)



1-комн. кв., 36,3 м², 17/22 этаж
 ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
 7 000 000 Р
 192 037 Р/м²

Тушинская - 9 минут пешком
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Город на реке Тушино 2018 ЖК
 БИЗНЕС КЛАСС ПО ЦЕНЕ ЭКОНОМ РЯДОМ С МЕТРО Продается однокомнатная квартира 36м2 в монолитном доме рядом с метро Спартак. Общая площадь участка под застройку 65 Га, из них на 20 Га будет организована парковая зона.

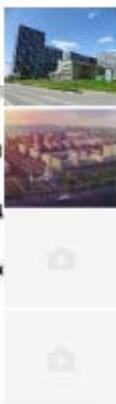
+7 963 642-67-17 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

2 комнатные

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&from_developer=0&newobject%5B0%5D=6984&offer_type=flat&room2=1



ЖК "Ту
 2 корп
 3 секц
 7 этаж



Собственность. Ключи!

2-комн. кв., 62 м², 7/13 этаж

ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
 М. Спартак - 6 минут пешком
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

13 300 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)
 214 516 Р/м²

ЖК "Город на реке Тушино-2018" дом сдан, закрытая придомовая территория полностью благоустроена (футбольное поле, дет. площадка, зона отдыха, детский сад). Двор без машин, подземная пар...

+7 915 131-58-22 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Собственность. Ключи!

2-комн. кв., 74 м², 8/10 этаж

ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
 М. Спартак - 6 минут пешком
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

14 200 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)
 191 892 Р/м²

ЖК "Город на реке Тушино-2018" дом сдан, закрытая придомовая территория полностью благоустроена (футбольное поле, дет. площадка, зона отдыха, детский сад). Двор без машин, подземная пар...

+7 915 131-58-22 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



2-комн. кв., 61 м², 12/16 этаж
 ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
 12 800 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)
 209 836 Р/м²

М. Спартак - 5 минут пешком
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

ЖК "Город на реке Тушино-2018"
 Дом комфорт класса. Свободная продажа. Собственность оформлена. Один собственник. Юбка во двор. Солнечная сторона.

+7 906 028-55-11 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



2-комн. кв., 72,7 м², 17/19 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
213 205 Р/м²
15 500 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)

Тушинская - 7 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к1

Квартира в новостройке!
Продать видовую квартиру в новостройке ЖК Город на Реке Тушино-2018 по адресу Волоколамское шоссе дом 71 корпус 1.

+7 916 681-73-36 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



2-комн. кв., 59,7 м², 14/19 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
180 905 Р/м²
10 800 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)

Спартак - 5 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ !!! Квартира расположена в монолитном жилом комплексе, где так же планируется построить - 6 детских садика и 3 школы со спортивным уклоном. Рядом стадион Открытие Арена. Метро Спартак 5мин пешком.

+7 925 514-80-08 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

3 комнатные

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&from_developer=0&newobject%5B0%5D=6984&offer_type=flat&room3=1



3-комн. кв., 97,7 м², 8/13 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
199 591 Р/м²
19 500 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)

Спартак - 5 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

3 секция, эксклюзивное предложение. Соседи уже начали делать ремонт. Квартира трехкомнатная, очень солнечная, торцевая, распашная. Кухня, гостиная выходят в сторону двора, две спальни... [Подробнее](#)

+7 499 444-03-96 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



3-комн. кв., 90,3 м², 4/19 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
191 584 Р/м²
17 300 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)

Тушинская - 9 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к2

Продается 3-х комнатная квартира в свободной планировке, без отделки, отсутствие несущих конструкций, позволяет спроектировать квартиру, учитывая индивидуальные потребности семьи. Пото... [Подробнее](#)

+7 985 366-94-62 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Срочная продажа!!
3-комн. кв., 93 м², 12/19 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
М Тушинская - 9 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к2

17 900 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)
192 473 Р/м²

Предметы 3-х комнатная квартира в ЖК Город на реке Тушино-2018 в Покровско-Стрешневском районе, на живописном берегу Москвы-реки вблизи обширной лесопарковой зоны. Квартира без отделки... [Подробнее](#)

+7 985 366-94-62 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



3-комн. кв., 91 м², 3/13 этаж
ЖК «Город на Реке Тушино-2018»
М Тушинская - 10 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к2

17 900 000 Р или [Получи ипотеку онлайн](#)
196 703 Р/м²

Документы готовы к сделке. Продается 3-х комнатная Квартира в ЖК комфорт-класса Город на реке Тушино-2018 в Покровско-Стрешневском районе. Квартира без отделки, монолитный каркас, красивые и долговечные вентилируемые

+7 966 019-29-16 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

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

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&foot_min=45&metro%5B0%5D=133&metro%5B1%5D=275&newobject%5B0%5D=6984&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=4&office_type%5B3%5D=5&only_foot=2



Своб. назнач. 91,66 м² за 25,06 млн. руб.
Включая НДС 4177245 руб. · 273 440 руб. за м²

М Спартак - 5 минут пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Город на реке Тушино-2018 ЖК

Помещение под ресторан, кафе площадью 240,76 кв.м расположено в 1 корпусе первой очереди масштабной жилой застройки ЖК "Город на реке Тушино 2018". Вытяжные окна, потолок 5 м. Помещение обладает огромным потенциалом: в комплексе запланировано 35000 квартир, 6 дг...

