

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 1355/02/20

Дата оценки	20.02.2020
Дата составления отчета	29.04.2020
Заказчик	ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» в лице Конкурсного управляющего Парфёнова Олега Александровича
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

2020 год

Оглавление

Основные факты и выводы.....	3
Процесс проведения оценки.....	5
Задание на оценку.....	5
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	8
Общие допущения и ограничивающие условия.....	8
Применяемые стандарты оценки и нормативные документы	11
Описание прав на объект оценки.....	12
Описание объекта оценки.....	14
Обзор экономической ситуации.....	22
Анализ рынка	22
Квартирография анализируемых проектов	28
Выводы и прогнозы.....	30
Анализ спроса	30
Особенности текущего предложения застройщиков	31
Спрос по ценовым категориям.....	31
Выводы	33
Темпы реализации	33
Текущее ценообразование на рынке жилой недвижимости Чеховского района и сопоставимых территориальных сегментов	36
Стоимость коммерческих площадей на рынке Чеховского района и сопоставимых территориальных сегментов.....	39
Анализ наиболее эффективного использования.....	42
Описание процесса оценки.....	43
Сравнительный подход.....	44
Обоснование отказа от сравнительного подхода	44
Доходный подход	44
Затратный подход.....	103
Обоснование отказа от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.....	104
Определение стоимости объектов оценки затратным подходом с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.....	104
Согласование результатов	108
Заключение.....	109

Основные факты и выводы

Сводная таблица является неотъемлемой частью отчета и не может рассматриваться вне его контекста. Информация, содержащаяся в данной таблице, совпадает и включает в себя все условия и допущения, принятые в данном отчете.

Табл. 1. Сводная таблица основных фактов и выводов

Основание для проведения оценки	Договор об оценке № 1335 от 20.02.2020 г.
Цель проведения оценки	1) Определение величины рыночной стоимости. 2) Определение стоимости объектов оценки с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.
Задача проведения оценки	Продажа в рамках конкурсного производства
Адрес и местоположение	Московская область, Чеховский район, СП Стрелиловское, в районе д. Ермолово
Описание объекта оценки	Объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящим на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в Табл. 2.
Текущее использование	Строительные работы по состоянию на дату оценки на объектах незавершенного строительства не ведутся
Имущественные права на объект оценки	Права собственности
Обременения	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Оценщик	Шевель Александр Леонидович Действительный Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный Департамент» (№ в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». 04.04.2018 ФБУ «ФРЦ» принято решение о выдаче оценщику квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Гражданская ответственность оценщика застрахована СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис № 922/1438599713, период страхования с 01.10.2019 по 30.09.2020, страховая сумма 5000000 руб. Стаж работы по оценочной деятельности 17 лет. Офис оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 9-509.

	Контактный тлф. оценщика: 8-921-127-4478. Адрес электронной почты: scjewel@ya.ru Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.
Заказчик	ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» (ОГРН 1027739122168, дата присвоения: 28.08.02)
Дата оценки	20 февраля 2020 г.
Дата инспекции	25 февраля 2020 г.
Дата составления отчета	29 апреля 2020 г.

Результаты оценки объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом округления, не включая НДС

Корпус	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
Корпус №1	не применялся	не применялся	112 560 000	112 560 000
Корпус №2	не применялся	не применялся	98 430 000	98 430 000
Корпус №3	не применялся	не применялся	51 650 000	51 650 000
Корпус №4	не применялся	не применялся	66 860 000	66 860 000
Корпус №5	не применялся	не применялся	21 770 000	21 770 000
Корпус №6	не применялся	не применялся	21 220 000	21 220 000
Корпус №7	не применялся	не применялся	21 220 000	21 220 000
Корпус №8	не применялся	не применялся	0	0
Корпус №9	не применялся	не применялся	24 120 000	24 120 000
Корпус №10	не применялся	не применялся	13 680 000	13 680 000
Корпус №11	не применялся	не применялся	42 260 000	42 260 000
Корпус №12	не применялся	не применялся	41 500 000	41 500 000
Корпус №13	не применялся	не применялся	49 980 000	49 980 000
Корпус №14	не применялся	не применялся	83 200 000	83 200 000
Корпус №15	не применялся	не применялся	56 670 000	56 670 000
Корпус №16	не применялся	не применялся	70 280 000	70 280 000
Корпус №17	не применялся	не применялся	49 040 000	49 040 000
Корпус №18	не применялся	не применялся	36 070 000	36 070 000
Вес подхода	0%	0%	100%	-
Всего:				860 510 000

Результаты оценки объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово») с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, с учетом округления, не включая НДС

Корпус	Затратный подход (с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе), руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе, руб. (округленно) без НДС
Корпус № 1	8 768 159	не применялся	112 560 000	8 770 000
Корпус № 2	7 667 857	не применялся	98 430 000	7 670 000
Корпус № 3	4 023 492	не применялся	51 650 000	4 020 000
Корпус № 4	5 208 375	не применялся	66 860 000	5 210 000
Корпус № 5	1 695 640	не применялся	21 770 000	1 700 000
Корпус № 6	1 652 745	не применялся	21 220 000	1 650 000
Корпус № 7	1 652 745	не применялся	21 220 000	1 650 000
Корпус № 8	0	не применялся	0	0
Корпус № 9	1 878 816	не применялся	24 120 000	1 880 000

Корпус № 10	1 065 651	не применялся	13 680 000	1 070 000
Корпус № 11	3 292 351	не применялся	42 260 000	3 290 000
Корпус № 12	3 232 932	не применялся	41 500 000	3 230 000
Корпус № 13	3 893 466	не применялся	49 980 000	3 890 000
Корпус № 14	6 481 274	не применялся	83 200 000	6 480 000
Корпус № 15	4 414 971	не применялся	56 670 000	4 410 000
Корпус № 16	5 474 674	не применялся	70 280 000	5 470 000
Корпус № 17	3 820 136	не применялся	49 040 000	3 820 000
Корпус № 18	2 809 715	не применялся	36 070 000	2 810 000
Вес подхода	100%	0%	0%	-
Итого:				67 020 000

Процесс проведения оценки

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

1. заключение Договора;
2. установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.
3. анализ рынка, к которому относится объект;
4. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта;
6. составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Задание на оценку

Объект оценки: право собственности на объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 недостроенных жилых домов различной степени готовности, перечень которых приведен в таблице далее.

Табл. 2 Перечень строящихся жилых домов, входящих в состав объекта оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)

Наименование объекта	Жилой дом № 1	Жилой дом № 2	Жилой дом № 3	Жилой дом № 4	Жилой дом № 5	Жилой дом № 6	Жилой дом № 7	Жилой дом № 8	Жилой дом № 9	Жилой дом № 10	Жилой дом № 11	Жилой дом № 12	Жилой дом № 13	Жилой дом № 14	Жилой дом № 15	Жилой дом № 16	Жилой дом № 17	Жилой дом № 18
Описание	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	2-секционный с подвалом и техническим этажом	2-секционный с подвалом и техническим этажом
Описание степени готовности	построены 3 этажа торцевой секции и частично вертикальные конструкции (монолитн. железобет. стены и пилоны) 4-го этажа;	построены 8 этажей торцевой и рядовой секции и перекрытия над ними;	возведены вертикальные конструкции 1-го этажа и перекрытия над ним в рядовой секции;	построены 3 этажа торцевой секции и перекрытия над ними, а также частично вертикальные констр. (монолит. железобетонные стены и пилоны) 4-го этажа;	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	-	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа и перекрытие над ним;	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	часть наружных монолитных железобетонных стен и внутренних пилонов каркаса в рядовой секции на участке в осях Ас-Гс/1с-9с	вертикальные конструкции и наружных стен и пилонов каркаса в угловой секции	выполнены вертикальные несущие конструкции в уровне 1-3-го этажей;	выполнены вертикальные конструкции и каркаса 2-го этажа рядовой секции, за исключением участка в осях Ас-Бс/1с-6с	выполнены вертикальные конструкции и каркаса в уровне 3-го этажа торцевой секции 1-2	выполнены вертикальные конструкции и каркаса в уровне 1-го этажа	выполнены вертикальные конструкции и каркаса в уровне 1-го этажа	выполнены вертикальные конструкции и каркаса в уровне 1-го этажа
	построены 5 этажей рядовой и угловой секции и частично возведены монолитные железобетонные пилоны 6-го этажа угловой секции.	выполнены ограждающие конструкции и стен в уровне 1-го этажа и частично в уровне 2-го этажа торцевой секции.	возведены вертикальные конструкции и 1-4-го этажей торцевой секции и перекрытия над подвалом и 1-3-м этажами;	построен 1-й этаж и перекрытие над ним рядовой секции;	-	-	-	-	монолитные железобетонные стены и пилоны 2-го этажа в осях Ас-Гс/1с-4с и Жс-Лс/7с-10с	фундаментная плита	фундаментная плита	фундаментная плита	горизонтальные несущие конструкции (плиты перекрытия) возведены над подвалом, 1-2-м этажами	полностью возведен подвал всех секций				
	частично выполнены ограждающие конструкции	угловая секция не возведена.	угловая секция не построена	построены 2 этажа угловой секции и	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Наименование объекта	Жилой дом № 1	Жилой дом № 2	Жилой дом № 3	Жилой дом № 4	Жилой дом № 5	Жилой дом № 6	Жилой дом № 7	Жилой дом № 8	Жилой дом № 9	Жилой дом № 10	Жилой дом № 11	Жилой дом № 12	Жилой дом № 13	Жилой дом № 14	Жилой дом № 15	Жилой дом № 16	Жилой дом № 17	Жилой дом № 18
	и стен в уровне 1-го этажа			перекрытия над ними.														
				ограждающие конструкции стен не выполнены														
Степень готовности, %	20%	31%	14%	14%	11%	11%	11%	0%	11%	8%	9%	8%	10%	15%	8%	12%	14%	10%
Этажность	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Площадь всех частей здания, кв. м	27 787,24	27 787,24	27 535,08	27 535,08	10 469,07	10 469,07	10 469,07	10 469,07	10 469,07	10 469,07	27 535,08	27 787,24	27 787,24	27 787,24	27 535,08	27 787,24	17 318,17	17 318,17
Строительный объем, куб. м	92 462,80	92 462,80	95 138,61	95 138,61	34 355,89	34 355,89	34 355,89	34 355,89	34 355,89	34 355,89	95 138,60	92 462,80	92 462,80	92 462,80	95 138,61	92 462,80	58 106,91	58 106,91
Стены	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич	пенобетонные блоки, облицовочный кирпич			
Перекрытия	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты

Источник: данные Заказчика

Имущественные права на объект оценки: права собственности на 18 жилых домов различной степени готовности

Цель оценки:

- 1) Определение величины рыночной стоимости.
- 2) Определение стоимости объектов оценки с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.

Предполагаемое использование результатов оценки: продажа объектов в рамках конкурсного производства.

Ограничения использования результатов: настоящая оценка не может быть использована для других целей.

Вид стоимости: рыночная

Дата оценки: 20 февраля 2020 г.

Срок проведения оценки: 20 февраля 2020 г. – 29 апреля 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на объект, предоставленных Заказчиком.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав владения объектом, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых прав. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены Оценщиком из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

6. Согласование результатов оценки: в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

7. Более частные и подробные допущения и ограничения приведены Оценщиком в тексте отчета.

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения в отношении используемых методов расчета, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Общие допущения и ограничивающие условия

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:

- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
- подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.

5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или ее отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в отчете, и предоставляют пользователю отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;

- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
- 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
- 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 5. Все расчеты стоимости произведены с использованием расчетных таблиц MS Excel. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов в конечной стоимости оцениваемого объекта, и представленные результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений в тексте отчета. Представленные в настоящем отчете расчеты более точны (по сравнению с расчетами калькулятором либо вручную), поскольку выполнены более точным математическим инструментом.

Особые допущения, принятые в Отчете

Оценка прав на объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 недостроенных жилых домов различной степени готовности произведена без учета прав собственности на земельные участки, на которых возведены объекты.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

Применяемые стандарты оценки и нормативные документы

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с учетом изменений и дополнений. В процессе работы использовались следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный Департамент».

Данный отчет был выполнен на основе понятия о рыночной стоимости, определяемого Федеральными стандартами оценки. В соответствии с Федеральными стандартами оценки под рыночной стоимостью понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В соответствии с Федеральными стандартами оценки под рыночной арендной платой понимается расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях («Оценка недвижимости (ФСО № 7)», раздел IV, пункт 9). Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Осмотр объекта оценки

В соответствии с договором на проведение оценки, инспекция объекта оценки была проведена 25 февраля 2020 г.

Описание прав на объект оценки

Оцениваемые объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 недостроенных жилых домов различной степени готовности возведены на земельных участках в количестве 34 единиц, которые принадлежат на праве собственности Ключниковой Алле Викторовне, что подтверждается предоставленной Заказчиком выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5090/2019-24590 от 30.04.2019 г. На дату оценки ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» обладает правом собственности на указанные недостроенные жилые дома ЖК «Ермолово» и не обладает правами на использование земельных участков, принадлежащих Ключниковой А.В. Обременение в форме аренды по земельным участкам в пользу ООО «Коммерческий оператор «Русский энергетический комплекс» отсутствует.

Табл. 3. Перечень земельных участков «ЖК Ермолово», принадлежащих Ключниковой А.В.

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д. Ермолово	9 514	50:31:0050301:1972
2	Земельный участок	Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д. Ермолово	11318	50:31:0050301:1973
3	Земельный участок	Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д. Ермолово	49	50:31:0050301:1974

Категория земельных участков – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – под застройку жилыми и нежилыми строениями. По состоянию на дату оценки на земельных участках начато строительство жилого комплекса «Ермолово». На участках располагаются объекты незавершенного строительства, правоустанавливающие документы на объекты незавершенного строительства не зарегистрированы. Строительство осуществляется на основании следующей разрешительной документации:

1. ГПЗУ №RU50509303-GPU.
2. Проект планировки территории жилой застройки в районе д. Ермолово, СП Стремилдовское, Чеховского муниципального района Московской области.
3. Согласование проекта планировки территории №43 от 9 ноября 2010 г.
4. Постановление об утверждении проекта планировки территории №181 от 20 сентября 2010 г.
5. Положительное заключение государственной экспертизы №50-1-4-0498-11 от 10 мая 2011 г.
6. Разрешение на строительство №RU50509303-14-ЮЛ-01, действительно до 13 января 2017 г.
7. Письмо-дополнение к разрешению на строительство №2014-862 от 3 июня 2014 г.

Описание объекта оценки

Местоположение объекта оценки

Объект оценки располагается по адресу:

- Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д. Ермолово.

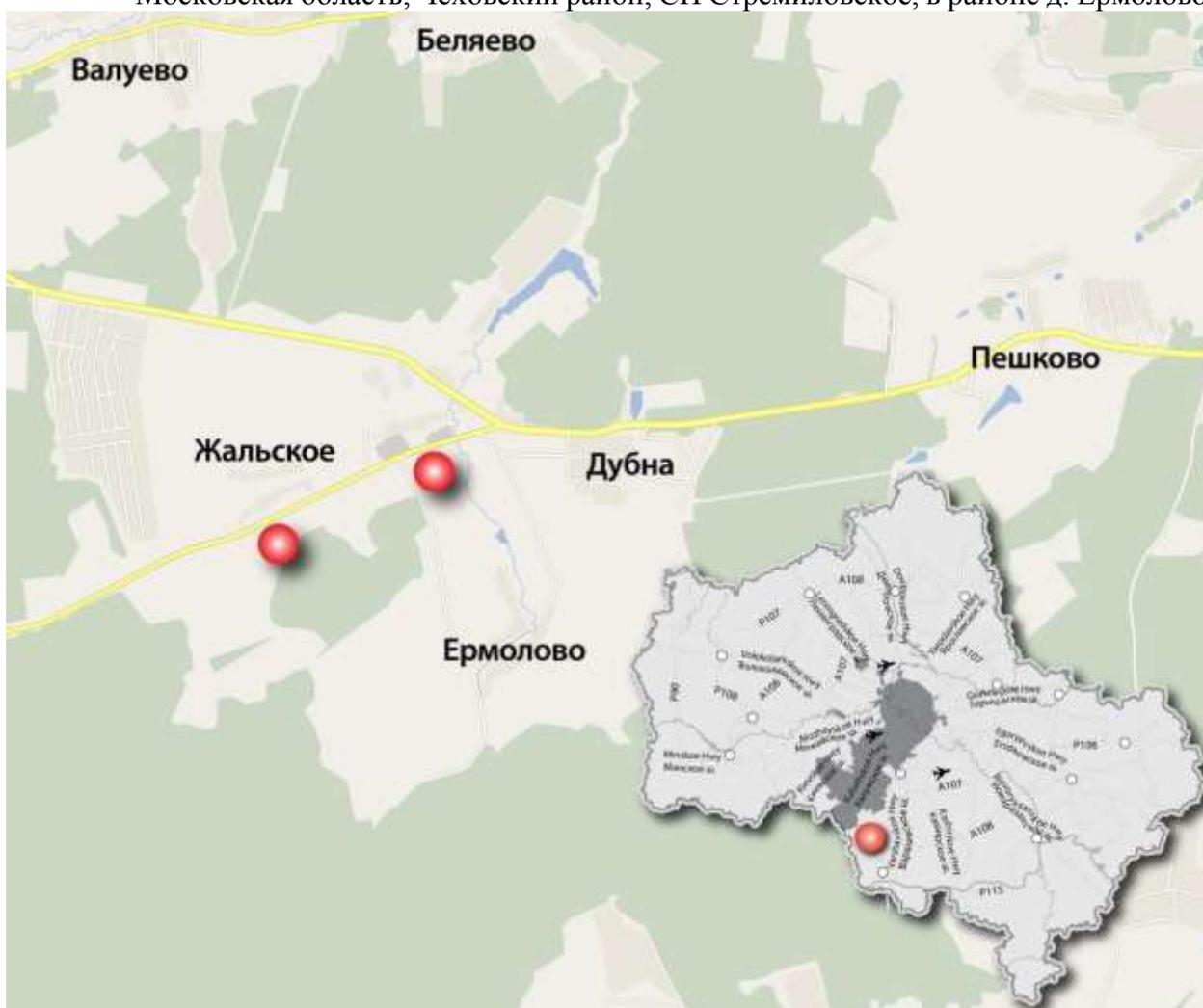


Рис. 1 Местоположение объекта оценки

Чехов – город (с 1954 года) районного подчинения в Московской области России, административный центр Чеховского района, расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Численность населения города в 2015 г. составляет 69 028 чел.

Город Чехов располагается к югу от Москвы. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная станция Чехов располагается на 75 км железной дороги. Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города – 23 кв. км.

Объект оценки располагается в СП Стремилоское, западнее с. Дубна Чеховского района. Транспортное сообщение с г. Чеховым обеспечивается по автодороге местного назначения.

Доступ к объекту также может осуществляться со стороны Калужского шоссе (удаленность около 28 км). Доступ общественным транспортом к объекту оценки затруднен: ближайшая остановка общественного транспорта «Дубна» располагается на удалении около 500 м от оцениваемого объекта. Маршруты общественного транспорта автобусы 26, 27, 28, 30, 34, 40 – обеспечивают доступ до центральной части г. Чехова (Советская площадь).

От г. Чехова до Москвы можно добраться как железной дорогой (ж/д станция «Чехов»), так и автобусами (следуют до станции метро «Южная»), автобусы №365, 428. Инфраструктура вблизи объекта оценки развита слабо. Ближайшее окружение представлено незастроенными земельными массивами и частной жилой застройкой, в частности:

- на севере и востоке объект граничит с территорией с. Дубна;
- на юге – с д. Ермолowo;
- на западе – с лесным массивом.

В окружении объекта располагается большое количество садоводческих и коттеджных поселков (КП «Ромашкино», СНТ «Исток», КП «Пешковские пруды» и др.): продаются как земельные участки «в нарезку», так и многочисленные участки «с подрядом». С. Дубна, вблизи которого располагается объект оценки, представляет собой административный центр СП Стремилоское. Численность населения села в 2015 г. составляет 15 795 чел. Застройка с. Дубна представлена преимущественно частными жилыми домами, также здесь присутствуют малочисленные двухэтажные кирпичные дома.

Описание объекта оценки

ЖК «Ермолowo» в целом представляет собой земельный массив, состоящий из 34 прилегающих земельных участков общей площадью 338 448 кв.м. с проектом строительства жилого комплекса «Ермолowo».

Первоначальный проект строительства предполагал возведение жилых домов в две очереди суммарным объемом продаваемых квартир 700 000 кв. м на территории двух земельных участков:

площадью 338 448 кв. м (по состоянию на дату оценки размежеван на 34 участка) и 600 300 кв. м. Предполагаемая первоначальная структура строительства в рамках жилого комплекса выглядела следующим образом:

1. Общая площадь участка – 93,87 га;
2. Количество квартир – 10 364 шт;
3. Общая площадь всей застройки, кв. м – 1 085 000 кв. м;
4. Общая площадь жилой застройки -700 000 кв. м;
5. Нежилые помещения:
 - коммерческие помещения на первых этажах – 18 000 кв. м;
 - поликлиники – 700 пос./смена;

- общественный центр – 20 000 кв. м;
- спортивный центр – 7 000 кв. м;
- социальные объекты (2 ДОУ2, общеобразовательная школа, объекты здравоохранения, спортивные и досуговые) – 58 500 кв. м.

В том числе в рамках первой очереди на территории земельного участка площадью 338 448 кв. м планировалось строительство:

1. Общая площадь участка – 33,84 га;
2. Количество квартир – 4 064 шт;
3. Общая площадь всей застройки, кв. м – 427 075,76 кв. м;
4. Общая площадь жилой застройки – 374 314 кв. м;
5. Нежилые помещения:
 - коммерческие помещения на первых этажах – 2 011,76 кв. м;
 - общественный центр – 12 000 кв. м;
 - спортивный центр – 7 000 кв. м;
 - социальные объекты (2 ДОУ3, общеобразовательная школа, объекты здравоохранения, спортивные и досуговые) – 27 600 кв. м;
 - пожарное депо – 3 600 кв. м.

Согласно данным Заказчика, строительство началось в 2010 г., но в 2011 г. строительство было приостановлено, консервация объектов не производилась. Какие-либо документы на реализацию второй очереди жилого комплекса «Ермолово» отсутствуют, ГПЗУ на земельный участок площадью 600 300 кв. м не выдан, отсутствует проект планировки территории. Указанная концепция развития была разработана первоначально для целей участия в программе строительства жилья для военных, но затем государственный контракт с Министерством обороны был расторгнут. Позднее, в 2013-2014 гг. данный проект планировалось реализовывать в рамках приоритетных программ РФ по обеспечению населения РФ доступным и комфортным жильем, в частности, по программе «Жилье для российской семьи», чем и обуславливались основные заложенные в проект ТЭП. Однако, проект не вошел в данную программу, и стройка не была возобновлена. В связи с этим, потребность в указанных объемах строительства резко сократилась, ввиду чего планы по реализации двух очередей проекта были сокращены. План застройки территории земельного участка площадью 338 448 кв. м согласно уточненной информации, полученной от Заказчика, по данным на 2015 год. предполагал следующие параметры строительства:

Табл. 4. Планируемые параметры застройки территории земельного участка площадью 338 448 кв. м

Показатель	Значение
Площадь жилой застройки, общая	374 314 кв. м
Продаваемая площадь квартир	282 841 кв. м
Общее количество возводимых жилых домов	18
Общее количество квартир, в том числе:	4 064
количество 1-к квартир	11
количество 2-к квартир	2 028
количество 3-к квартир	2 025
Площадь нежилых помещений на первых этажах зданий	2 011,8 кв. м
ДОУ	2 ДОУ на 150 мест каждое
Общеобразовательная школа	На 1 000 человек
Поликлиника	На 300 посещений/смену

Пожарное депо	На 2 поста
Наземный многоуровневый паркинг	900 машино-мест
Многофункциональный центр (2-3 этажа)	12 000 кв. м
Состояние квартир	Без отделки

Источник: данные Заказчика

По информации, предоставленной Заказчиком, какие-либо детальные проработки по объекту «Многофункциональный центр» отсутствуют, поскольку предполагалась его реализация сторонним инвестором.

По состоянию на дату оценки на земельных участках площадью 338 448 кв. м располагались объекты незавершенного строительства – 17 жилых домов в начальной стадии строительства (котлован/фундамент/возведение первых этажей зданий), строительные работы по одному из запроектированных жилых домов (корпус 8) не были начаты. Более полная информация о степени строительной готовности и состоянии оцениваемых жилых помещений представлена в далее в табличной форме.

Обременения земельных участков в форме охранных зон объектов инженерной инфраструктуры не учитывались в рамках настоящего Отчета, поскольку Оценщик предполагает, что существующий проект планировки территории, на основании которого производится расчет, учитывает данные охранные зоны и они не способны оказать существенного влияния на итоговую оценку величины рыночной стоимости земельных участков с учетом существующего проекта строительства.

Табл. 5. Описание строящихся жилых домов

Наименование объекта	Жилой дом № 1	Жилой дом № 2	Жилой дом № 3	Жилой дом № 4	Жилой дом № 5	Жилой дом № 6	Жилой дом № 7	Жилой дом № 8	Жилой дом № 9
Описание	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом	1-секционный с подвалом и техническим этажом
Описание степени готовности	построены 3 этажа торцевой секции и частично вертикальные конструкции (монолитн. железобет. стены и пилоны) 4-го этажа;	построены 8 этажей торцевой и рядовой секции и перекрытия над ними;	возведены вертикальные конструкции 1-го этажа и перекрытия над ним в рядовой секции;	построены 3 этажа торцевой секции и перекрытия над ними, а также частично вертикальные конструкции (монолитные железобетонные стены и пилоны) 4-го этажа;	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа	-	монолитные железобетонные стены и пилоны в уровне 1-го этажа и перекрытия над ним;
	построены 5 этажей рядовой и угловой секции и частично возведены монолитные железобетонные пилоны 6-го этажа угловой секции	выполнены ограждающие конструкции стен в уровне 1-го этажа и частично в уровне 2-го этажа торцевой секции	возведены вертикальные конструкции 1-4-го этажей торцевой секции и перекрытия над подвалом и 1-3-м этажами	построен 1-й этаж и перекрытие над ним рядовой секции	-	-	-	-	монолитные железобетонные стены пилоны 2-го этажа в осях Ас-Гс/1с-4с и Жс-Лс/7с-10с
	частично выполнены ограждающие конструкции стен в уровне 1-го этажа	угловая секция не возведена.	угловая секция не построена	построены 2 этажа угловой секции и перекрытия над ними.	-	-	-	-	-
				ограждающие конструкции стен не выполнены					
Степень готовности, %	20%	31%	14%	14%	11%	11%	11%	0%	11%
Этажность	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Площадь всех частей здания, кв. м	27 787,24	27 787,24	27 535,08	27 535,08	10 469,07	10 469,07	10 469,07	10 469,07	10 469,07
Строительный объем, куб. м	92 462,80	92 462,80	95 138,61	95 138,61	34 355,89	34 355,89	34 355,89	34 355,89	34 355,89
Стены	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич

Наименование объекта	Жилой дом № 1	Жилой дом № 2	Жилой дом № 3	Жилой дом № 4	Жилой дом № 5	Жилой дом № 6	Жилой дом № 7	Жилой дом № 8	Жилой дом № 9
Перекрытия	ж/ плиты								

Табл. Описание строящихся жилых домов. Продолжение.

Наименование объекта	Жилой дом № 10	Жилой дом № 11	Жилой дом № 12	Жилой дом № 13	Жилой дом № 14	Жилой дом № 15	Жилой дом № 16	Жилой дом № 17	Жилой дом № 18
Описание	1-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	3-секционный с подвалом и техническим этажом	2-секционный с подвалом и техническим этажом	2-секционный с подвалом и техническим этажом
Описание степени готовности		часть наружных монолитных железобетонных стен и внутренних пилонов каркаса в рядовой секции на участке в осях в осях Ас-Гс/1с-9с		вертикальные конструкции наружных и внутренних стен и пилонов каркаса в угловой секции	выполнены вертикальные несущие конструкции в уровне 1-3-го этажей;		выполнены вертикальные конструкции каркаса 2-го этажа рядовой секции, за исключением-ем участка в осях Ас-Бс/1с-6с	выполнены вертикальные конструкции каркаса в уровне 3-го этажа торцевой секции 1-2	выполнены вертикальные конструкции каркаса в уровне 1-го этажа
	фундаментная плита		фундаментная плита		горизонтальные несущие конструкции (плиты перекрытия) возведены над подвалом, 1-2-м этажами	полностью возведен подвал всех секций			
		-		-	-		-	-	-
Степень готовности, %	8%	9%	8%	10%	15%	8%	12%	14%	10%
Этажность	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Площадь всех частей здания, кв. м	10 469,07	27 535,08	27 787,24	27 787,24	27 787,24	27 535,08	27 787,24	17 318,17	17 318,17
Строительный объем, куб. м	34 355,89	95 138,60	92 462,80	92 462,80	92 462,80	95 138,61	92 462,80	58 106,91	58 106,91
Стены	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич	пенобетонные блоки облицовочный кирпич
Перекрытия	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты	ж/ плиты

Более подробная информация о технико-экономических показателях застройки ЖК «Ермолово» (жилая часть), квартирография – представлены в таблице ниже.

Табл. 6. Описание планируемых к строительству жилых домов

№ п/п	Число секций	Число квартир	Прочие помещения	Число 1-к кв.	Число 2-к кв.	Число 3-к кв.	Площадь застройки, кв. м	Площадь жилого здания, кв. м	Площадь квартир, кв. м	Площадь квартир с балконами, кв. м	Площадь встроенно-пристроенных помещений, кв. м	Строительный объем, куб. м
1	3	306	0	1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220	0	92 463
2	3	306	0	1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220	0	92 463
3	3	302	со встроенно-пристроенными помещениями: предприятия бытового обслуживания, магазина непродовольственных товаров; дирекции ЖКХ и дежурной службы эксплуатации	1	166	135	2 145	27 535	20 728	20 991	503	95 139
4	3	302	со встроенно-пристроенными помещениями: -почтового отделения связи;-магазина продовольственных товаров;-кафетерия;	1	166	135	2 145	27 535	20 728	20 991	503	95 139
5	1	102	0	0	1	101	698	10 469	8 091	8 186	0	34 356
6	1	102	0	0	1	101	698	10 469	8 091	8 186	0	34 356
7	1	102	0	0	1	101	698	10 469	8 091	8 186	0	34 356
8	1	102			1	101	698	10 469	8 091	8 186		34 356
9	1	102			1	101	698	10 469	8 091	8 186		34 356
10	1	102			1	101	698	10 469	8 091	8 186		34 356
11	3	302	со встроенно-пристроенными помещениями: -АТС; -парикмахерской; - аптеки; -магазина промышленных товаров;	1	166	136	2 145	27 535	20 728	20 991	503	95 139
12	3	306		1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220		92 463
13	3	306		1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220		92 463
14	3	306		1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220		92 463
15	3	302	со встроенно-пристроенными помещениями магазина продовольственных товаров;-закусочной-бистро;-отделения коммерческого банка;- опорного пункта охраны порядка;		166	135	2 145	27 535	20 728	20 991	503	95 139
16	3	306		1	170	135	1 872	27 787	20 946	21 220		92 463
17	2	204		1	169	34	1 182	17 318	12 855	13 034		58 107
18	2	204		1	169	34	1 182	17 318	12 855	13 034		58 107
	Итого	4 064		11	2 028	2 025	26 364	374 314	282 841	286 468	2 012	1 257 680

Для оценки текущего состояния существующих конструкций жилых домов Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Отчеты о техническом состоянии зданий объектов незавершенного строительства, подготовленные ООО «НПЦ Основа», выполненные в 2014 г.;

- Отчет по инженерно-техническому аудиту проекта строительства ЖК «Ермолово», подготовленный ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург».

Выводы, содержащиеся в Отчете ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» касательно технического состояния объектов содержатся ниже.

1. Проведенное визуальное обследование выявило ряд дефектов, требующих обязательного устранения на основании разработанных проектной организацией проектных решений. Привлечение проектной организации требуется независимо от классификации дефектов в соответствии с нормативной базой.

2. Представленные отчеты о техническом состоянии устанавливают категорию технического состояния отдельных конструкций по каждому объекту либо как «работоспособное», либо как «ограниченно работоспособное», категория «непригодное» устанавливается только для термовкладышей перекрытий, выполненных из минераловатных плит. Таким образом, организация, выполнявшая обследование, констатирует, что выявленные дефекты могут быть исправлены. Следовательно, риск признания здания непригодным для возобновления строительства, отсутствует.

Исходя из предоставленных документов, можно сделать выводы, что в целом существующие конструкции объектов незавершенного строительства являются пригодными для последующей эксплуатации, при этом требуется частичное исправление выявленных в ходе экспертизы нарушений.

3. Водоснабжение жилого комплекса планируется осуществлять от артскважин. Предполагается строительство повысительно-насосной станции, установки по обеззараживанию воды и станции обезжелезования.

4. Водоотведение – требуется строительство индивидуальных автоматизированных очистных сооружений.