+7 495 223-88-88 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Торговая площадь 184,99 м² за 41,04 млн. руб.
Включая НДС 6841321 руб. · 221 893 руб. за м²

М Спартак - 4 минуты пешком
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Город на реке Тушино-2018 ЖК

Помещение свободного назначения площадью 180 кв.м расположено в 1 корпусе первой очереди масштабной жилой застройки ЖК "Город на реке Тушино 2018". Вытяжные окна, потолок 5 м. Помещение обладает огромным потенциалом: в комплексе запланировано 35000 квартир, 6 дг...

+7 495 223-88-88 [В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Торговая площадь 83,79 м² за 20,71 млн. руб.

Включая НДС 3452069 руб. · 247 194 руб. за м²

М Спартак · 11 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Город на реке Тушино-2018 ЖК

Нежилое помещение 83 кв.м расположено в 1 корпусе первой очереди масштабной жилой застройки ЖК "Город на реке Тушино 2018". Витринные окна, потолок 5 м. Помещение обладает огромным потенциалом: в комплексе запланировано 35000 квартир, 6 детских садов, 3 школы, др...

+7 495 223-88-88

В избранное

Пожаловаться

Машиноместа в ЖК «Город на реке Тушино-2018»

https://www.cian.ru/cat.php?currency=2&deal_type=sale&engine_version=2&foot_min=45&maxprice=1500000&metro%5B0%5D=133&metro%5B1%5D=275&minprice=800000&newobject%5B0%5D=6984&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=6&only_foot=2



Продам гараж

Машиноместо 15 м² за 1,05 млн. руб.

70 000 руб. за м²

М Спартак · 5 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

На -1 уровне продан большое (16 м), удачно расположенное(в старой корпус 7 секция), в 5 метрах от лестницы и лифта. Удобно парковаться и не далеко нести сумки в лифт. 1 собственник, по любым вопросам звоните.

+7 910 002-49-33

В избранное

Пожаловаться



Машиноместо 13,8 м² за 950 тыс. руб.

68 841 руб. за м²

М Спартак · 6 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

ЖК "Город на реке Тушино-2018". Продается большое машино-место в современном жилом комплексе. Подземный паркинг, -2 этаж, под второй секцией. Паркинг оборудован лифтами OTIS, системой контроля доступа, видеонаблюдением.

+7 985 332-13-97

В избранное

Пожаловаться



Машиноместо 16,4 м² за 1 млн. руб.

60 976 руб. за м²

М Спартак · 6 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Спартак, Волоколамское шоссе, 71к2

ЖК "Город на реке Тушино-2018". Продается большое машино-место в современном жилом комплексе. Подземный паркинг, -2 этаж, под второй секцией. Паркинг оборудован лифтами OTIS, системой контроля доступа, видеонаблюдением.

+7 985 332-13-97

В избранное

Пожаловаться



Машинместо 18 м² за 1,2 млн. руб.

66 667 руб. за м²

М Тушинская - 7 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к1

ЖК Тушино 2018 Большое машино/место (18 кв. м.) в подземном паркинге. Широкое, один "сосед", рядом с лифтом, который поднимет Вас с парковки прямо на ваш этаж. На въезде парковки сделана автоматическая система мытья колёс и днаца автомобиля, чистота Вашего места...

+7 985 788-29-20

♥ В избранное

▲ Пожаловаться



Машинместо 16 м² за 950 тыс. руб.

59 375 руб. за м²

М Тушинская - 7 минут пешком

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, м. Тушинская, Волоколамское шоссе, 71к1

Машин-место в подземном паркинге ЖК Тушино-2018. Минус 1-й этаж, недалеко от лифта. Спуск в подземный паркинг возможен на лифте прямо из подъезда.

+7 985 725-44-06

♥ В избранное

▲ Пожаловаться

Кладовые и машиноместа в одном и том же жилом комплексе

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

вчера в 10:27		Машинместо 390 000 ₪ ул Сосновая, 1/2 Кладовка/Кладовая комната во 2-м корпусе ЖК Оранж парк в Котельниках...	✓ собственник Юрий	☎ 89267828887 объявление № 15608118 на сайте мультиистинг.ру
18 дека в 16:18		Машинместо 299 000 ₪ ул Сосновая, 1/2 Продается кладовая комната 3 кв.м на подземной парковке у метро Котель...	✓ собственник Наталья	☎ 89065857710 объявление № 13407920 на сайте мультиистинг.ру
24 окт в 14:24		Машинместо 300 000 ₪ ул Сосновая, 1/5 Продаю кладовку в подземном паркинге 3,5 м. Котельники, улица Сосновая	✓ собственник Виктория	☎ 89197742927 объявление № 12950886 на сайте мультиистинг.ру
26 ноя в 01:05		14.0 м² 980 000 ₪ ул Сосновая, 1/2 Продается машиноместо в подземном паркинге в ЖК Оранж Парк (корпус ...	✓ собственник Екатерина	☎ 89263140896 объявление № 14388328 на сайте мультиистинг.ру
15 окт в 09:07		15.0 м² 950 000 ₪ ул Сосновая, 1/3 Продан машиноместо в ЖК Оранж парк в 3 корпусе. Собственник.	✓ собственник Алла	☎ 89637210451 объявление № 11598021 на сайте мультиистинг.ру
7 июл в 12:38		18.0 м² 1 500 000 ₪ ул Сосновая, 1/2 Продаю машиноное место на охраняемом паркинге в жилом доме по адрес...	✓ собственник Валентин	☎ 89663014527 объявление № 11372334 на сайте мультиистинг.ру

Документы Заказчика





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

ул. Брасская, д. 9, Москва, 125099, телефон: (499) 240-01-12, факс: (499) 246-26-12; e-mail: mosstroy@mos.ru,
<http://www.mos.ru/mosstroy>, ОГРН 40150382, ОГРН 1167746794296, ИНН 50/038 773854207/773801960