5. Получены и согласованы следующие технические условия:

- подъезды к территории: Согласование №332 ГБУ МО «Мосавтодор» на устройство съездов на территорию комплексной жилой застройки с автодорог «Дубна – Стремиллово» и ««Дубна – Стремиллово» - Ермолово» от 27 марта 2015 г. Срок действия согласования – 2 года;

- технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям ОАО «ФСК ЕЭС» от 21 марта 2011 г. Срок действия согласования – 3 года. Внесены изменения от 26 мая 2014 г. и от 24 февраля 2015 г. Актуальны на дату оценки.

- технические условия для присоединения котельной с 3-мя котлами «Eurotherm 17/115» фирмы «Wolf Energy Solutions» (Германия), общей мощностью 52,32 МВт для теплоснабжения объектов жилищно-коммунального сектора и социальной сферы вблизи д. Ермолово Чеховского района, к газопроводу высокого давления P=1,2 Мпа D=200 мм, проложенный к ГГРП № 1249 – 13/38 от 12 апреля 2013 г. Срок действия – 2 года (требуют обновления).

Обзор экономической ситуации

Табл. 7. Макроэкономические показатели

Инфляция на январь 2020 г. (в годовом выражении) ¹	2,40%
Ключевая ставка Центрального Банка РФ ²	
с 17 июня 2019 г.	7,59%
с 29 июля 2019 г.	7,25%
с 9 сентября 2019 г.	7,00%
с 28 октября 2019 г.	6,50%
с 16 декабря 2019 г.	6,25%
с 10 февраля 2020 г. и на дату оценки	6,00%
EURIBOR 12M европейская межбанковская ставка предложения (20 февраля 2020 г.) ³	-0.294 %
LIBOR USD 12M (20 февраля 2020 г.) ⁴	1.76175 %
Курсы валют (20 февраля 2020 г.)	63,6873 руб. за 1 долл. США 68,7823 руб. за 1 Евро

Анализ рынка

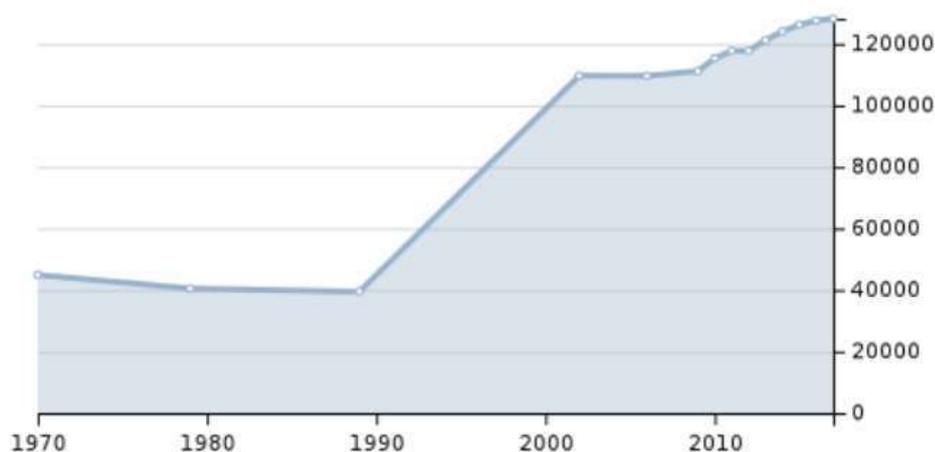
Краткая характеристика региона

Численность населения Чеховского района в 2020 г. составляет 131 647 чел.⁵ Численность населения г. Чехова – 71 932 чел.⁶ Чеховский район Московской области находится на значительном удалении от МКАД. Центром муниципального района является г. Чехов, расположенный в 52 км к югу от Москвы по Симферопольскому шоссе.

По данным Росстата за последние 6 лет можно увидеть тенденцию к увеличению численности населения в Чеховском районе.

По данным Росстата за последние 10 лет можно увидеть тенденцию к увеличению численности населения в Чеховском районе.

Рис. 2 Динамика численности населения Чеховского района



Сводная информация о границах Чеховского района и населенных пунктах Чеховского района представлена на схеме ниже.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207_cpi_pic.pdf

² http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/

³ <https://www.global-rates.com/interest-rates/euribor/euribor-interest-12-months.aspx>

⁴ <https://www.global-rates.com/interest-rates/libor/american-dollar/usd-libor-interest-rate-12-months.aspx>

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Чеховский_район

⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Чехов_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Чехов_(Московская_область))



Транспорт

Транспортное сообщение г. Чехова с Москвой обеспечивается как за счет автомагистралей (Симферопольское шоссе), так и за счет железнодорожной ветки Курского направления Московской железной дороги. Время в пути на электричке до Курского вокзала Москвы составляет в среднем 1 час 30 мин. Движение электричек – регулярное, периодичность – не более 30 мин. между электричками (в «часы пик» - около 10-15 мин.).

В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов следует отметить завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электроцит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест. В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут». В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места. Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

Ввод жилья

В сравнении с 2006 г. ввод жилья на территории Чеховского района, по данным Росстата, сокращался. В 2013 г. объема ввода жилья составил 49 231 кв. м. Информация за 2015-2019 гг. отсутствует. Ниже представлена динамика изменения объемов ввода жилья на территории Чеховского района и СП Стремилловское.

Рис. 5 динамика изменения объемов ввода жилья на территории Чеховского района и СП Стремилловское



Источник:

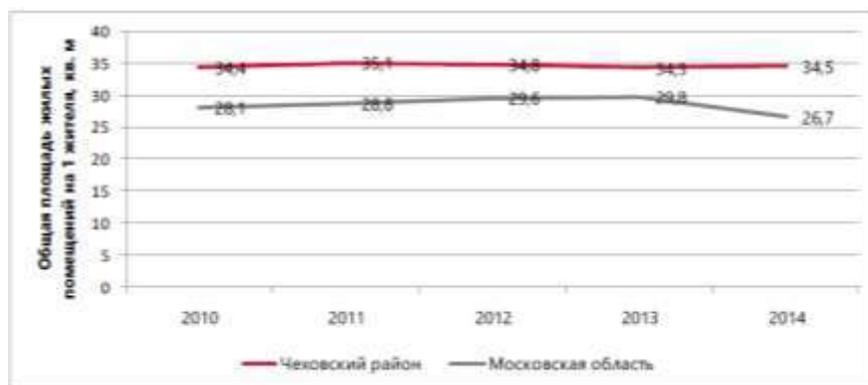
http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=466564282006200720082009201020112012201320142015

Как видно из вышеприведенной информации, на жилье в СП Стремилловское приходилось не более 5% объема ввода жилья, что свидетельствует о сравнительно низкой инвестиционной активности в данном сельском поселении.

Обеспеченность жильем населения (ретроспективные данные)

Согласно данным Росстата⁷, средняя обеспеченность населения жилищным фондом составила в 2013 г. 26,7 кв. м на 1 жителя. Динамика изменения данного показателя представлена на графике ниже. Отрицательная динамика данного показателя при значительных темпах ввода жилья в Московской области отражает тренд увеличения численности населения темпами, превышающими темпы прироста жилых площадей.

Рис. 6 Динамика средней обеспеченности населения жилищным фондом



Источник:

http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=466560002006200720082009201020112012201320142015

Средний располагаемый доход населения

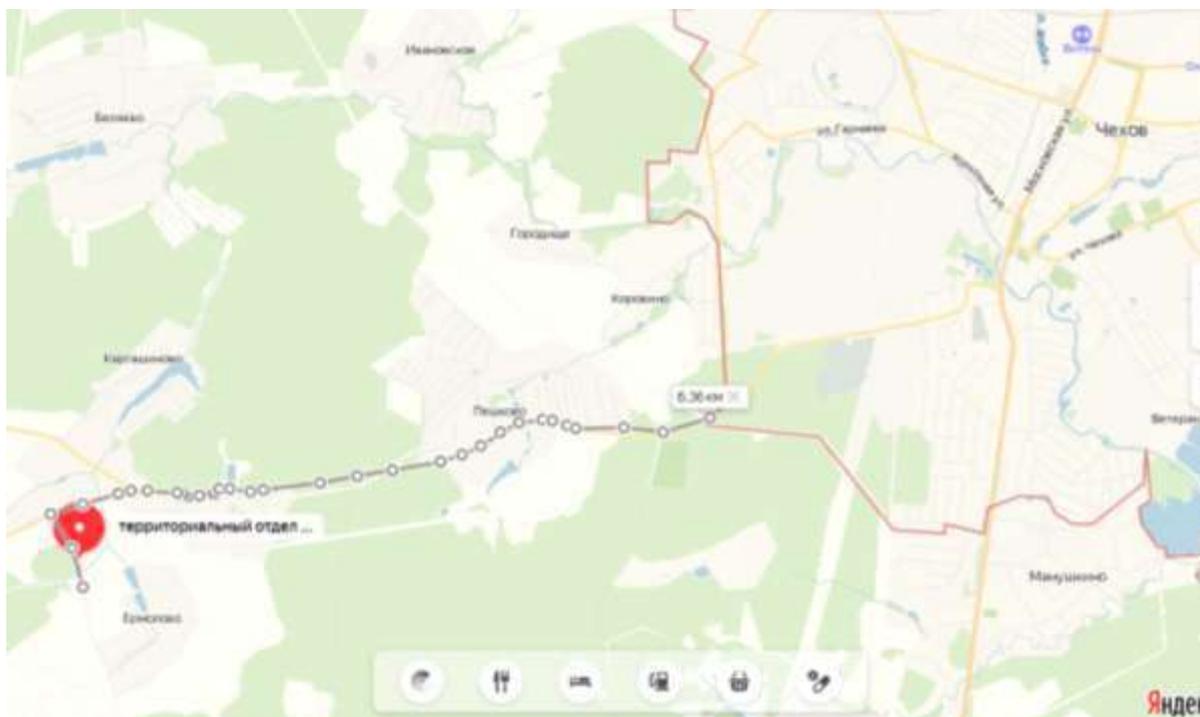
Актуальная информация о средней заработной плате населения Чеховского района по состоянию на дату анализа отсутствовала. Ввиду этого анализ проводился исходя из статистических данных по Московской области. По данным Росстата, за 2019 год денежные доходы населения на территории Московской области составляют 46426 рублей в месяц.

⁷ http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/housing/

Предложение

Исследуемый объект ЖК «Ермолово» расположен в сельском поселении Стремилдовское Чеховского район, вблизи д. Ермолово, которая находится в 6 км от г. Чехов, в 12 км от Новой Москвы и в 58 км от г. Москвы.

Картосхема. Расположение планируемого «ЖК Ермолово» относительно г. Чехов



Объект обособлен от центра экономической активности района, г. Чехова, но при этом транспортная доступность может быть оценена как удовлетворительная. Рынок загородного жилья эконом и комфорт-класса Московской области зачастую представлен масштабными проектами малой и средней этажности, располагающимися за чертой города, строящимися в несколько очередей. Как и в других частях Московской области, большое распространение здесь получили проекты комплексного освоения территории, в рамках которых возводится ряд жилых корпусов, коммерческие помещения, объекты социальной инфраструктуры. Срок реализации таких проектов может быть от 3-4 до 10 и более лет. Жильё городского типа чаще представлено менее масштабной по занимаемой площади застройкой, однако, имеющей большую этажность.

В настоящее время на территории Чеховского района реализуется незначительное количество жилых комплексов различного класса. В совокупности, все представленные на дату анализа на рынке форматы многоквартирного жилья Чеховского района не составляют конкуренцию Объекту, поскольку общий объем предложения на первичном рынке крайне мал. Между тем, потенциальные покупатели ориентируются на многие факторы и их взаимное влияние. В то же время в расчет должны быть приняты жилые комплексы за пределами Чеховского района, похожего формата на сопоставимом с объектом удалении от Москвы (многоквартирные жилые комплексы). Для расширенного анализа Оценщик дополнительно рассмотрел южное и юго-западное направления г. Москвы, которые являются наиболее сравнимыми с Чеховским районом, а именно Рузский, Наро-Фоминский, Серпуховский и Подольский районы.

В текущих условиях конкуренцию исследуемому объекту на рынке первичной недвижимости составляют только квартиры ЖК «Морозовка» (комплекс в стадии

строительства по адресу: Чеховский р-н, д. Большое Петровское) и ЖК «Олимпийский» (построенный комплекс с частично нереализованными квартирами г. Чехов, ул. Весенняя).

Таким образом, локальная конкуренция была определена объектами, расположенными в г. Чехове и Чеховском районе.

Данные объекты расположены на удалении от 50 до 55 км от г. Москвы, как в черте, так и за чертой города. Жители данных комплексов задействованы в экономической деятельности как г. Чехова, так и близлежащих районных центров и г. Москвы. Как правило, все жилые объекты здесь относятся к эконом или комфорт-классу. Большинство объектов строятся по монолитной или кирпично-монолитной технологии строительства.

К другим конкурирующим объектам за пределами Чеховского района, представленным на рынке, можно отнести ЖК «Дружный» (комплекс в стадии строительства по адресу: Рузский р-н, пос. Тучково), который, находится в поселении сопоставимом с сельским поселением Стремилоское, где располагается исследуемый объект.

Табл. 8 Информация об анализируемых жилых комплексах

№ п/п	Название ЖК	Расположение	Категории
1	ЖК «Морозовка»	Чеховский р-н, д. Большое Петровское	Чеховский район
2	ЖК «Олимпийский»	г. Чехов, ул. Весенняя	г. Чехов
3	ЖК «Дружный»	Рузский р-н, пос. Тучково	Ближайшее окружение, сопоставимые объекты

Для оценки состояния конкуренции на рынке жилой недвижимости в рамках определенной территории были произведены следующие расчеты, помогающие оценить объём предложения как на данный момент, так и на ближайшее будущее, по мере ввода в эксплуатацию и заселения жилых комплексов.

Табл. 9 Информация о текущем объеме предложения

Показатель	Чеховский район	Чехов	Другие сопоставимые проекты	Всего
Число исследованных жилых комплексов, шт., в том числе:	1	1	1	3
многоэтажных (более 5 этажей)	0	1	1	2
малоэтажных (менее 5 этажей)	1	0	0	1
Количество жилых корпусов, в которых ведутся продажи, шт.	4	1	3	8
Прогноз ввода корпусов по исследованным жилым комплексам, шт.	4	-	-	4
Жилая площадь корпусов, в которых ведутся продажи, кв. м	2937	715	7070	10722
Процентное отношение реализуемой жилой площади к запланированной жилой площади	27,39%	6,67%	65,94%	100,00%

На данный момент в конкурентных объектах суммарно идет реализация порядка 10722 кв. м жилой площади в 8 корпусах. Около 6,7% выставленных на продажу конкурентных площадей находятся в г. Чехове, являющемся центром экономической активности района. Большинство реализуемых жилых комплексов города представлено

многоэтажными объектами эконом и комфорт-класса, квартиры в которых приобретаются как жителями Чеховского района, так и работающими в Москве и ближайших районах.

Наибольшую конкуренцию, с точки зрения объема реализуемых площадей, представляют объекты, относящиеся к категории других сопоставимых объектов – на 3 рассмотренных жилищных комплекса этой категории приходится 66% от всех конкурентных площадей. Непосредственно в Чеховском районе из первичного жилья от застройщика имеется на дату оценки только предложение о покупке квартир в строящихся домах в ЖК «Морозовка» и предложение о покупке оставшихся нераспроданными квартир на последней стадии строительства в ЖК «Олимпийский».

Иного предложения о покупке первичной недвижимости, кроме ЖК «Морозовка» и ЖК «Олимпийский» на территории города Чехов и Чеховского района на дату оценки не имеется. Из этого следует, что на ближайшие несколько лет относительно ЖК «Ермолово» на рынке первичной жилой недвижимости конкуренции не будет.

Проведенное исследование также позволяет оценить предложение в конкурирующих объектах по количеству выставленных на продажу квартир. На дату оценки в конкурирующих объектах предлагалось 276 квартир, суммарный объем текущего предложения в конкурентной зоне объекта оценивается на уровне 10721 кв. м.

Значительная часть реализуемого в текущий период жилья в г. Чехове и в других сопоставимых объектах вне Чеховского района уже распродана. Данное наблюдение позволяет глубже оценить предложение в исследуемых объектах и сопоставить значимость каждой из категорий. Более половины конкурирующего предложения на дату оценки составляло жильё в сопоставимых объектах вне Чеховского района (65,94%), в то время как на Чеховский район и г. Чехов приходилось 27,39% и 6,67%, соответственно.