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион
"Спартак»
(полное наименование организации (полное, сокращенное, для публикации))

ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
полное наименование организации для статистического учета
125424 г. Москва Волоколамское ш. д.69
info@stadionspartak.ru, yuliya.khrameshina@tushino2018.com,
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
(полное наименование и адрес, адрес электронной почты)

Дого № 24724

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 12 » февраля 2019 г. № 77-179000-008836-2019

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(государственный надзорный орган государственной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, осуществляющий надзор разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, Государственный надзор по вводу объектов "Тушино") в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; инженерного объекта; объекта капитального строительства, включенного в состав линейного объекта; завершающего работами по сооружению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

■

два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящие в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности. 2 этаж - Корпус 2
(наименование объекта (объектов) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, удостоверяющей право объекта)

расположенного по адресу: 125080, Москва, Волоколамское шоссе, д. 71, корпус 2
(адрес (адреса) капитального строительства в соответствии с государственными адресными референтами с указанием региона, субъекта в пределах, обозначения адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 77:08:0015001:1776

строительный адрес: Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 71/6

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, №RU77179000-010562, дата выдачи «06» февраля 2015 г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-179000-008836-2019 2

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	546950	546950
в том числе надземной части	куб.м.	392950	392950
Общая площадь	кв.м.	133150	133143,4
Площадь жилых помещений	кв.м.	50786,7	50786,7
Количество зданий, сооружений	шт.	22	22
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	4763,6	4763,6
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	-	-	-
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвальные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	64188,05	64188,1
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	55550,3	55550,3
Количество этажей	шт.	1-10-13-16-19+2	13-22
		подв.+технич. чердак	
в том числе подземных	шт.	2	2
Количество секций	секц	15	15
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	1032/64188,05	1032/64188,1
в т.ч. 1-комнатные	шт./кв.м.	342/13009,85	342/13010
в т.ч. 2-комнатные	шт./кв.м.	456/29660,6	456/29660,6
в т.ч. 3-комнатные	шт./кв.м.	234/21517,6	234/21517,5
в т.ч. 4-комнатные	шт./кв.м.	-	-
в т.ч. более, чем 4-комнатные	шт./кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	66009,1	66009,1
Сети и системы инженерно-технического	-	-	РВ 0021145



Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-179000-008836-2019			
обеспечения			
Водопровод (труба ВЧШГ с ЦПП и нар. цинкованием) 2Ду200	п.м.	7,4	7
Хозяйственно-бытовая канализация: (труба ВЧШГ с внутренним цементно-песчаным покрытием и нар.цинкованием) Ду200мм	п.м.	103	13; 69; 10; 5;12
Хозяйственно-бытовая канализация: выпуск (труба ВЧШГ с ЦПП) Ду100, Ду150	п.м.	79	10; 5; 12
Дождевая канализация: труба железобетонная Ду400	п.м.	408	35; 6; 155; 65; 135
Дождевая канализация: выпуск труба полипропиленовая 2Ду160, труба полипропиленовая Ду110мм	п.м.	66	44
Сети связи: Кабельная канализация (труба ПНД-110, 4 отв.)	п.м.	29	29
Кабель (FO-D-IN-OUT-503-4-HFFR)	п.м.	29	29
Электроснабжение:	п.м.	-	-
Электрокабель (ПвБ6Шнг (4x120); (4x95); (4x70))	п.м.	525,2	338; 190
Наружное освещение:	п.м.	-	-
Кабельная линия наружного освещения (кабель ВББШп (4x6))	п.м.	1556,6	144; 474; 540
Опора наружного освещения: светильник паровый «Таер» со светодиодным источником света 24В на опоре n=5м	шт.	86	86
Опора наружного освещения: широколучный прожектор 1x400w h= e40, h=1, ip65, lug powerlag 2 на опоре n=4м	шт.	4	4
Встроенный ИТП	шт.	1	1
Лифты	шт.	30	30
Эскалаторы	шт.	-	-
Инактивные подьёмники	шт.	-	-
Количество машино-мест/общая площадь машино-мест	шт./кв.м.	1032/14067,8	1032/14067,8
Количество зон хранения велосипедов/общая площадь зон хранения велосипедов	шт./кв.м.	46/4301	46/4301
Материалы фундаментов	-	Монолитный жб	Монолитный жб
Материалы стен	-	Монолитный жб; блоки из ячеистых бетонов	Железобетонные, монолитные
Материалы перекрытий	-	Монолитный жб	Монолитный жб
Материалы кровли	-	Гранит, мембрана, геотекстиль, гидроизоляция, стяжка, утеплитель, стяжка, керамзит, парозащита	Гранит, мембрана, геотекстиль, гидроизоляция, стяжка, утеплитель, стяжка, керамзит, парозащита

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-179000-008836-2019			
3. Объекты производственного назначения			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инактивные подьёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергетической эффективности здания	-	В - Высокий	В - Высокий
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	утеплитель минераловатный Rockwool тол. 150мм	утеплитель минераловатный Rockwool тол. 150мм
Заполнение световых проемов	-	окна ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом с заполнением аргоном и энергосберегающим стеклом, витражи из алюминиевого профиля с односторонним стеклопакетом с заполнением аргоном и энергосберегающим стеклом	окна ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом с заполнением аргоном и энергосберегающим стеклом, витражи из алюминиевого профиля с односторонним стеклопакетом с заполнением аргоном и энергосберегающим стеклом
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади:	кВт*ч/кв.м.	-	-
Секция 1-2	кВт*ч/кв.м.	84,6	84,6
Секция 3-5	кВт*ч/кв.м.	81,25	81,25
Секция 6-9	кВт*ч/кв.м.	80,29	80,29
Секция 10-13	кВт*ч/кв.м.	80,29	80,29
Секция 14-15	кВт*ч/кв.м.	82,68	82,68
Приборы учета ресурсов:	-	-	-
Теплосчетчики ИТП - НВО «Теплокоморь»	шт.	1	РВ 0021145

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

ул. Брестская, д. 9, Москва, 121659, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-17, e-mail: mosnadzor@mos.ru,
<http://www.mosnadzor.com.ru>, ОГРН 40130382, ОГРН 106746784390, ИНН48181173304420173300001

Дело № 34534 л.с. № 2

Общество с ограниченной
ответственностью «Стадион «Спартак»
(заменяющее застройщика (физлица, лиц, являющихся застройщиками))

ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр.1,
информационный ресурс в сети,
info@stadionspartak.ru,
yuliy.a.khranushina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
(адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата « 29 » июня 2017 г. N 77-179000-014810-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
полномочные уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

или органа местного самоуправления, осуществляющего функции в области строительства
Государственного корпорации на основе членства (Фортис)

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

Содержание объекта капитального строительства	V
Адрес строительства объекта капитального строительства	
1. Работы по содержанию объектов культурного наследия, историко-культурных объектов и другие характеристики объектов культурного наследия (объектов)	
2. Проектное задание объекта капитального строительства, выданное в составе проектной документации	
Реконструкция земельного участка (объекта капитального строительства), выданного в составе проектной документации	
Наименование объекта капитального строительства (станд.) и соответствие с проектной документацией	Мультиквартирный жилой дом, многоквартирный 3-х этажный с парковочными местами, расположенный в подвальной части здания жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса с парковочными местами с элитной жилой инфраструктурой
Наименование организации, выданной проектной документацией, заключившей договоры страхования гражданской ответственности застройщика	ГАУ г. Москва Москва элитария
Регистрационный номер и дата выдачи проектной документации, заключившей договоры страхования гражданской ответственности застройщика	77-4-3-1825-17 от 31.05.2017 77-4-2-1279-17 от 17.06.2017

*Исполнительный директор
Заместитель председателя
А.В. Тупаев*

2

1.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	77-09/001/2000-0002, 71-02/001/2001-1234
1.1.	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	50-77-07/000-00040 от 24.03.2014 по 71-02/000-0312/07 от 01.01.2012
1.2.	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекта зонирования территории	
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планировки и зонирования территории, реконструкции, проектного задания объекта культурного наследия, при котором запрещается строительство и другие характеристики видности и безопасности объекта	Проектная документация разработана ООО «Проект СПб4», номер 16.9533-П от 2017 г.
Критичные проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по содержанию объекта культурного наследия затрагиваются историко-культурные и другие характеристики видности и безопасности этого объекта		
Наименование объекта капитального строительства, выданного в составе проектного задания, в соответствии с проектной документацией		
Общая площадь (кв. м):	10497,97	Площадь участка (кв. м): 104090 523170
Объем (куб. м):	41339,07	в том числе подземной части (куб. м): 111016,7
Количество этажей (эт.):	7-8-10-22-23 + 2 этаж	Высота (м): 80,000
Количество подземных этажей (эт.):	2	Высотность:
Площадь застройки (кв. м):	6923,8	
Иные сведения:	Количество квартир (шт.): 773; Количество мест парковки автомобилей (мест): 721; Площадь квартир общая (кв.м.): 21944,33; Площадь общей подземной парковочной площадки (кв.м.): 2412,9	
Наименование объекта капитального строительства, выданного в составе проектного задания, в соответствии с проектной документацией: Категория А		
Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м): 404000 513270
Объем подземной части (куб. м):	44119,99	в том числе подземной части (куб. м):
Количество этажей (эт.):	4-22-23 + 2 этаж	Высота (м):
Количество подземных этажей (эт.):	2	Высотность:
Площадь застройки (кв. м):	1252,8	
Иные сведения:	Итоговая площадь объекта (кв.м.): 15906,26 Площадь квартир общая (кв.м.): 11716,48 Количество квартир (шт.): 669	
Наименование объекта капитального строительства, выданного в составе проектного задания, в соответствии с проектной документацией: Категория Б		
Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м): 404000 513270
Объем подземной части (куб. м):	52072,38	в том числе подземной части (куб. м):
Количество этажей (эт.):	7-10 + 2 этаж	Высота (м):
Количество подземных этажей (эт.):	2	Высотность:
Площадь застройки (кв. м):	1252,8	
Иные сведения:	Итоговая площадь объекта (кв.м.): 11256,21 Площадь квартир общая (кв.м.): 10402,45 Количество квартир (шт.): 135	
Наименование объекта капитального строительства, выданного в составе проектного задания, в соответствии с проектной документацией: Категория В		
Общая площадь (кв. м):		Площадь участка (кв. м): 404000 513270
Объем подземной части (куб. м):	44871,22	в том числе подземной части (куб. м):
Количество этажей (эт.):	8-21-23 + 2 этаж	Высота (м):
Количество подземных этажей (эт.):	2	Высотность:
Площадь застройки (кв. м):	1252,8	
Иные сведения:	Итоговая площадь объекта (кв.м.): 15978,46 Площадь квартир общая (кв.м.): 11219,23 Площадь общей подземной парковочной площадки (кв.м.): 565,76 Количество квартир (шт.): 168	