Табл. 10 Структура предложения

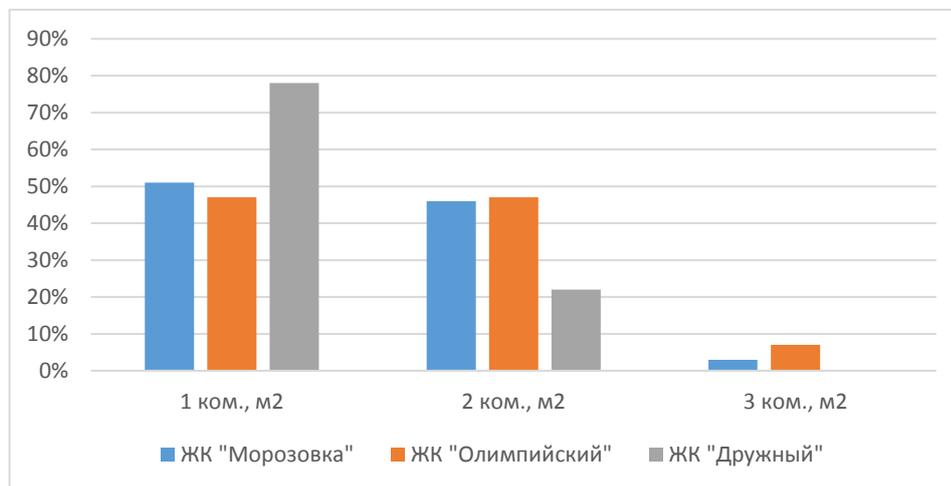
Показатель	Чеховский район	Чехов	Другие сопоставимые проекты	Всего
Общее количество квартир в выставленных на продажу корпусах ЖК, шт.	2937	715	7 070	10722
Количество квартир на продажу на дату анализа, шт.	59	15	202	276
Средняя площадь квартир на продажу, кв. м	50	48	35	44
Итого объем текущего предложения, кв. м	2 937	715	7 070	10722

Наибольшая средняя площадь квартир, выставленных на продажу, отмечается в Чеховском районе. В жилых комплексах, расположенных вне Чеховского района средняя площадь квартир равна 35 кв. м, что связано с большим предложением на продажу однокомнатных квартир.

Квартирография анализируемых проектов Анализ квартирографии по проектам в целом

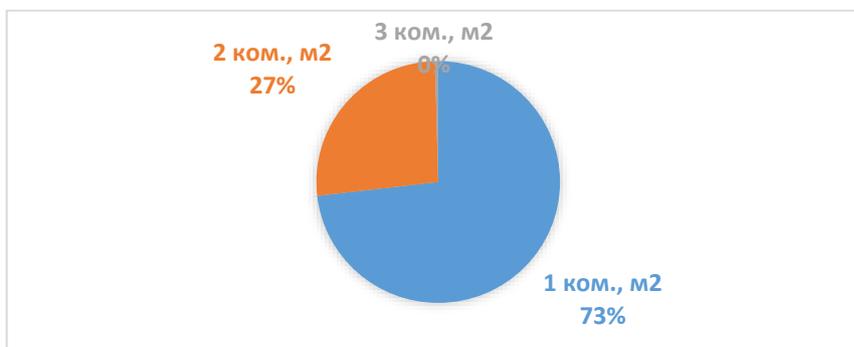
Текущая структура предложения в жилых комплексах по количеству комнат в квартирах достаточно разнородна. Сводная информация о доле квартир различных типов в исследованных жилых комплексах (в целом по комплексам по информации из проектных деклараций) представлена на схеме ниже.

Рис. 13 Квартирография по рассматриваемым проектам



Наибольшая доля квартир в проектируемых и строящихся жилых комплексах приходится на 1-к квартиры. Так, в среднем по всем исследованным жилым комплексам на 1-к квартиры в среднем приходится 73% предложения, 2-к квартиры – 27%; 3-к квартиры – 0,41%.

Рис. 14 Структура предложения по количеству комнат



Полученные усредненные данные доказывают и показатели анализа отдельных групп:

Табл. 11 Структура предложения по количеству комнат в квартирах

Количество комнат	Многоэтажные ЖК (ЖК «Олимпийский»)	Малозэтажные ЖК (ЖК «Морозовка»)	Другие сопоставимые проекты (ЖК «Дружный»)
1-к кв.	47%	51%	78%
2-к кв.	47%	46%	22%
3-к кв.	7%	3%	0%

Таким образом, исходя из проведенного анализа можно сделать вывод, что среднее число 1-к квартир в жилых комплексах, в которых по состоянию на дату анализа велись

продажи, находилось в диапазоне от 47% до 78%; 2-к квартир – от 22% до 47%, 3-к квартир – от 0% до 17.

Анализ квартирографии квартир, находящихся в продаже

Всего на рынке, как было отмечено выше, по состоянию на дату анализа находилось 276 квартир суммарной площадью 10722 кв.м. Структура текущего предложения по количеству комнат представлена в таблице ниже.

Табл. 12. Структура текущего предложения по количеству комнат

Показатель	Чеховский район	Чехов	Другие сопоставимые проекты	Всего
Структура текущего предложения по числу квартир				
1-к кв.	30	7	158	195
2-к кв.	27	7	44	78
3-к кв.	2	1	0	3
Итого				
Структура текущего предложения по жилой площади, кв. м				
1-к кв.	1 232	259	4 880	6371
2-к кв.	1 553	384	2 190	4127
3-к кв.	152	72	0	224
Итого				10 722

Таким образом, в структуре по количеству предлагаемых по состоянию на дату анализа к продаже преобладают 1-к квартиры. Значительная доля предложения также приходится на 2-к квартиры. По мнению оценщика, это связано с тем, что строящиеся ЖК в текущее время, характеризующееся низким платежеспособным спросом населения, стали быть более переориентированы на низкобюджетное жилье малой площади.

Табл. 13 Средняя площадь квартир в жилых комплексах

Название ЖК	Площадь 1-к квартир, кв. м	Площадь 2-к квартир, кв. м	Площадь 3-к квартир, кв. м
ЖК «Морозовка»	29 – 55	50 - 65	76
ЖК «Олимпийский»	36-37	50-58	72
ЖК «Дружный»	28-41	44-57	0
Среднее значение	36	55	74

Таким образом, исходя из вышеприведенной таблицы следует, что средняя площадь квартир в жилых комплексах значительно различается, однако ее среднее значение находится на уровне 36 кв. м – для 1-к квартир, 55 кв. м – для 2-к квартир, 74 кв. м – 3-к квартир. Дополнительно были проанализированы значения средневзвешенной площади квартир, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки.

Табл. 14 Значения средневзвешенной площади квартир, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки

Название ЖК	Средневзвешенная площадь квартир на продажу, кв. м
ЖК «Морозовка»	50
ЖК «Олимпийский»	48
ЖК «Дружный»	35
Среднее значение	44

На основании представленной в таблице выше информации можно прийти к выводу, что преимущественно на продажу по состоянию на дату анализа представлены квартиры незначительных площадей, что соответствует средним площадям 1-к и 2-к квартир. Исходя из чего можно сделать вывод, что наиболее ликвидными на рынке по-прежнему остаются

1-к и 2-к квартиры небольших площадей, на что и вынуждены ориентироваться застройщики в текущее время.

Выводы и прогнозы

За последние годы в Московской области наблюдается снижение темпов застройки территорий в меру затруднительной политической и экономической ситуации. В настоящее время большая часть крупных проектов, начатых в 2015-2016 гг. в Чеховском районе уже реализована, либо находится на финальных стадиях реализации, часть проектов заморожены (например, ЖК «Чеховский посад»).

Общий объем предложения жилья на первичном рынке города Чехов крайне мал, представлен только остатками нераспроданных квартир ЖК «Олимпийский». Объем предложения жилья на первичном рынке Чеховского района также мал и представлен строящимися корпусами лишь одного комплекса – ЖК «Морозовка».

Жилые комплексы, расположенные за чертой крупных населенных пунктов, как правило, представляют собой проект малоэтажной жилой застройки. Однако, данные проекты не всегда снабжены достаточным уровнем инфраструктуры: детскими садами, школами, поликлиниками. В связи с этим, проекты, должным образом обеспеченные социальными объектами, в перспективе будут более востребованы рынком.

Что касается сроков реализации проектов, то рынку жилой недвижимости в данный момент характерны отсрочки в строительстве и задержки ввода в эксплуатацию. Многие застройщики сокращают свои планы по освоению территорий, сокращая планируемые ранее объемы ввода нового жилья. Реализация квартир преимущественно производится по договорам участия в долевом строительстве.

Анализ спроса

По данным крупнейших риэлтерских агентств московского региона, активность покупателей в начале 2020 г. снижена значительно в сравнении с 2015-2016 годом.

Сокращение спроса в большей степени вызвано общим сокращением количества накопленных средств населения, а также сокращением доступности заемных средств.

Спрос на квартиры в Чеховском районе Московской области

В Чеховском районе спрос на новостройки низкий. При опросе оценщиков представителей агентств недвижимости, работающих на рынке Подмосковья и Чеховского района, вопросы о жилой недвижимости в Чеховском районе и городе Чехов вызывали порой даже удивление. Часто делалось встречное предложение о поиске квартиры на вторичном рынке, со ссылкой на наличие значительного предложения на вторичном рынке.

В силу этого оценщик приходит к выводу о том, что Чехов, в силу удаленности от МКАД, в текущее время не является достаточно привлекательным для приобретения в нем жилья. Несмотря на его выгодное месторасположение – к югу от г. Москвы и наличие железнодорожной ветки в городе Чехове. При этом благодаря удаленности от Москвы в городе наблюдается более благоприятная экологическая ситуация. В городе наблюдается активное развитие логистического комплекса и промышленных предприятий, благодаря чему обеспечивается большое число рабочих мест. Тем не менее, значительная часть населения района работает в г. Москве, поскольку средний уровень оплаты труда в столице находится на значительно более высоком уровне.

Опросы риэлтеров показывают, что спрос на квартиры в оцениваемом жилом комплексе будет формироваться тремя группами покупателей:

- молодые семьи, либо холостяки из Москвы с уровнем дохода «средний», либо «ниже среднего», которые не могут позволить себе приобретение квартиры в большей близости к Москве;
- жители Чеховского района – различные категории по возрастным характеристикам со средним и высоким уровнем заработка в масштабах Чеховского района;

- пожилые семьи из Москвы, желающие сменить образ жизни на более комфортный с точки зрения тишины, спокойствия, экологии.

Следует отметить значительную разнородность в оценках портрета покупателя квартир в жилых комплексах, что обусловлено, вероятно, их различной политикой, и, как следствие, спросом среди различных групп населения. Тем не менее, принимая во внимание текущий уровень развития региона расположения Объекта, средний уровень оплаты труда и средних располагаемых доходов населения, Оценщик пришел к выводу, что спрос распределится примерно в равных пропорциях между первыми двумя вышеперечисленными группами потенциальных покупателей, на третью группу придется не более 20% спроса.

В разрезе местоположения, безусловно, наибольшим спросом пользуются квартиры в крупных районных центрах, в частности, в г. Чехове. Здесь за последние годы было реализовано большое число проектов комплексной застройки, в частности, таких как ЖК «Губернский» и ЖК «Олимпийский» (часть квартир в котором не продано в текущее время). Однако высокий темп поглощения площадей в данных жилых кварталах в период 2014-2019 годы не может отражать общие рыночные тенденции, поскольку эти ЖК были построены по программе сноса и расселения жильцов ветхого жилья, ввиду чего большие объемы поглощения площадей в них были обусловлены первоначально социальным жильем.

В тоже время на рынке г. Чехова умеренными темпами реализуются другие жилые комплексы, такие как «Морозовка».

Число предложений в Чеховском районе в текущее время значительно превышает предложение в г. Чехов. Это обусловлено тем, что не все корпуса ЖК «Морозовка», запланированные к строительству в период 2014-2019 годы были достроены, часть корпусов находится в стадии завершения строительства. Текущий спрос на квартиры в данном жилищном комплексе, безусловно, обеспечивается отсутствием должного количества предложений на первичном рынке жилья.

Особенности текущего предложения застройщиков

В текущее время позиция застройщиков на первичном рынке жилья по отношению к участникам долевого строительства изменена существенно в связи с обязанностью застройщиков использовать счета эскроу. В силу закона Федерального закона от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) застройщик может привлекать деньги дольщиков только через специальные счета эскроу в уполномоченных банках. В связи с этим застройщики, вынужденные обслуживать кредит, поступившись с частью прибыли, в текущее время предпочитают дождаться завершения строительства дома, чтоб выставить жильё по максимальной цене. Застройщиками в текущее время покупательский спрос разного рода акциями и льготными условиями покупки квартир, когда дом еще находится в стадии строительства, не стимулируется. Вложения в рекламу при продаже квартир сокращены в разы. При этом застройщики не могут отказать потенциальным покупателям в заключении договоров строительства.

Спрос по ценовым категориям

Спрос по ценовым категориям был рассчитан исходя из мнения о том, что ключевым критерием, которым руководствуются покупатели жилья в данной локации, является общий бюджет покупки.

Наряду с анализом средних цен предложений по отдельным типам квартир в сопоставимых жилых комплексах покупатели будут при приобретении также отталкиваться от их среднего уровня располагаемых доходов. Так, при оценке спроса по бюджету покупки нельзя не принять во внимание тот факт, что значительное число сделок в нормальной макроэкономической ситуации осуществляется с привлечением ипотечных кредитов. Исходя из этого Оценщик оценил средний бюджет покупки квартир в зависимости от типов покупателей по следующей логике:

Были определены основные группы покупателей квартир в зависимости от числа комнат:

- 1-к квартиры – 1-2 человека в семье трудоспособного возраста;
- 2-к квартиры – минимум 2 человека в семье трудоспособного возраста;
- 3-к квартиры – 2-3 человека в семье трудоспособного возраста.

Определен средний уровень дохода населения как средневзвешенная величина доходов покупателей, работающих в Москве (40%), в Чехове и Чеховском районе (40%) и пожилые семьи (20%).

Определен средний допустимый платеж по кредиту в мес. (исходя из общего бюджета семьи);

Определен допустимый бюджет покупки квартир различных типов исходя из среднего располагаемого дохода населения.

Согласно данным Центрального Банка РФ средний срок по выданным кредитам граждан для г. Москва составляет в среднем 19 лет, по кредитам жителей Московской области этот срок составляет 18,9 лет. Округленно, для расчетных целей примем срок кредита 19 лет.

В расчете предполагалось, что ставка по кредиту в 2020 г. и далее не превысит средних значений 2019 г., которая для жителей Москвы и Московской области составляет в среднем 9,89 процента годовых.

Расчет представлен в таблицах ниже.

Табл. 15 Расчет ежемесячного дохода домохозяйств

Регион	Количество комнат в квартире	Трудоспособные граждане, чел.	Москва	МО	Пенсионеры	Суммарно
Начисленная з/п			93866	55225	14102	
З/п за вычетом налогов			81663	48046	12269	
Доля			40%	40%	20%	
Ежемесячный доход домохозяйства	1-к кв.	1,5	48998	28828	7361	85187
	2-к кв.	2	65330	38437	9815	113582
	3-к кв.	2,5	81663	48046	12269	141978

Табл. 16 Расчет суммы кредита

Срок кредита		19				
% платежа от ежемесячного дохода		40%				
Тип квартиры	Годовой платеж	Сумма кредита	Доля кредита	Доля собственных средств	Собственные средства	Итого бюджет покупки
1-к кв.	408898	3 445 468	85%	15%	608024	4 053 492
2-к кв.	545194	4 593 930	85%	15%	810694	5 404 624
3-к кв.	681494	5 742 425	85%	15%	1013369	6 755 794

При средней площади 1-к квартир 44 кв.м. допустимая стоимость 1 кв. м может составлять 92125 руб./кв. м; 2-к квартиры средней площадью 60 кв. м - 90077 руб./кв. м; 3-к квартир средней площадью 83 кв. м – 81395 руб./кв. м. Однако, при более детальном анализе следует учитывать, что статистические данные об уровне дохода жителей Москвы и Московской области могут существенно отличаться от уровня реально располагаемых доходов населения.

Выводы

На основании проведенного анализа можно сделать выводы, что в настоящее время активность на рынке жилой недвижимости значительно сокращена, с одной стороны, ввиду сложной экономической ситуации, на стороне спроса, с другой стороны, ввиду рамок, в которые поставлены застройщики, на стороне предложения. Это подтверждается скупым предложением жилья на первичном рынке города Чехов и Чеховского района.

При этом, традиционно, как более доступные, наибольшим спросом среди населения пользуются малогабаритные квартиры: 1-к и 2-к квартиры небольшой площади.

По бюджету покупки расчетные данные показали, что спросом могут пользоваться 1-к квартиры бюджетом не более (в целом для Московской области): 4 053 492 руб., 2-к квартиры общим бюджетом не дороже 5 404 624 руб.; 3-к квартиры – не дороже 6 755 794 руб.