*Исполнительный директор
Заместитель председателя
А.В. Тупаев*

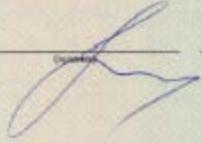
РС. № 0029261

3

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

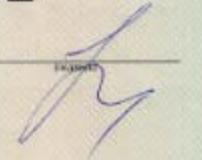
Планирование объекта капитального строительства, включенного в состав государственного кадастра, в соответствии с проектной документацией. Категория:			
Общая площадь (кв. м)		Площадь участка (кв. м)	440000 525280
Объем застроенной части (куб. м)	120382,81	в том числе подземной части (куб. м)	
Количество этажей (эт.)	8-22 + 2 подп.	Высота (м)	
Количество подземных этажей (эт.)	2	Вместимость:	
Площадь застройки (кв. м)	2267,8		
Иные показатели:		Максимальная площадь объекта (кв. м): 3003,04 Площадь квартир объекта (кв. м): 22495,38 Количество квартир (эт.): 301 Площадь в здании, предназначенной для размещения объектов (кв. м): 1344,89	
1. Адрес (адресное обозначение) объекта:	Москва, СВАО, Покровское-Стрешневское, Волжский проезд, вл. 68-7/11		
2. Категория земель:	Земельный участок		
3. Назначение земель:	Земельный участок		
4. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
5. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
6. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
7. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
8. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
9. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
10. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
11. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
12. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
13. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
14. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
15. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
16. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
17. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
18. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
19. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
20. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
21. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
22. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
23. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
24. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
25. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
26. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
27. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
28. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
29. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
30. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
31. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
32. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
33. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
34. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
35. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
36. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
37. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
38. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
39. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
40. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
41. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
42. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
43. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
44. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
45. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
46. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
47. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
48. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
49. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		
50. Вид разрешенного использования:	Использование для размещения объектов недвижимости		

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

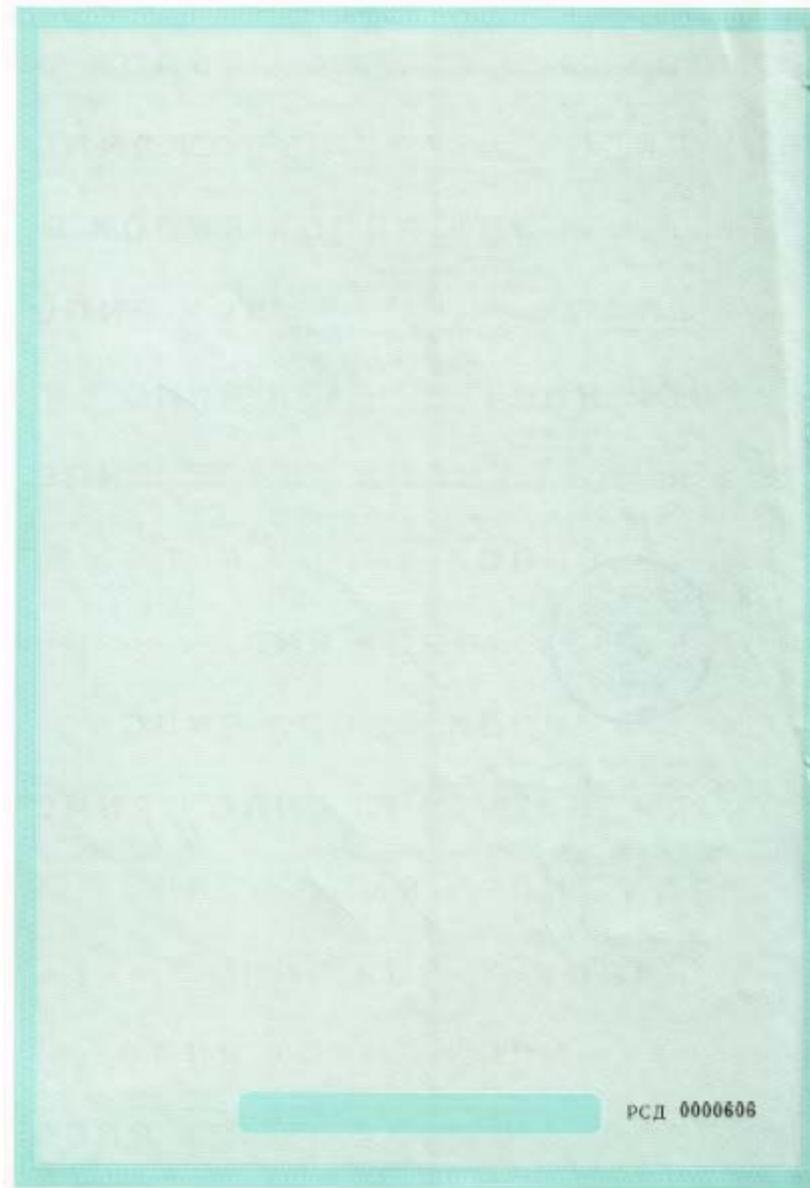
Заместитель Исполнителя:  Пирогов А.Б.
(подпись)

«29» июня 2017 г.
М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «9» марта 2018 г.

Заместитель Исполнителя:  А.Б. Пирогов
(подпись)

«09» марта 2018 г.
М.П.



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

ул. Бронская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 249-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: mosnadzor@mos.ru
http://www.mosnadzor.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 770504207/770301061

Девиз № 34534 л.с. № 2

Общество с ограниченной
Кому ответственностью «Стадион «Спартак»
заказчиком строительства (Фирма, инв. объект) - для граждан.