Темпы реализации

По данным сайта Элитное.ру (<https://elitnoe.ru/articles/4705-temp-prodazh-na-pervichnom-rynke-moskovskogo-regiona-vyros-v-1-2-raza-za-god>) В первой половине 2019 года столичные застройщики продавали в среднем 12 тыс. квартир и апартаментов в месяц

По сравнению с результатами первой половины 2018 года темп реализации увеличился на 21%. В «старой» Москве рост составил 18%: с 3,8 до 4,5 тыс. сделок. В Новой Москве, где спрос сдерживает значительный рост цен, показатель более скромный (плюс 8%). А в ключевых проектах первичного рынка Московской области темп продаж поднялся сразу на 31%. Если в январе-июне 2018 года ежемесячно регистрировали около 4 тыс. договоров долевого участия, то за аналогичный период 2019 года – уже 5,2 тыс.

На дату оценки в Чеховском районе предлагаются на продажу на первичном рынке только остатки не проданных квартир в ЖК «Олимпийский» и относительно небольшое число квартир в пригороде – в ЖК «Морозовка». Учитывая это оценка темпов реализации квартир в Чеховском районе осложнена малым объемом предложения.

По этой причине оценщик далее приводит оценку реализации квартир на первичном рынке, приведенную в Отчете об оценке CV-103/2015, подготовленном АО «Найт Фрэнк» (Россия, 115054, Москва ул. Валовая, д. 26).

Темпы реализации по данным на 2015 год (ретроспективные данные)

Темпы реализации квартир на открытом рынке на 2015 год были оценены как количество реализуемых квартир в мес. в жилых комплексах, сопоставимых с Объектом по местоположению.

Для оценки темпов реализации квартир были проанализированы темпы продаж в следующих жилых комплексах: ЖК «Чеховский Посад», ЖК «Престиж», ЖК «Морозовка», ЖК «Москворецкий», ЖК «Новая Пролетарка», ЖК «Виват», ЖК «Бекасово». Сводная информация по результатам проведенного анализа представлена в таблице ниже.

Табл. 17 Оценка темпов продаж в ЖК (по состоянию на 2015 год)

Название ЖК	Удаленность от МКАД	Тип застройки	Жилая площадь корпусов на продажу	Число корпусов в продаже	Количество квартир в корпусах на продажу	Количество непроданных квартир	Количество реализованных квартир	Дата начала продаж	Срок продажи, мес.	Темп продаж, квартир в мес.	Темп продаж, кв. м в мес.
Чеховский Посад, 1-я очередь	51	малоэтажный	5 309,70	3	141	13	128	01.07.2013	25	5,0	209
Чеховский Посад, 2-я очередь	51	малоэтажный	6 396,77	5	181	70	111	29.09.2013	22	4,9	285
Итого по ЖК «Чеховский Посад»	51	малоэтажный	11 706,47	8	322	83	239	01.07.2013	25	9,4	461
Престиж (Корпус 4)	43	многоэтажный	8 882,50	1	177	16	161	01.01.2013	31	5,1	283
Морозовка, 1-я очередь	53	малоэтажный	3 810,60	5	72	0	72	16.06.2012	24	2,9	156
Морозовка, 2-я очередь	53	малоэтажный	1 360,20	2	48	10	38	01.07.2014	13	2,8	101
Итого по ЖК «Морозовка»	53	малоэтажный	5 170,80	7,00	120,00	10,00	110,00	16.06.2012	38	2,9	136
Москворецкий, 1-я очередь	65	многоэтажный	10 703,60	2	186	25	161	01.04.2012	40	4,0	265
Москворецкий, 2-я очередь	65	многоэтажный	8 146,00	1	112	56	56	01.10.2013	22	2,5	364
Итого по ЖК «Москворецкий»	65	многоэтажный	18 849,60	3,00	298,00	81,00	217,00	01.04.2012	40	5,4	467
Виват-Чехов	53	многоэтажный	28 103	3	465	45	420	01.07.2012	37	11,2	751
Бекасово	49	малоэтажные	9 764	3	200	75	125	01.09.2013	23	5,3	418
Суммарное количество, продаваемое в мес.			82 476,30							39	2 516
Среднее значение										7	419
Среднее геометрическое										6	371

Исходя из проведенного анализа можно прийти к выводу, что темпы продаж в различных жилых комплексах значительно варьируются. Тем не менее, среднее значение реализуемых квартир в мес. составляет 7 квартир или 419 кв. м жилой площади, среднее геометрическое значение составляет 6 квартир в мес. или 371 кв. м в мес. Оценщик не обнаружил какой-либо зависимости темпов продаж от типа застройки (малоэтажное/многоэтажное) строительство, местоположения проекта (по рассматриваемым проектам), либо средневзвешенной площади продаваемых квартир, ввиду чего может быть сделан вывод, что средний темп продаж диктуется успешностью жилого комплекса, его позиционированием на рынке.

Тем не менее, следует отметить, что оцениваемый жилой комплекс по своему масштабу может быть сопоставлен с такими ЖК Чеховского района, как «Олимпийский» и «Губернский», часть квартир в которых была реализована в том числе по совместным с городскими органами власти программам по переселению жильцов ветхого жилья, а также выкупу квартир для детей-сирот и других групп населения, поддерживаемых государством. Проведенный анализ рынка показал, что средний темп продаж в данных жилых комплексах значительно выше, чем в комплексах, представленных в Табл. 17:

- ЖК «Губернский» - ориентировочно 3 500 кв. м мес. или 56 квартир/мес.;
- ЖК «Олимпийский» - ориентировочно 1 970 кв. м в мес. или 32 квартиры/мес.

Расчет ориентировочных темпов продаж в ЖК «Губернский» и ЖК «Олимпийский» осуществляется на основании данных открытых источников информации о сроках начала реализации проекта и сроках окончания реализации проекта, а также об общей площади квартир, реализуемых в рамках проекта. Темпы продажи определялись как суммарный размер реализованных в рамках проекта площадей, разделенный на срок реализации проекта (в мес.). Пересчет в количество продаваемых квартир, ввиду отсутствия точных данных по рассматриваемым проектам, осуществлялся исходя из средневзвешенной площади квартир – 62 кв. м.

Помимо коммерческого спроса со стороны населения необходимо отметить, что существует спрос на квартиры в рассматриваемом районе со стороны государства (для обеспечения нуждающихся групп населения социальным жильем).

По данным Администрации Чеховского муниципального района, на территории Чеховского района в 2015 г. находилось 56 ветхих и аварийных жилых строений площадью около 22 000 кв. м, в которых проживало 570 семей численностью 1 209 чел. Потребность в жилой площади для переселения граждан органы местной власти оценивают в 25 000 кв. м. Данную площадь Чеховский муниципальный район может приобрести для переселения указанных категорий граждан, включенных в список очередников.

Помимо этого, дополнительный спрос может быть обеспечен приобретением квартир Чеховским районом для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, медицинским и фармацевтическим работникам, многодетным семьям, в частности, в 2014 г. существовала следующая потребность в площадях:

- 350 жилых помещений (квартир) для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по цене не менее 76 000 руб./кв. м;
- 550 жилых помещений (квартир) для предоставления медицинским и фармацевтическим работникам, а также иным категориям граждан с рыночной ценой не ниже 52 000 руб./кв. м.

При этом потребность в квартирах, по данным Администрации Чеховского района, составляет: 60% - 1-к квартиры; 30% и 10% - 2-к и 3-к квартиры соответственно.

Исходя из существующего дополнительного объема спроса для обеспечения граждан доступным жильем, темпы реализации квартир в рассматриваемом проекте могут быть существенно сокращены и будут сопоставимы с темпами реализации квартир в ЖК «Олимпийский» и ЖК «Губернский», где квартиры также продавались в том числе для обеспечения жильем малоимущих групп населения и переселения жильцов ветхого и аварийного жилья.

**Текущее ценообразование на рынке жилой недвижимости Чеховского района
и сопоставимых территориальных сегментов**

**Ценообразование на рынке жилой недвижимостью определяется большим
числом факторов, таких как:**

- Расположение, транспортная доступность;
- Степень строительной готовности;
- Квартирография;
- Средняя площадь квартир на продажу;
- Доступная инфраструктура и др.

Оценщик проанализировал цены предложения в исследованных жилых комплексах в разрезе вышеперечисленных факторов.

Сводная информация о ценах предложения в разрезе анализируемых проектов представлена в таблице ниже.

Табл. 18 Сводная информация об уровне ценообразования на квартиры в рассматриваемых жилых комплексах с учетом степени незавершенности и местоположения (относительно объектов оценки)

Название ЖК	ЖК Морозовка	ЖК Морозовка	ЖК Морозовка	ЖК Олимпийский	ЖК Дружный	ЖК Дружный
корпус / дом / позиция	5	7	8	н/д	1	2
Адрес	Чеховский рн, д. Костомарово , мкр. ЖК Морозовка	Чеховский рн, д. Костомарово , мкр. ЖК Морозовка	Чеховский рн, д. Костомарово, мкр. ЖК Морозовка	г. Чехов, ЖК Олимпийский, корп. 5	рабочий посёлок Тучково Рузского района	рабочий посёлок Тучково Рузского района
Группа	Чеховский район	Чеховский район	Чеховский район	г. Чехов	сопоставимые объекты	сопоставимые объекты
Близость к МКАД, км	61	61	61	59	71	71
Количество квартир, предлагаемых на продажу на первичном рынке на дату оценки						
Количество 1 км кв-р	1	0	13	7	69	81
Количество 2 км кв-р	1	9	12	7	21	22
Количество 3 км кв-р	2	0	0	1	0	0
Степень строительной готовности	98%	98%	70%	70%	65%	30%
этажность	3	3	3	19	5	5
Источник информации	https://morozovka.pro/vybrat-kvartiru	https://morozovka.pro/vybrat-kvartiru	https://morozovka.pro/vybrat-kvartiru	http://diol-realty.ru/prays-list	https://тучково-дружный.рф/contacts	https://тучково-дружный.рф/contacts
1-к квартиры						
Средневзвешенная площадь квартир на продажу, кв. м	51	-	45,60	36,97	30,60	30,80
Средневзвешенная цена, руб/кв. м	60968	-	57961	65003	57977	58145
Средний бюджет покупки	3078900	-	2 643 040	2 403 143	1 774 104	1 790 852
Скидка на незавершенность	0,36%		5,40%	5,40%	6,30%	12,60%

Название ЖК	ЖК Морозовка	ЖК Морозовка	ЖК Морозовка	ЖК Олимпийский	ЖК Дружный	ЖК Дружный
Скорректированная цена, руб/кв.м.	61187		61091	68513	61630	65471
Корректировка на местоположение, коэф.	1		1	0,80	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м.	61187		61091	54810	61630	65471
Среднее значение, руб/кв.м.	60838					
2-к квартиры						
Средневзвешенная площадь квартир на продажу, кв. м	65	54	56,3	54,86	50,90	50,90
Средневзвешенная цена, руб./кв. м	56028	60079	58807	63997	58692	58716
Средний бюджет покупки	3658600	3262300	3310857	3 510 857	2 987 398	2 988 621
Скидка на незавершенность	0,36%	0,36%	5,40%	5,40%	6,30%	12,60%
Скорректированная цена, руб/кв.м.	56230	60295	61983	67453	62390	66114
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1	0,80	1	1
Скорректированная цена, руб/кв.м.	56230	60295	61983	53962	62390	66114
Среднее значение, руб/кв.м.	60162					
3-к квартиры						
Средневзвешенная площадь квартир на продажу, кв. м	-	-	-	71,70	-	-
Средневзвешенная цена, руб./кв. м	-	-	-	63000	-	-
Средний бюджет покупки	-	-	-	4 517 100	-	-
Скидка на незавершенность				3,60%		
Скорректированная цена, руб/кв.м.				65268		
Корректировка на местоположение, коэф.				0,80		
Скорректированная цена, руб/кв.м.				52214		
Среднее значение, руб/кв.м.	52214					

Учитывая, что объем предложения 1-к и 2-к квартир значительно превосходит количество предложения 3-к квартир на рынке на дату оценки, определение среднего уровня 3-к квартир произведено с учетом корректировки средних значений цен 1-к и 2-к квартир с учетом справочных данных.

Табл. 19 Прогнозируемая стоимость продажи 3-к квартир

Тип квартиры	Цене предложения, руб/кв.м.	Корректировка перехода к 3-к квартире	Цене предложения 3-км кв., расчетно, руб/кв.м.
1 комнатные	60838	0,90	54754
2 комнатные	60162	0,93	55951
Среднее значение			55353

Корректировка перехода к 3-к квартире внесена с учетом следующих справочных данных.

Матрица коэффициентов

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Источник информации: Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 180.

Таким образом, прогнозируемая стоимость продажи одно-двух-трехкомнатных квартир составит следующую величину.

Табл. 20 Прогнозируемая стоимость продажи квартир

Тип квартиры	Цене предложения, руб/кв.м.
1 комнатные	60838
2 комнатные	60162
3 комнатные	55353

В сравнении с бюджетом покупки квартир, определенным в рамках анализа спроса через оценку платежеспособного населения, наблюдается значительный потенциал для роста стоимости квартир (до 51%). Сравнительная таблица представлена ниже.

Табл. 21 Сравнительная таблица бюджетов покупки квартир

Допустимый бюджет покупки по спросу	Текущий бюджет покупки по предложениям	Разница
4 053 492	2 676 872	151,43%
5 404 624	3 609 720	149,72%
6 755 794	4 594 299	147,05%

Приведенная таблица отражает допустимый бюджет покупки квартир в жилых комплексах Чеховского района по оценке платежеспособного спроса при стабильной рыночной ситуации и бюджет покупки по текущему уровню ценообразования на рынке. Полученная разница в стоимости отражает возможный потенциал роста стоимости квартир после стабилизации рыночной ситуации на рынке. Наличие наибольшего потенциала роста стоимости 1-к квартир обусловлено их стабильно более высокой востребованностью на рынке и в целом более низким бюджетом покупки.

Скидки при продаже квартир

Большинство жилых комплексов предлагают скидки при приобретении квартир в их жилых комплексах. Преимущественно данные скидки предлагаются в случае 100% оплаты квартир. Тем не менее, в процессе интервьюирования продавцов было определено, что многие застройщики готовы предоставлять скидки на квартиры даже в случае приобретения по ипотеке. Размер скидки по официальным предложениям варьируется в диапазоне от 3% до 10%. Однако стоит отметить, что большинство анонсированных скидок носят, по словам продавцов, краткосрочный характер и при нормализации ситуации акции

прекратятся. В связи с этим Оценщик не учитывал скидку на торг при расчете средней стоимости 1 кв. м жилья. Для объекта на его ранних стадиях реализации следует также предусмотреть скидку на степень строительной готовности. Скидка в зависимости от степени строительной готовности определена на основании анализа среднерыночных данных из открытых источников информации. Сводная информация представлена в таблице ниже.

Табл. 22 Расчет скидки на степень строительной готовности

Срок	Рост	Пример	Источник
С котлована до окончания строительства (без учета инфляции)	20,0%	В целом по рынку	http://www.irn.ru/articles/38574.html
С котлована до окончания строительства	30,0%	В целом по рынку	http://www.realty.ru/article/9305
С котлована до окончания строительства	43,5%	М-House	http://www.realty.ru/article/9305
С котлована до окончания строительства	63,0%	УР-квартале «Западное Кунцево»	http://www.realty.ru/article/9305
В год 11%, за 3 года - 33%	33%	В целом по рынку	http://www.realty.ru/article/9305
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	35,0%	ФСК «Лидер» «Новом Тушино»	http://www.realty.ru/article/9305
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	50,0%	ЖК Чеховский Посад	Информация от риэлтора
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	50,0%	В целом по рынку	http://novostroykino.ru/important/Analiz_rynka_nedvigimosti/Pokupka_novostroyki_v_Moskve-_analiz_investitsionnoy_privlekatelnosti/
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	25,0%	В целом по рынку	http://www.irn.ru/articles/38799.html
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	50,0%	В целом по рынку	http://www.irn.ru/articles/38799.html
С котлована до сдачи дома в эксплуатацию	22,5%	В целом по рынку	
<i>Минимум</i>	<i>22,5%</i>		
<i>Максимум</i>	<i>63,0%</i>		
<i>Медиана</i>	<i>35,0%</i>		
<i>Среднее значение</i>	<i>40,2%</i>		
<i>Средний срок строительства, лет</i>	<i>3,00</i>		
<i>Изменение цен в год (МО)</i>	<i>7%</i>		
<i>Минус прирост цен за счет инфляции</i>	<i>21%</i>		
Итого округленное значение в расчет	19,0%		

С учетом разницы стоимости квартир в строящихся и готовых корпусах, можно заключить, что чистый рост (без учета изменения общей стоимости жилья), обусловленный только изменением стадии строительства составляет в среднем 19% для жилья эконом/комфорт класса. Кроме того, возможен некоторый рост стоимости жилья после того, как будет достроен жилой комплекс целиком, построены все инфраструктурные объекты.

Стоимость коммерческих площадей на рынке Чеховского района и сопоставимых территориальных сегментов

В составе крупных жилых комплексов, как правило, наряду с жилыми помещениями (квартирами) осуществляется реализация коммерческих площадей – помещений свободного назначения на нижних этажах жилых зданий.