Иные наименования организации - для юридических лиц:
ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д. 69, стр.1,
для почтовых вложений и адрес,
info@stadionspartak.ru,
yuliya.khramushina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru
(ИНН заказчиков инвест)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата « 29 » июня 2017 г. N 77-179800-014811-2017

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
(заказчиком строительства является юридическое лицо или физическое лицо (гражданин Российской Федерации,или орган власти государственной, государственной власти управления и строительств
Государственная программа по развитию спорта в России»).

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

1.	Строительство объекта капитального строительства Проектирование объекта капитального строительства Работы по строительству объекта культурного наследия, заготовкам конструктивных и другие характеристики инженерных и технических систем объекта Строительство линейного объекта объекта капитального строительства, возводимого в составе линейного объекта Архитектурно-инженерный объект (объекты капитального строительства, возводимые в составе линейного объекта)	V
2.	Наименование объекта капитального строительства (статья 4 в соответствии с проектной документацией) Наименование организации, выдвинувшей предложение заключению экспертной проектной документации, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, результаты анализа об утверждении проектной документации последующей инженерной проектной документацией Распорядительный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, результаты анализа об утверждении проектной документации	Мультиквартирный жилой дом, возводимый «Квартал 4» с историко-архитектурными особенностями размещения и подземной автостоянкой, включающей часть жилого комплекса, возводимого в составе Многофункционального комплекса спортивной направленности и инженерно-технической инфраструктуры ГАУ г. Москва Мосгосстройнадзор 75-0-0-3-186-47 от 02.06.2017 79-2-0-2-2870-02 от 09.07.2017

Исполнительный директор
Заместитель председателя
А.В. Туров

ОКПО «СВА», Москва, 2017, стр. № 01316

2

3	государственной жилищной политики Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (кадастровый) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в границах которого (кадастровый) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	77-01-010100-0402 77-01-0015001-1473																									
3.1	Сведения о проектной документации земельного участка	77-01-010100-0402 от 24.06.2014 77-01-010100-0402 от 25.04.2015																									
3.2	Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проекционно-работ (содержание объекта культурного наследия, при этом указывается конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектирование документации разработки ООО «Прост С/П/С», инв. № 16.05.04-И от 2017 г.																									
<p>В рамках проекта: характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекты культурного наследия, при этом указывается работ по сохранению объекта культурного наследия, заготовкам конструктивных и другие характеристики надежности и безопасности объекта</p> <p>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией:</p> <table border="1"> <tr> <td>Общая площадь (кв. м)</td> <td>40803,55</td> <td>Площадь участка (кв. м)</td> <td>424068</td> <td>51327,0</td> </tr> <tr> <td>Объем застройки (куб. м)</td> <td>187079,73</td> <td>в том числе подземной части (куб. м)</td> <td>56360,41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Количество этажей (шт.)</td> <td>22-23 + 3 этаж</td> <td>Высота (м)</td> <td>80,800</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> <td>2</td> <td>Безопасность:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>1722,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Общая площадь (кв. м)	40803,55	Площадь участка (кв. м)	424068	51327,0	Объем застройки (куб. м)	187079,73	в том числе подземной части (куб. м)	56360,41		Количество этажей (шт.)	22-23 + 3 этаж	Высота (м)	80,800		Количество подземных этажей (шт.)	2	Безопасность:			Площадь застройки (кв. м)	1722,0			
Общая площадь (кв. м)	40803,55	Площадь участка (кв. м)	424068	51327,0																							
Объем застройки (куб. м)	187079,73	в том числе подземной части (куб. м)	56360,41																								
Количество этажей (шт.)	22-23 + 3 этаж	Высота (м)	80,800																								
Количество подземных этажей (шт.)	2	Безопасность:																									
Площадь застройки (кв. м)	1722,0																										
<p>Иные показатели:</p> <table border="1"> <tr> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция А</td> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Б</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь (кв. м)</td> <td>Общая площадь (кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей (шт.)</td> <td>Количество этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> </tr> </table>			Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция А	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Б	Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)	Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)	Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)													
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция А	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Б																										
Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)																										
Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)																										
Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)																										
Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)																										
Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)																										
<p>Иные показатели:</p> <table border="1"> <tr> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция В</td> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Г</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь (кв. м)</td> <td>Общая площадь (кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей (шт.)</td> <td>Количество этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> </tr> </table>			Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция В	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Г	Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)	Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)	Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)													
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция В	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Г																										
Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)																										
Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)																										
Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)																										
Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)																										
Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)																										
<p>Иные показатели:</p> <table border="1"> <tr> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Д</td> <td>Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Е</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь (кв. м)</td> <td>Общая площадь (кв. м)</td> </tr> <tr> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> <td>Объем подземной части (куб. м)</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей (шт.)</td> <td>Количество этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> <td>Количество подземных этажей (шт.)</td> </tr> <tr> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> <td>Площадь застройки (кв. м)</td> </tr> </table>			Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Д	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Е	Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)	Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)	Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)													
Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Д	Наименование объекта капитального строительства, возводимого в составе инвестиционного комплекса, в соответствии с проектной документацией. Секция Е																										
Общая площадь (кв. м)	Общая площадь (кв. м)																										
Объем подземной части (куб. м)	Объем подземной части (куб. м)																										
Количество этажей (шт.)	Количество этажей (шт.)																										
Количество подземных этажей (шт.)	Количество подземных этажей (шт.)																										
Площадь застройки (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)																										

Исполнительный директор
Заместитель председателя
А.В. Туров

РС N 0000007

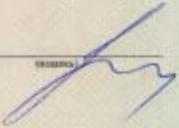


3

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

Иные показатели	Площадь участка (кв.м.): 1161,25 Площадь квартир общей (кв.м.): 893,77 Количество квартир (шт.): 184 Площадь общей коммунальной собственности (кв.м.): 260,20
3	Адрес (полное/сокращенное) объекта: Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Вологодского шоссе, вл. № 7/1/9 Краткое описание характеристик земельного участка Категория (зем.): Земельный участок Прозвучность: А.Б. Парогов
4	Возможность проведения сноса, реконструкции, переноса (земельный участок) Тип (К.Д., В.Д., К.В.Д.), уровень нарушения, иной застройщик Перечень конструктивных элементов, подлежащих замене по безопасности Иные показатели:

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

Заместитель председателя:  Парогов А.Б.
(подпись)

29 июня 2017 г.