Для целей определения рыночной стоимости помещений свободного назначения в рамках анализируемого жилого комплекса, Оценщик дополнительно исследовал цены предложения таких площадей в современных жилых комплексах Московской области. Информация по отобраным для анализа объектам-аналогам представлена ниже.

Табл. 23 Объекты-аналоги для оценки рыночной стоимости помещений свободного назначения

<p>мкр "Губернский город", г. Чехов (г. Чехов, Земская улица, 2)</p>  <p>Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_232.0_m_1202048153</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Микрорайон «Губернский город» - Нежилое помещение - Площадь – 232 кв. м - Этаж расположения – 1-й этаж - Наличие отделки – без отделки (в состоянии от застройщика) - Наличие отдельного входа – есть
<p>в ЖК «Олимпийский» (г. Чехов, Весенняя ул., 31)</p>  <p>Источник информации: https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/222195839/</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ЖК «Олимпийский» - Нежилое помещение - Площадь – 59 кв. м - Этаж расположения – 1-й этаж - Наличие отделки – имеется, среднее состояние - Наличие отдельного входа – нет
<p>Московская область, Воскресенск, микрорайон Центральный, ул. Победы, 5А</p>  <p>Источник информации: https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskresensk_1872094600</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Московская область, Воскресенск, микрорайон Центральный, ул. Победы, 5А - Нежилое помещение - Площадь – 64,9 кв. м - Этаж расположения – 1-й этаж - Наличие отделки – имеется, среднее состояние - Наличие отдельного входа – есть
<p>Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, 8к1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, 8к1



Источник информации:

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1801703536

- Нежилое помещение
- Площадь – 132 кв. м
- Этаж расположения – 1-й этаж
- Наличие отделки – имеется, среднее состояние
- Наличие отдельного входа – есть

Исходя из проведенного анализа цен предложений помещений свободного назначения в жилых комплексах Московской области оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость коммерческих площадей на нижних этажах современных жилых домов, составит 51964 руб./кв. м. Фактор местоположения, по мнению Оценщика, в данном случае не оказывает существенного влияния, поскольку после окончания строительства жилой комплекс будет представлять собой полноценный спальный микрорайон с развитой инфраструктурой, сопоставимый с другими жилыми микрорайонами г. Чехова и сопоставимой потребностью в организации предприятий торговли и услуг.

Табл. 24 Расчет потенциальной стоимости нежилых помещений

Название ЖК	мкр "Губернский город", г. Чехов	в ЖК «Олимпийский»	нежилые помещения на 1 этаже жилого дома	нежилые помещения на 1 этаже жилого дома
Адрес	г. Чехов, Земская улица, 2	г. Чехов, Весенняя ул., 31	Московская область, Воскресенск, микрорайон Центральный, ул. Победы, 5А	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, 8к1
Группа	Чеховский район	Чеховский район	Сопоставимые	Сопоставимые
Степень строительной готовности	первичный рынок	вторичный рынок, с отделкой	вторичный рынок, с отделкой	вторичный рынок, с отделкой
Этажность	1/14	1/16	1/14	3/5
Источник информации	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_232.0_m_1202048153	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/222195839/	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskresensk_1872094600	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1801703536
Площадь помещений, кв.м.	232	59	64,9	132
Цена предложения, руб.	10445000	4650000	3935000	7200000
Сведения об НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС
Цена предложения, с НДС	10445000	4650000	4722000	7200000
Состояние отделки аналога	без отделки (в состоянии от застройщика)	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка, коэф.	1	0,79	0,79	0,79
Скорректированная ст-ть, руб./кв.м.	10445000	3673500	3730380	5688000
Цена предложения, руб./кв.м. скорректированная	45022	62263	57479	43091

Название ЖК	мкр "Губернский город", г. Чехов	в ЖК «Олимпийский»	нежилые помещения на 1 этаже жилого дома	нежилые помещения на 1 этаже жилого дома
Среднее значение, руб. с НДС	51964			

Корректировка аналогов на состояние произведена с учетом следующих справочных данных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Под ред. Лейфера, ср. 241.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- Техническая возможность – техническая возможность строительства здания, которое обеспечит наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка и помещений;
- Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и здания, расположенного на нем;
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка или здания;
- Максимальная продуктивность – наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В таблице ниже представлены основные сильные и слабые стороны, а также перспективы развития и риски, которые Оценщик определил для оцениваемого объекта недвижимости.

Табл. 25 SWOT-анализ

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> • Наличие разрешительной документации на строительство жилого комплекса; • Большая допустимая плотность жилой застройки территории; 	<ul style="list-style-type: none"> • Удаленность от г. Чехова; • Слабая развитость инфраструктуры; • Недостаточно удобная транспортная доступность объекта;

<ul style="list-style-type: none"> Наличие согласованных технических условий на подведение коммуникаций; Наличие построенной котельной. 	<ul style="list-style-type: none"> Высокая социальная нагрузка застройщика, обусловленная слабо развитой инфраструктурой вблизи объекта оценки.
Перспективы развития	Риски
<ul style="list-style-type: none"> Участие в региональных и местных программах по поддержанию населения путем улучшения их условий проживания; Участие в программах по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан РФ. 	<ul style="list-style-type: none"> Низкий уровень спроса со стороны населения ввиду обострившейся экономической ситуации в стране; Высокие ставки ипотечного кредитования и, как следствие, ограничение спроса; Объект не входит в границы Новой Москвы, где ведется активное жилищное строительство и возводится большое число жилых микрорайонов, которые благодаря своему расположению будут обеспечены более развитой инфраструктурой.

Описание процесса оценки

Процесс оценки – сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки. Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Получение исходных данных от Заказчика касательно объекта оценки.
2. Анализ информации и документации, предоставленной Заказчиком.
3. Сбор и анализ общих данных, характеризующих природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого имущества в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор и анализ специальных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с покупателями, агентами и др.

5. Определение рыночной стоимости объекта на основе тех подходов и методов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации для соответствующих расчетов, и которые отвечают целям и задачам настоящего отчета.

6. Оформление соответствующей части отчета об оценке с изложением результатов – исчерпывающе, доступно и однозначно интерпретируемым образом. Необходимое требование для этого этапа процесса оценки заключается в обеспечении пользователя отчета достаточной информацией для понимания его исходных данных, аргументации, анализа и выводов.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов. Рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения). Рыночная стоимость объекта не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения). Рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от него за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Сравнительный подход

Сравнительный подход определяет стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, местоположению, использованию и т.п. Данный подход к оценке стоимости объекта недвижимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Оценка объекта методом сравнения в общем случае включает в себя следующие задачи:

- Определение поправок на качество и местоположение оцениваемого объекта и аналогов.
- Подбор объектов сравнения, изучение их характеристик и цены продажи (покупки);
- Определение поправок на качество и местоположение оцениваемого объекта и аналогов.

В идеале, лучшим аналогом может быть объект недвижимости, проданный недавно на открытом рынке и являющийся практически точной копией оцениваемого объекта. Поскольку сведения о совершенных сделках купли-продажи носят конфиденциальный характер и подобрать достаточное количество данных о сделках с аналогичными объектами оказывается практически невозможно, применяются необходимые корректировки на дату совершения сделки. Также применяются корректировки, отражающие отличия по местоположению, размеру, физическому состоянию и др. сравниваемых объектов от оцениваемого. Кроме того, косвенным индикатором стоимости объекта могут служить запрашиваемые цены на аналогичные объекты недвижимости, выставленные на продажу. Однако они, безусловно, не имеют такого значения, как скорректированные цены уже осуществленных сделок.

Обоснование отказа от сравнительного подхода

В настоящем отчете стоимость объекта сравнительным подходом не определялась ввиду отсутствия на дату оценки на рынке Московской области выставленных на продажу или недавно проданных подобных объектов недвижимости - жилищных комплексов в составе нескольких многоквартирных домов различной степенью готовности.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания будущих выгод и наиболее эффективном использовании объекта оценки. Принцип ожидания предусматривает, что стоимость объекта, который приносит доход, определяется величиной чистого денежного потока, ожидаемого от использования объекта оценки и его последующей перепродажи. Доходный подход основывается на двух наиболее распространенных методах:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации, которая представляет собой, риски, связанные с инвестированием в конкретный объект недвижимости, тот или иной тип недвижимости. Ставка капитализации также учитывает факторы внутренней и внешней экономики, которые могут быть применимы на момент проведения оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков используется, в случае, когда будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих:

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- объект недвижимости строится или требует значительных вложений на ремонт или реконструкцию.

В соответствии с проведенным анализом НЭИ, наиболее эффективное использование земельного участка площадью 338 448 кв. м достигается при строительстве многоквартирных жилых домов с объектами социальной инфраструктуры. Учитывая, что объект требует значительных инвестиционных затрат, что отразится на текущем денежном потоке, целесообразным представляется использование метода дисконтирования денежных потоков.

Основные этапы проведения оценки в рамках метода дисконтирования денежных потоков:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в проект по строительству объектов на участке;
- Расчет стоимости участка/объекта путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Общая формула для определения стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков выглядит следующим образом:

$$V = CF_i + \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_n}{(1+r)^n}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта;
CF_i - текущая стоимость i – го денежного потока;
CF_n - денежный поток, получаемый владельцем в n – м периоде; r – ставка дисконтирования (годовая); n – количество лет; Таким образом, далее будут рассмотрены следующие вопросы, необходимые для проведения оценки объекта:

Основные ТЭП создаваемых улучшений на участке;

- Расчет затратной части проекта строительства;
- Сроки и этапы реализации проекта;
- Анализ предполагаемой стоимости квартир;
- Моделирование наиболее вероятного темпа изменения цен на создаваемые улучшения;
- Анализ графика продаж квартир и коммерческих площадей;
- Расчет доходов от проекта нового строительства на участке;
- Расчет ставки дисконтирования;
- Расчет текущей стоимости объекта оценки.

Шаг расчета мы принимали равный 1 кварталу. Основой данного анализа является затраты на строительство жилого квартала и будущий поток денежных средств, получаемый владельцем объекта от продажи квартир. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используется ставка дисконтирования,

рассчитанная на основе анализа ставок отдачи на капитал, аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Табл. 26 Основные ТЭП создаваемых улучшений на участке

Наименование	Показатель
Общая площадь жилых домов, кв. м	374 314
Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий), кв. м	286 468
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий), кв. м	282 841
<i>Справочно: также планировалось возведение следующих инфраструктурных объектов</i>	
Общая площадь ДДУ на 300 мест, кв. м	3 600 (данные Заказчика, из расчета 12 кв. м площади на 1 чел.)
Общая площадь школы на 1000 мест, кв. м	15 000 (данные Заказчика, из расчета 12 кв. м площади на 1 чел.)
Общая площадь поликлиники на 300 пос./смену, кв. м	3 000 кв. м (данные Заказчика, из расчета 10 кв. м площади на 1 чел.)
Общая площадь пожарного депо на 2 поста, кв. м	1 200 (данные Заказчика)
Общая площадь многофункционального центра, кв. м	12 000
Общая площадь наземного паркинга на 900 машино-мест, кв. м	22 500 (из расчета 25 кв. м на 1 машино-место)

В рамках реализации первой очереди предусматривалось строительство 18 жилых корпусов, общей площадью 374 314 кв.м.

Расчет затратной части проекта строительства

В соответствии со СНиП IV-16-84 сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей являются документами, определяющими сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом (рабочим проектом). Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для планирования капитальных вложений и открытия финансирования строительства.

Заказчиком была предоставлена сводная информация по проекту первой очереди строительства ЖК «Ермолово» по состоянию на конец 2014 г. Суммарный объем инвестиций в проект оценивается в 10 493 893 тыс. руб., включая НДС. Разбивка данной стоимости по статьям затрат представлена в таблице ниже.

Табл. 27 Распределение суммарного объема инвестиций по статьям затрат, включая НДС

Статья затрат	Значение, тыс. руб.
Глава 1. Подготовка территории строительства	415 869
В том числе затраты на право застройки и аренду земельного участка	5 979
Глава 2. Основные объекты строительства	6 221 693
-строительно-монтажные работы;	4 044 100
- наружные отделочные работы;	311 085
- внутренние отделочные работы;	622 169
- внутренние инженерные системы и оборудование;	1 244 339
-общеобразовательная школа на 1000 мест	551 200
-детский сад на 150 мест, 2 шт.	193 200
-поликлиника (детская/взрослая) на 120/240 посещений в день с молочной кухней	452 000
-пожарное депо (на 2 поста)	103 600
Всего по п. 2.2.	7 521 693
2.3. Инженерные сети, в т.ч.:	
-водоснабжение и канализация (в т.ч. ВРУ, скважины, КНС, КОС);	585 987
- теплоснабжение;	394 995
(в т.ч. котельная)	194 995
-электроснабжение (кабельная сеть, объекты энергетического хозяйства);	424 590

-газоснабжение;	15 000
- телефонизация, противопожарная сигнализация	
Всего по п. 2.3.	1 420 572
2.4. Объекты транспортного хозяйства и благоустройство	281 339
2.5. Затраты заказчика-застройщика, т.ч.:	
- затраты на осуществление технического надзора;	60 000
- прочие затраты на текущее сопровождение строительства, включая сдачу объекта в эксплуатацию (согласования, экспертизы и т.п.).	40 000
Всего по п.2.5	100 000
2.6. Проектные и изыскательские работы, в т.ч.:	
- инженерные изыскания	50 500
- разработка и согласование проекта (утверждаемая часть, РД)	114 300
- авторский надзор	38 000
Всего по п.2.6	202 800
ВСЕГО ПО ПУНКТАМ 2.1 – 2.6	9 942 272
2.7. Резерв средств на непредвиденные затраты 2 %	198 845
Всего по гл.2.7	198 845
Всего по главе 2 Стоимость строительства	10 141 118
Глава 3 Затраты на реализацию проекта (реклама, риэлтерские услуги и т.д.)	
Всего по гл.3	352 775
ИТОГО общая стоимость проекта инвестиций в строительство, включая НДС	10 493 893

Источник: данные Заказчика

Табл. 28 Анализ структуры расходов по основным объектам строительства

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Доля	Доля
Глава 2. Основные объекты строительства	6 221 693	100%	100%
Строительно-монтажные работы	4 044 100	65%	80%
Наружные отделочные работы	311 085	5%	
Внутренние отделочные работы	622 169	10%	
Внутренние инженерные системы и оборудование	1 244 339	20%	20%

Источник: анализ Оценщика

Табл. 29 Распределение стоимости СМР (Здесь и далее СМР – строительно-монтажные работы) по основным объектам строительства в разрезе корпусов

Корпус	Стоимость СМР по смете по корпусам, руб.	Доля СМР, %
Корпус №1	482 160 929	7,75%
Корпус №2	482 160 929	7,75%
Корпус №3	476 150 498	7,65%
Корпус №4	476 150 498	7,65%
Корпус №5	151 224 870	2,43%
Корпус №6	151 224 870	2,43%
Корпус №7	151 224 870	2,43%
Корпус №8	151 224 870	2,43%
Корпус №9	151 224 870	2,43%
Корпус №10	151 224 870	2,43%
Корпус №11	476 150 498	7,65%
Корпус №12	482 160 929	7,75%
Корпус №13	482 160 929	7,75%
Корпус №14	482 160 929	7,75%
Корпус №15	476 150 498	7,65%
Корпус №16	482 160 929	7,75%
Корпус №17	258 387 855	4,15%
Корпус №18	258 387 855	4,15%
Итого	6 221 692 500	100%

Оценщик очистил приведенные в табл. 27 затраты на платежи по земельному участку (5 979 000 руб.) на величину затрат на реализацию проекта (маркетинг, реклама – 352 775 000 руб.), т.к. они учитываются отдельно в расчетной модели. Скорректированная стоимость составит 10 135 138 613 руб.

Указанная стоимость строительства включает понесенные по проекту затраты. Фактическая сумма понесенных по проекту затрат была определена специалистами компании ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» и составила 1 023 152 892 руб., включая НДС. Разбивка указанных затрат по основным статьям представлена в таблице ниже.

Табл. 30 Расчет подтверждаемой стоимости СМР

Статья затрат	Стоимость, руб., включая НДС
Проектные, изыскательские, прочие	115 285 826
Подготовительные, временные	50 862 913
СМР по корпусам	711 484 631
Дренаж	35 503 942
Котельная	109 045 085
Встроенные помещения	970 494
ИТОГО	1 023 152 892

Источник: данные специалистов ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (источник информации Отчет об оценке № CV-103/2015).

Табл. 31 Распределение СМР в разрезе корпусов

Корпус	Стоимость выполненных СМР по корпусам	Стоимость СМР по смете по корпусам	Фактическая степень готовности
Корпус №1	93 064 758,84	482 160 929	19,30%
Корпус №2	81 386 221,50	482 160 929	16,88%
Корпус №3	42 705 121,50	476 150 498	8,97%
Корпус №4	55 281 413,84	476 150 498	11,61%
Корпус №5	17 997 430,98	151 224 870	11,90%
Корпус №6	17 542 146,50	151 224 870	11,60%
Корпус №7	17 542 146,50	151 224 870	11,60%
Корпус №8	0	151 224 870	0,00%
Корпус №9	19 941 646,50	151 224 870	13,19%
Корпус №10	11 310 766,50	151 224 870	7,48%
Корпус №11	34 944 836,80	476 150 498	7,34%
Корпус №12	34 314 163,84	482 160 929	7,12%
Корпус №13	41 325 036,80	482 160 929	8,57%
Корпус №14	68 791 893,84	482 160 929	14,27%
Корпус №15	46 860 266,80	476 150 498	9,84%
Корпус №16	58 107 893,84	482 160 929	12,05%
Корпус №17	40 546 720,74	258 387 855	15,69%
Корпус №18	29 822 165,70	258 387 855	11,54%
Итого	711 484 631	6 221 692 500	

Источник: данные специалистов ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург» (источник информации Отчет об оценке № CV-103/2015)

Сумма расходов на устранение выявленных в ходе экспертизы дефектов, по данным специалистов компании ЗАО «Найт Фрэнк Санкт-Петербург», составит около 7% от СМР по основным объектам строительства $((711\,484\,631 + 970\,494) \cdot 7\% = 49\,871\,859$ руб.). Таким образом, суммарный объем инвестиций с учетом затрат на устранение дефектов оценивается в размере 10 185 010 472 руб. (определено как сумма 10 135 138 613 руб. и 49 871 859 руб.).

Указанный объем инвестиций по распределен следующим статьям:

- Подготовка территории строительства,
- Инженерные сети
- Объекты транспортного хозяйства и благоустройство
- Затраты заказчика-застройщика
- Проектные и изыскательские работы
- Резерв средств на непредвиденные затраты 2 %

был разделен пропорционально по основным объектам строительства:

- Жилые дома;
- ДОУ;
- Школа;
- Поликлиника;
- Пожарное депо.

Распределенные инвестиции представлены в таблице ниже.

Табл. 32 Структура суммарных инвестиций в разбивке по основным объектам строительства

№ п/п	Объект строительства	Сумма инвестиций, руб.
1	Глава 2. Основные объекты строительства (Жилые дома)	8 436 294 753
2	Глава 2.2.1 Объекты инфраструктуры (Школа)	741 455 465
3	Глава 2.2.2 Объекты инфраструктуры (ДДУ)	259 886 059
4	Глава 2.2.3 Объекты инфраструктуры (Поликлиника детская/взрослая)	608 015 004
5	Глава 2.2.4 Объекты инфраструктуры (Пожарное депо)	139 359 191
	Итого	10 185 010 472

Затраты 2-5 были приняты к расчету в размерах, указанных в Табл. 32. Данные затраты были распределены на 2 составляющих:

- Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы;
- Внутренние инженерные системы и оборудование, ввод в эксплуатацию.

Соотношение данных работ для целей отражения в модели принято в размере 80%/20% соответственно (на основании структуры, определенной в Табл. 33). Затраты по основным объектам строительства – жилым домам – были распределены отдельно для каждого дома. Для распределения суммы затрат с учетом инженерной инфраструктуры, затрат на проект и т.п. в размере 8 436 294 753 руб. Оценщик использовал данные о первоначальном распределении стоимости СМР по корпусам согласно долям в общей стоимости работ, указанным в Табл. 29.

Понесенные затраты в размере 1 023 152 892 руб., включая НДС, в разрезе рассматриваемых объектов строительства были отнесены к строительству основных объектов (жилых домов). Таким образом, сумма инвестиций в размере 8 436 294 753 руб. была очищена на сумму фактически понесенных затрат – 1 023 152 892 руб. Оставшийся объем инвестиций был распределен на 18 жилых домов. Сводная информация представлена в таблице ниже.

Табл. 33 Распределение суммарных инвестиций за вычетом понесенных затрат по основным объектам строительства

Корпус	Доля СМР, %	Стоимость СМР по смете по корпусам (с учетом объектов инфраструктуры и прочих затрат), руб.	Стоимость выполненных работ по корпусам, руб.29	Стоимость оставшихся работ по корпусам, руб.
Корпус №1	7,75%	653 785 400	133 832 093	519 953 307
Корпус №2	7,75%	653 785 400	117 037 732	536 747 667
Корпус №3	7,65%	645 635 564	61 412 245	584 223 319
Корпус №4	7,65%	645 635 564	79 497 625	566 137 939
Корпус №5	2,43%	205 053 139	25 881 267	179 171 873
Корпус №6	2,43%	205 053 139	25 226 543	179 826 596
Корпус №7	2,43%	205 053 139	25 226 543	179 826 596
Корпус №8	2,43%	205 053 139	0	205 053 139
Корпус №9	2,43%	205 053 139	28 677 153	176 375 987
Корпус №10	2,43%	205 053 139	16 265 486	188 787 653
Корпус №11	7,65%	645 635 564	50 252 541	595 383 023

Корпус №12	7,75%	653 785 400	49 345 600	604 439 800
Корпус №13	7,75%	653 785 400	59 427 610	594 357 790
Корпус №14	7,75%	653 785 400	98 926 417	554 858 983
Корпус №15	7,65%	645 635 564	67 387 566	578 247 998
Корпус №16	7,75%	653 785 400	83 562 254	570 223 146
Корпус №17	4,15%	350 360 630	58 308 350	292 052 281
Корпус №18	4,15%	350 360 630	42 885 867	307 474 763
Итого	100%	8 436 294 753	1 023 152 892	7 413 141 861

Указанная оставшаяся стоимость строительства в размере 7 413 141 861 руб. в разрезе каждого корпуса была дополнительно распределена на 2 составляющих:

- Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы;
- Внутренние инженерные системы и оборудование, ввод в эксплуатацию.

Соотношение данных работ для целей отражения в модели принято в размере 80%/20% (см. табл. 34).

Табл. 34 Распределение оставшихся затрат по основным объектам строительства, включая НДС

Корпус	Сумма затрат, руб. 2014 г.
Корпус №1	
-строительно-монтажные работы	387 177 397
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №2	
-строительно-монтажные работы	403 971 757
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №3	
-строительно-монтажные работы	453 102 539
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703
Корпус №4	
-строительно-монтажные работы	435 017 160
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703
Корпус №5	
-строительно-монтажные работы	137 528 060
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №6	
-строительно-монтажные работы	138 182 783
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №7	
-строительно-монтажные работы	138 182 783
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №8	
-строительно-монтажные работы	163 409 327
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №9	
-строительно-монтажные работы	134 732 174
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №10	
-строительно-монтажные работы	147 143 841
-наружные и внутренние отделочные работы	
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332
Корпус №11	
-строительно-монтажные работы	464 262 243
-наружные и внутренние отделочные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	

-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703
Корпус №12	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	504 226 990
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №13	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	461 581 880
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №14	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	422 083 073
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №15	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	447 127 219
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703
Корпус №16	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	437 447 236
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376
Корпус №17	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	220 898 279
-внутренние инженерные системы и оборудование	69 801 651
Корпус №18	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	236 320 762
-внутренние инженерные системы и оборудование	69 801 651
Итого основные объекты строительства (жилые дома)	7 413 141 861
Справочно: Объекты социальной инфраструктуры	
Глава 2.2.1 Объекты инфраструктуры (Школа)	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	593 164 372
-внутренние инженерные системы и оборудование	148 291 093
Глава 2.2.2 Объекты инфраструктуры (ДДУ)	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	207 908 847
-внутренние инженерные системы и оборудование	51 977 212
Глава 2.2.3 Объекты инфраструктуры (Поликлиника детская/взрослая)	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	486 412 003
-внутренние инженерные системы и оборудование	121 603 001
Глава 2.2.4 Объекты инфраструктуры (Пожарное депо)	
-строительно-монтажные работы	
-наружные и внутренние отделочные работы	111 487 353
-внутренние инженерные системы и оборудование	27 871 838
Итого объекты социальной инфраструктуры	1 748 715 719
Итого всего по проекту	9 161 857 580

Таким образом, оставшийся объем инвестиций в уровне цен 2014 г. на строительство Проекта в части строительства жилых домов, оценен в размере **7 413 141 861 руб., включая НДС.**

Налоговые платежи за земельные участки

Согласно заданию на оценку определение рыночной стоимости производится в отношении права собственности на земельные участки. В связи с этим, в составе затрат по Проекту Оценщик учитывал расходы по налогу на землю. Согласно существующим нормативам российского законодательства в сфере налогообложения, налог на землю рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли.

Табл. 35 Определение ежеквартального платежа по земельному налогу, руб.

№ п/п	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, % от кадастровой стоимости	Земельный налог, руб.	Ежеквартальный платеж по земельному налогу, руб.
1	9 514	50:31:0050301:1972	30 597 119,14	0,3	91 791,36	22947,84
2	11 318	50:31:0050301:1973	7 297 280,50	0,3	21 891,84	5472,96
3	49	50:31:0050301:1974	157 584,49	0,3	472,75	118,19
4	6 143	50:31:0050301:1975	19 755 949,43	0,3	59 267,85	14816,96
5	8 798	50:31:0050301:1976	28 294 455,98	0,3	84 883,37	21220,84
6	10 528	50:31:0050301:1977	33 858 153,28	0,3	101 574,46	25393,62
7	154	50:31:0050301:1978	113 542,66	0,3	340,63	85,16
8	49	50:31:0050301:1979	36 127,21	0,3	108,38	27,10
9	7 547	50:31:0050301:1980	24 271 227,47	0,3	72 813,68	18203,42
10	7 260	50:31:0050301:1981	22 851 358,20	0,3	68 554,07	17138,52
11	7 184	50:31:0050301:1982	21 343 592,16	0,3	64 030,78	16007,70
12	441	50:31:0050301:1983	1 182 056,40	0,3	3 546,17	886,54
13	6 988	50:31:0050301:1984	22 473 477,88	0,3	67 420,43	16855,11
14	3 456	50:31:0050301:1985	10 630 275,84	0,3	31 890,83	7972,71
15	11 817	50:31:0050301:1986	37 169 309,97	0,3	111 507,93	27876,98
16	9 761	50:31:0050301:1987	31 388 838,14	0,3	94 166,51	23541,63
17	48	50:31:0050301:1988	154 368,48	0,3	463,11	115,78
18	2 600	50:31:0050301:1989	8 361 626,00	0,3	25 084,88	6271,22
19	9 798	50:31:0050301:1990	31 510 465,98	0,3	94 531,40	23632,85
20	9 652	50:31:0050301:1991	31 040 928,52	0,3	93 122,79	23280,70
21	49	50:31:0050301:1992	157 584,49	0,3	472,75	118,19
22	11 551	50:31:0050301:1993	37 148 131,51	0,3	111 444,39	27861,10
23	9 542	50:31:0050301:1994	30 687 167,42	0,3	92 061,50	23015,38
24	49	50:31:0050301:1995	157 584,49	0,3	472,75	118,19
25	6 145	50:31:0050301:1996	19 762 381,45	0,3	59 287,14	14821,79
26	8 147	50:31:0050301:1997	26 200 833,47	0,3	78 602,50	19650,63
27	7 748	50:31:0050301:1998	24 917 645,48	0,3	74 752,94	18688,24
28	49	50:31:0050301:1999	36 127,21	0,3	108,38	27,10
29	71 312	50:31:0000000:57458	219 464 106,24	0,3	658 392,32	164598,08
30	5 750	50:31:0000000:57459	18 492 057,50	0,3	55 476,17	13869,04
31	6 044	50:31:0000000:57460	19 437 564,44	0,3	58 312,69	14578,17
32	7 435	50:31:0000000:57461	22 081 280,85	0,3	66 243,84	16560,96
33	37 598	50:31:0000000:57462	120 915 543,98	0,3	362 746,63	90686,66
34	43 924	50:31:0000000:57463	135 165 129,00	0,3	405 495,39	101373,85
	Всего:					777 833,21

Налоговая ставка по налогу на землю в СП Стремилдовское Чеховского района Московской области для земельных участков, предназначенных под жилищное строительство, составляет 0,3%.

Источник информации: <https://old.agoch.ru/wp-content/uploads/2017/11/67-5-Zemelnj-nalog-2018.pdf>



Таким образом, ежеквартальный платеж по налогу на землю составит 777 833,16 руб.

Индексация, используемая в расчетной модели

В модели учитывалась индексация прогнозного объема инвестиций в Проект. Для определения размера индексации Оценщик проанализировал существующие и прогнозные данные по планируемому уровню инфляции в РФ.

Так, по данным Агентства прогнозирования экономики, по итогам 2020 г. уровень инфляции составит 4%, 2021 г. – 4%, 2022 г. – 3,8%, 2023 г. – 3,4%, 2024 г. – 3,5% (<https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>). Прогнозы Агентства на 2015 г. подтверждаются прогнозами Центрального Банка России. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,5–4,0% по итогам 2020 года и останется вблизи 4% в дальнейшем (<https://ria.ru/20200207/1564399198.html>).

По прогнозу Минэкономразвития () инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

Сценарий прогноза социально-экономического развития до 2036 г. по данным до МЭР РФ (<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72016310/>) предполагает уровень инфляции в период 2025-2035 годах на уровне 4%.

Табл. 36 Прогнозный уровень инфляции в РФ до 2035 г.

Год	Прогнозная инфляция РФ (в руб.)	Уровень индексации
Источник: Прогноз Агентства прогнозирования экономики		
2020	4,0%	1,04
2021	4,0%	1,04
2022	3,8%	1,038
2023	3,4%	1,034
2024	3,5%	1,035
Источник: Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года		
2025 и далее	4%	1,024

<https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

Агентство Прогнозирования Экономики
точный прогноз - верное решение

ЖК «NEVA TOWERS»
Цена от 20 054 405 руб

ЖК «Садовые кварталы»
Цена от 18 304 793 руб

ЖК LIFE- Ботанический сад
Цена от 11 597 310 руб

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2020, 2021-2023 ГОДЫ В РОССИИ

Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

По данным Росстата в 2019 году инфляция составила до 3% за год с 4.3% в 2018 году. В 2017 году инфляция в России была на уровне 2.5%, против 5.4% в 2016 году. В 2015 году инфляция была на уровне 12.9%, в 2014 году - 11.4%, 6.5% в 2013 году, 6.0% в 2012 году, 6.1% в 2011 году и 8.8% в 2010 и 2009 годах, 13.3% в 2008.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс.	Мин.
2020	4.0%	4.75%	3.25%
2021	4.0%	4.75%	3.25%
2022	3.8%	4.16%	3.43%
2023	3.4%	3.70%	3.03%
2024	3.5%	3.88%	3.13%

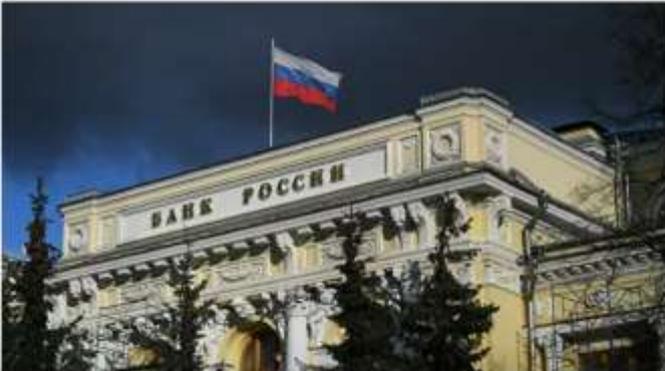
Прогноз инфляции на 2020 год - 4%. Максимальный прогнозируемый уровень - 4.75%. Минимальный уровень - 3.25%.

<https://ria.ru/20200207/1564399198.html>

РИА НОВОСТИ

ЦБ сохранил прогноз по инфляции на 2020 год

14:17 07.02.2020 · ID: 1204



10:34 В Минпромторге объяснили идею повышения налога на старые автомобили

РИА НОВОСТИ



МОСКВА, 7 фев - РИА Новости. ЦБ РФ сохранил прогноз по инфляции на 2020 год в 3,5–4,0%, хотя она замедляется быстрее прогноза, говорится в пресс-релизе регулятора по итогам заседания совета директоров по ключевой ставке.