Действие настоящего разрешения продлено - до «30» июня 2018 г.

Заместитель председателя:  А.Б. Парогов
(подпись)

30 июня 2018 г.



3

Продолжение разрешения на строительство от 07.06.2018 № 77-179000-017244-2018

Срок действия настоящего разрешения – до «22» августа 2021 г.
в соответствии с проектной организацией (проект организации строительства)

Заместитель председателя
(подпись уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

«07» июня 2018 г.
М.П.

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

(подпись уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

«__» _____ 20__ г.
М.П.



РСД 0001117



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

ул. Брестская, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: mosnadzor@mos.ru,
http://www.mos.ru/mosnadzor/, ОКДПО 40130162, ОГРН 1067746784200, ИНН/КПП 770544287/770501001

Дело № 36818 л. № 1

**Общество с ограниченной
ответственностью «Стадион «Спартак»**
полное наименование (фирменное, имя, отчество - для граждан)

полное наименование организации - для юридических лиц,
ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
почтовый адрес: 125424 г. Москва
Волоколамское ш., д.69, стр.1.
его почтовый адрес и адрес,
info@stadionspartak.ru,
yuliya.khranushina@tushino2018.com;
Svetlana.Popova@stadionspartak.ru.
адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата « 07 » июня 2018 г. N 77-179000-017245-2018

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

*или орган местного самоуправления, осуществляющий надзор разрешенное на строительство
Государственные органы на земельном участке «Тушино»*

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

1.	Строительство объекта капитального строительства Реконструкция объекта капитального строительства Работа по сохранению объекта культурного наследия, заповедника, памятника архитектуры и других объектов в границах их охраны Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта) Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	✓
2.	Наименование объекта капитального строительства (наименование в соответствии с проектной документацией) Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, результаты приказа об утверждении заключительного заключения государственной экологической экспертизы	Многоквартирный жилой дом, инвентарный «Корпус №» на территории историко-архитектурного ансамбля памятника в подвальной части жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
3.	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, результаты приказа об утверждении заключительного заключения государственной экологической экспертизы	ГАУ г. Москвы МОСГОСЭКСПЕРТИЗА
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случае, предусмотренных законодательством Российской Федерации, результаты приказа об утверждении заключительного заключения	77-1-3-1866-17 от 02.06.2017

государственный жилищный надзор	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (каждого) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства	77:08:0015001-0778
3.	Номер кадастрового квартала (кадастровый квартал), в котором находится (каждый) расположен или планируется размещение объекта капитального строительства Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1.	Ссылка на градостроительный план земельного участка	50:17:179000-027259 от 24.04.2018 выдан Многофункциональной
3.2.	Ссылка на проект и планировку и проект инженерных сетей	
3.3.	Ссылка на проектные документацию объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых задумывается строительство и другие характеристики планировки и безопасности объекта	Проектная документация разработана ООО "Проект СПбС", №проект 16.053.2-П от 2017 г.
Примечание: описание характеристик для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие инженерные элементы и безопасность такого объекта Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав недвижимого комплекса, в соответствии с проектной документацией: Секция А		
	Общая площадь нежилой части здания (кв. м)	11148,05
	Объем нежилой части здания (куб. м)	43980,59
	Высота (м)	22-23 + 2 явля
	Количество подземных этажей (шт.)	2
	Площадь застройки (кв. м)	574,0
	Иные показатели:	Площадь квартир общая (кв.м.): 8528,81 Количество квартир (шт.): 112 Общая площадь нежилой общественной территории (кв.м.): 246,08
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав недвижимого комплекса, в соответствии с проектной документацией: Секция В		
	Общая площадь нежилой части здания (кв. м)	10862,95
	Объем нежилой части здания (куб. м)	43768,58
	Высота (м)	22 + 2 явля
	Количество подземных этажей (шт.)	2
	Площадь застройки (кв. м)	574,0
	Иные показатели:	Площадь квартир общая (кв.м.): 8528,81 Количество квартир (шт.): 112 Общая площадь нежилой общественной территории (кв.м.): 246,08
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав недвижимого комплекса, в соответствии с проектной документацией: Секция В		
	Общая площадь нежилой части здания (кв. м)	11147,75
	Объем нежилой части здания (куб. м)	43980,56
	Высота (м)	22-23 + 2 явля
	Количество подземных этажей (шт.)	2
	Площадь застройки (кв. м)	574,0
	Иные показатели:	Площадь квартир общая (кв.м.): 8528,81 Количество квартир (шт.): 112 Общая площадь нежилой общественной территории (кв.м.): 246,08
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав недвижимого комплекса, в соответствии с проектной документацией: Парковочная станция		
	Общая площадь (кв. м)	11246,07
	Объем (куб. м)	
	Количество подземных этажей (шт.)	2
	Количество подземных этажей (шт.)	2
	Площадь застройки, включенной в адрес разрешения (кв. м)	6138,82
	Иные показатели:	Количество мест хранения автомобилей (вместе): 383

РС - № 0034353

3

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

3	Адрес (местоположение) объекта:	Москва, микрор. Волосинское, д. 71А
4	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория (класс):	
	Протяженность:	
	Мощность (производная способность, расходом, интенсивность движения):	
	Тип (С.Л, П.Л, К.В.Л), уровень напряжения линей электропередачи	
	Подземь конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	
	Иные замечания:	

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

Заместитель председателя
(должность заместителя председателя государственного надзора разрешений на строительство)

А.Б. Пирогов
(подпись)

« 07 » июня 20 18 г.
М.П.

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

(подпись)

«_»_ 20__ г.
М.П.




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСТОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Бривная, д. 9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-05-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroynadzor@mkn.ru, <http://www.mos.ru/stroynadzor/>, СВПО 401.93342, ОГРН 1067746784396, ИНН/КПП 7706544207/770601081

Дело № 36952 зас. № 2

Кому Общество с ограниченной ответственностью «Стадион "Спартак"»
 (заменяющее государственного заказчика, заказчика, инвестора - для заказа, строительства)

ИНН 7709574093, ОГРН 1047796801920,
 почтовый адрес: 125424 г. Москва
 Волоколамское ш. д.69, стр.1.
 info@stadionspartak.ru,
 yuliya.khramushina@tushino2018.com;
 Svetlana.Popova@stadionspartak.ru

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

Дата « 26 » июня 2018 г. N 77-179000-017433-2018

Комитет государственного строительного надзора города Москвы
 (заменяющее государственного заказчика, заказчика, инвестора или органы исполнительной власти или органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие полномочия местного самоуправления, осуществляющие функции по реализации в строительстве государственные программы во вверенной сфере, "Газпром")

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

1. Строительство объекта капитального строительства	Y
Реконструкция объекта капитального строительства	
Работы по сохранению объекта культурного наследия, архитектурные конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2. Назначение организации, выдавшей исполнительные заключения экспертизы проектной документации, в соответствии с проектной документацией	Мультиквартирный жилой дом, корпусный "Корпус 19" со встроенно-пристроенными земельными помещениями и подземной автостоянкой, входящей в состав жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса сферической застройки с соответствующей инфраструктурой ООО «ЦЕНТР ЖИЛИЩНИКА» ГАО «Москва Недвижимость»
Наименование организации, выдавшей исполнительные заключения экспертизы проектной документации, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной жилищной экспертизы	77-3-1-3-0139-18 от 15.06.2018 74-4-1-3-003506-2019 от 04.02.2019
3. Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	77:08:0010041:1703

Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства		
3.1. Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU77179000-017402 от 23.05.2018 выдан Москомархитектурой		
3.2. Сведения о проекте планировки и проекта межевания территории			
3.3. Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация разработана ООО «ПНК». Проект, шифр 01-01-ТШ-ПНР.0010-01 от 2018 г.		
4. Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав государственного комплекса, в соответствии с проектной документацией		
Общая площадь (кв. м):	43659,8	Площадь участка (кв. м):	79434,0
Объем (куб. м):	349895,4	в том числе подземной части (куб. м):	42233,5
Количество этажей (шт.):	1-13-24+1 над.	Высота (м):	79,79
Количество подземных этажей (шт.):	1	Высотность:	
Площадь застройки (кв. м):	4187,8		
Иные показатели:	Количество квартир (шт.): 926; Площадь квартир общей (кв.м): 5835,4; Количество мест хранения автомобилей (мест): 261; Площадь подземной автостоянки: 4826,5; Количество лифтовых входов (кв.м): 299,2; Общая площадь помещений ПОН (кв.м): 4094,9; Площадь подземной автостоянки (кв.м): 11222,8; Площадь помещений подземной автостоянки (кв.м): 10629,8; *с учетом ГЭС №10, №11, №12		
5. Адрес (местоположение) объекта:	Москва, САО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 74/13		
6. Краткие проектные характеристики линейного объекта:	Мультиквартирный жилой дом, корпусный "Корпус 19"		
Категория (земли):	Мультиквартирный жилой дом		
Противопожарная:	Мультиквартирный жилой дом		
Мощность (перегородки огнеупорные, грунтобарьер, огнезащитная облицовка):	Мультиквартирный жилой дом		
Тип (КС, ВЛ, ВПП, тротуар, инженерная линия, электроподстанция):	Мультиквартирный жилой дом		
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	Мультиквартирный жилой дом		
Иные показатели:	Мультиквартирный жилой дом		

Срок действия настоящего разрешения - до «26» июня 2025 г. *26 июня 2026.*
в соответствии с проектной документацией (проект организации строительства)

Земельный предельный размер участка (площадь участка) 79434,0 кв. м

« 26 » июня 2018 г. М.П.

Действие настоящего разрешения продлено - до « 20 » г.

« 20 » г. М.П. РС № 0034764

3

Предоставление разрешения на строительство от 27.06.2018 № 77-179900-017455-2018

Категория (класс)	
Противопожарность	
Мощность (протяженность сетей/линий, грузоподъемность, вместимость, декарты)	
Тип (СД, ВД, АБД), уровень	
напряжения линий электропередачи	
Планы, конструктивные элементы, конструктивные решения по безопасности	
иные показатели	

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

Завиститель председателя _____ Пирогов А.Б.
(подпись) (подпись)
(подписать, удостоверить подлинность, заверить печатью) (подписать)

«27» июня 2018 г.
М.П.

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

_____ (подписать, удостоверить подлинность, заверить печатью) _____ (подписать) _____ (подписать)
(подписать, удостоверить подлинность, заверить печатью)

«__» _____ 20__ г.
М.П.