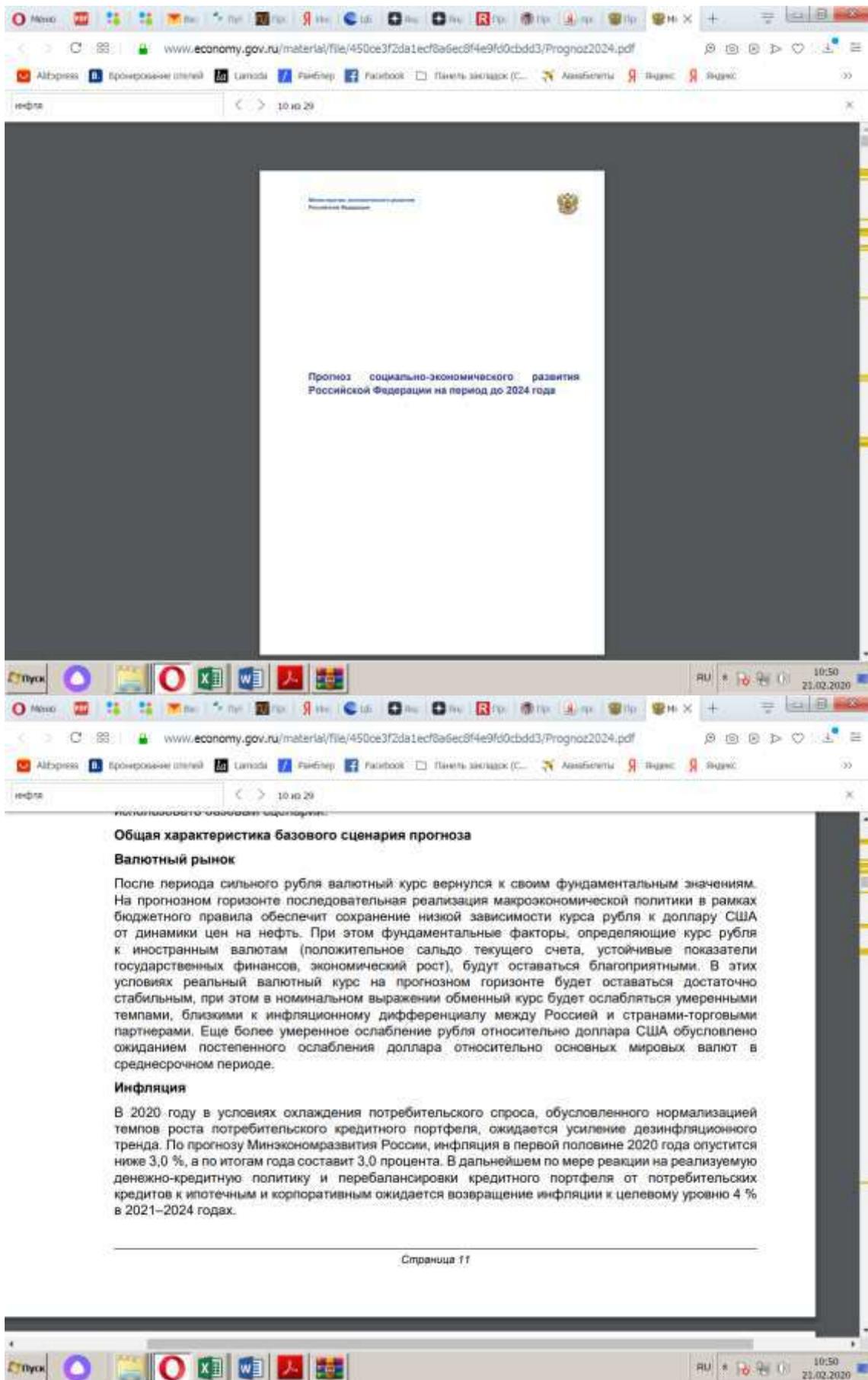
"Замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось... По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,5–4,0% по итогам 2020 года и останется вблизи 4% в дальнейшем", - говорится в документе.

10:34 В Минпромторге объяснили идею повышения налога на старые автомобили

РИА НОВОСТИ



<https://www.economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>



www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72016310/

нефть

Продукты и услуги > Информационно-правовые обеспечения > ГП/ММ > Документы ГП/ММ > Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

Обзор документа

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

10 декабря 2018

О ситуации в российской экономике

В начале 2018 г. ситуация на мировых товарных рынках складывалась позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в первой половине года демонстрировала повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), после чего началось их снижение. Паническое давление на котировки нефти оказывали более мягкие, чем ожидалось, санкции США в отношении Ирана, а также признаки замедления роста мировой экономики. К середине ноября цена на нефть марки «Юралс» упала до уровня около 65 долл. США за баррель.

Ухудшение ожиданий участников рынка относительно роста мировой экономики также оказывало негативное влияние на цены других сырьевых товаров. Цены на уголь и цветные металлы, которые в первой половине года устойчиво росли, в последние месяцы стабилизировались либо демонстрировали отрицательную динамику.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития в целом, периоду предыдущего года 2018 - 2019 - 2024 2025 - 2030 2031 - 2036 2036 к 2018

Показатель	2018	2019	2024	2025	2030	2031	2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (закрытая), доллар США за баррель	68,6	57,6	52,2	55,9	-	-	-	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-	-	-	-
Валовой внутренний продукт, базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	-	-	-	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, % базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	-	-	-	в 2,3 раза
Промышленность, % базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	-	-	-	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, % базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	-	-	-	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, % базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	-	-	-	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, % базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	-	-	-	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США, базовый	429,4	461,0	610,5	834,9	-	-	-	-
Импорт товаров, млрд. долл. США, базовый	257,7	318,1	454,5	643,9	-	-	-	-

Источники: расчеты Минэкономразвития России.

Структура экономического роста

ВВП по источникам доходов

С учетом обеспечения устойчивого и эффективного функционирования рынка труда, а также приоритета цели по увеличению благосостояния населения в структуре ВВП по источникам формирования доходов в период до 2036 года доля оплаты труда и смешанных доходов будет постепенно увеличиваться с 48,1% в 2018 году до 48,4% в 2036 году. Доля налогов в ВВП будет относительно стабильной в диапазоне 10,5–11,0%. Доля валовой прибыли в ВВП останется достаточно стабильной и будет составлять около 40,6–40,8% на всем прогнозируемом периоде.

Таблица 2. Структура ВВП по источникам доходов

в %	2018	2019	2024	2025	2030	2031	2036
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100	100	100
Оплата труда	48,1	48,4	48,5	48,7	48,7	48,7	48,7
Чистые налоги на производство и импорт	11,1	10,8	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
Валовая прибыль экономики	40,8	40,8	40,5	40,7	40,7	40,7	40,7

Освободи время для бизнеса. Попробовать.

Далее Оценщик проанализировал плановые темпы изменения цен в строительстве. Прогноз изменения темпов строительства принят на основании данных Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года по статье «Строительство» как среднее значение по трем сценариям развития. Прогноз уровня данного показателя скорректирован с учетом отклонения на период с 2015 г. по 2020 г. данных по инфляции по Прогнозу Минэкономразвития от Прогноза Оценщика, представленного ранее.

По данным Министерства экономического развития РФ (<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72719970/>) индекс-дефлятор по виду экономической деятельности строительство составит в 2020 году 104,2, в 2021 году – 104,1, в 2022 году – 105,1, в 2023 году – 104,3, в 2024 году – 104,4. Учитывая отсутствие динамики прогнозов инфляции на период с 2025 года и далее, оценщик считает допустимым учет индексов дефляторов 2024 года на будущие периоды.

Табл. 37 Прогнозный уровень инфляции в строительстве в РФ до 2035 г.

Год	Прогнозная инфляция РФ (в руб.)	Уровень индексации
Источник: Министерства экономического развития РФ		
2020	4,2%	1,042
2021	4,1%	1,041
2022	5,1%	1,051
2023	4,3%	1,043
2024	4,4%	1,044
2025 и далее	4,4%	1,044

В связи с тем, что уровень затрат на строительство изначально был определен по состоянию на 2014 год, индексация СМР за период 2014 по 1 кв. 2020 года производилась на основании индексов СМР, утвержденных Минстроем России.

Индекс на середину 2014 года по отношению к 2001 году (ТЕР2001-3 кв. 2014) установлен на основании Письма Минстроя России от 04.08.2014 № 15285-ЕС/08 (Об утверждении индексов сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2014 года).

Источник информации: <https://smetnoedelo.ru/indeksy/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-na-3-kvartal-2014-god.html>

Приложение 1
к письму Министра России
от _____ № _____

**Индекс изменения сметной стоимости
строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2014 года**

Центральный федеральный округ (без НДС)

Объект строительства	Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства																			
	Белгородская область	Брянская область	Валдайская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Кировская область	Курганская область	Липецкая область	Магнитогорская область	Орловская область	Рязанская область	Самарская область	Тамбовская область	Тверская область	Тульская область	Владимирская область	г. Москва		
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	5,57	5,54	6,18	6,17	6,10	6,51	5,61	5,22	5,79	7,32	5,68	6,09	5,37	5,50	6,57	5,20	5,29	6,92	
	Панельные	6,04	6,64	7,09	6,62	—	—	6,00	6,22	7,10	7,19	5,68	6,25	5,89	7,33	6,85	6,14	5,14	—	
	Монолитные	5,09	5,14	5,77	5,50	5,81	5,92	5,42	4,98	5,66	6,81	5,22	5,58	5,02	5,70	6,19	5,97	5,12	6,19	
	Прочие	6,32	6,68	6,67	5,65	—	—	5,92	5,19	6,88	7,30	5,17	5,55	5,44	4,86	6,49	6,02	5,08	—	
Административные здания	Кирпичные	5,19	4,91	5,24	5,53	5,24	6,02	5,18	4,98	5,68	4,79	5,46	5,80	4,98	6,02	5,82	5,20	5,01	6,65	
	Панельные	5,90	5,89	6,03	5,96	—	—	5,54	5,10	6,49	4,88	5,36	5,89	5,41	6,59	5,84	5,47	4,81	—	
	Монолитные	5,29	5,17	5,89	4,73	5,87	5,90	5,27	5,04	5,72	6,96	5,47	5,86	5,09	5,95	6,10	5,64	5,14	6,20	
	Прочие	6,20	6,07	6,50	6,10	—	—	5,77	5,17	7,04	7,13	5,42	5,84	5,56	6,63	6,27	5,80	4,98	—	
Объекты образования	Детские сады	5,38	5,63	5,28	5,81	5,52	5,38	5,29	5,26	5,62	6,26	5,29	5,64	5,24	5,92	5,39	5,62	5,29	6,20	
	Школы	5,42	5,81	6,09	5,90	—	—	5,40	5,40	5,62	6,41	5,33	5,68	5,44	6,94	5,26	5,27	4,85	—	
	Высшие учебные заведения	5,46	5,41	5,70	5,21	5,70	5,51	5,25	5,27	5,19	6,14	6,68	5,90	5,35	5,98	5,49	5,47	5,50	5,93	
	Прочие	6,07	6,34	6,12	6,55	—	—	5,80	6,04	5,92	6,29	6,16	6,05	5,83	6,16	5,83	5,28	5,55	—	
Объекты здравоохранения	Больницы	5,30	5,12	5,53	5,83	5,80	5,52	5,11	5,29	5,17	5,89	5,80	5,82	5,43	5,96	5,25	5,24	5,22	5,89	
	Полученные	6,41	6,10	6,43	6,51	—	—	5,57	6,01	6,28	5,97	6,05	5,66	5,91	6,19	5,41	5,07	5,13	—	
	Прочие	5,11	5,38	5,20	5,80	5,62	5,87	5,28	5,40	5,59	6,09	6,02	5,81	5,26	5,97	5,42	5,22	5,41	5,92	
	Прочие	6,18	6,33	6,24	6,54	—	—	5,67	5,98	6,03	6,20	6,13	5,92	5,86	6,17	5,70	5,22	5,41	—	
Объекты спортивного назначения	Полученные	5,28	6,10	6,11	6,14	6,12	6,20	5,65	5,67	5,43	7,12	6,01	6,42	6,02	6,37	6,38	5,98	5,54	6,02	
	Прочие	6,19	6,96	7,29	6,51	—	—	5,86	5,94	6,78	7,18	5,43	6,52	6,38	6,75	6,16	6,02	5,00	—	
	Прочие	5,64	5,26	6,05	6,24	5,89	5,93	5,71	5,43	5,09	6,83	5,99	6,19	5,64	6,46	6,06	5,90	5,73	6,73	
	Прочие	5,74	6,20	6,51	6,40	—	—	6,00	5,57	5,96	6,84	5,80	6,23	6,07	6,78	6,26	5,58	5,39	—	
Объекты спортивного назначения	Прочие	5,54	5,93	6,17	6,23	5,98	6,02	5,57	5,68	5,22	6,93	5,99	6,20	5,88	6,39	6,12	5,93	5,68	6,71	
	Прочие	5,91	6,52	6,86	6,41	—	—	5,85	5,71	6,23	6,95	5,80	6,12	6,20	6,73	6,24	5,74	5,23	—	
	Прочие	5,19	5,58	5,29	5,76	5,65	5,49	5,38	5,32	5,33	6,46	5,83	5,87	5,40	5,87	5,26	5,72	5,27	6,41	
	Прочие	5,68	6,16	6,47	6,14	—	—	5,80	5,81	6,51	6,19	5,74	5,95	5,93	6,12	5,64	5,79	5,04	—	

Индекс ТЕР2001 – 3кв2014 по Московской области составил по многоквартирным жилым домам,
кирпичным – 7,39;
монолитным – 6,88.

Индекс ТЕР2001- 4 кв. 2019 по Московской области составил по многоквартирным жилым домам,
кирпичным – 9,13;
монолитным – 8,52.

Источник информации: Письмо Министра России от 25.12.2019 N 50583-ДВ/09 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2019 года», <https://cloud.mail.ru/public/L7MD/EPraeFXEV/4%20квартал%202019%20№%2050583-ДВ-09%20от%2025.12.2019.pdf>.

Таким образом, удорожание СМР за период сер. 2014-конец 2019 по многоквартирным жилым домам,
кирпичным – $9,13 / 7,39 = 1,24$;
монолитным – $8,52 / 6,88 = 1,24$.

Табл.38 Определение уровня индексации на будущий период

Индексы, период	Уровень индексации
2014-2020 (СМР по многоквартирным жилым домам)	1,24
Источник: Министерства экономического развития РФ	
2020	1,042
2021	1,041
2022	1,051
2023	1,043
2024	1,044
2025 и далее	1,044

Сроки и этапы реализации проекта

По состоянию на дату оценки на рассмотренной территории ЖК «Ермолово» (земельного участка площадью 338 448 кв.м.) были частично возведены 18 жилых домов (актуальная степень строительной готовности согласно фактически понесенным затратам представлена в Табл. 2). Строительство, по данным Заказчика по состоянию на 2014 г., планировалось окончить в середине 2017 г. Указанный Заказчиком планируемый объем строительства (суммарная общая площадь возводимых улучшений составит 431 614 кв. м) сроком 2 года отражает темпы строительства 17 984 кв. м в мес. Темпы строительства во многом зависят от производственных мощностей застройщика и наличия финансовых ресурсов, однако даже в крупных компаниях темпы строительства, как правило, не превышают 10 000 кв. м в мес. Кроме того, единовременное начало строительства всех корпусов означает единовременный выход на рынок большого объема предложения, что в текущих условиях рынка может привести к убыточности проекта.

Ввиду вышеизложенного Оценщик считает, что в рамках реализации проекта строительства ЖК «Ермолово» следует выделить 4 очереди строительства. Объекты социального назначения, за исключением ДОУ, могут быть возведены в рамках 4 очереди строительства. ДОУ должны быть построены не позднее окончания строительства 2 очереди. В таблице ниже представлено распределение строящихся жилых домов на очереди. Распределение производилось исходя из анализа существующего проекта планировки территории согласно последовательному освоению земельного участка от первой линии к центру.

Табл. 39 Распределение строящихся жилых домов на очереди

№ п/п	Количество секций	Количество квартир	Площадь жилого здания, кв. м	Площадь квартир, кв. м	Фактическая степень готовности	Очередь
1	3	306	27 787	20 946	19,3%	1
2	3	306	27 787	20 946	16,9%	1
3	3	302	27 535	20 728	9,0%	1
4	3	302	27 535	20 728	11,6%	1
5	1	102	10 469	8 091	11,9%	2
6	1	102	10 469	8 091	11,6%	2
7	1	102	10 469	8 091	11,6%	2
8	1	102	10 469	8 091	0,0%	2
9	1	102	10 469	8 091	13,2%	2
10	1	102	10 469	8 091	7,5%	2
11	3	302	27 535	20 728	7,3%	3
12	3	306	27 787	20 946	7,1%	3
13	3	306	27 787	20 946	8,6%	3
14	3	306	27 787	20 946	14,3%	3
15	3	302	27 535,08	20 728,18	9,8%	4
16	3	306	27 787,24	20 945,54	12,1%	4
17	2	204	17 318	12 855	15,7%	4
18	2	204	17 318	12 855	11,5%	4
Итого		4 064	374 314	282 841		

Распределение темпов ввода очередей производилось исходя из следующей логики: строительство каждой последующей очереди начинается через 3 квартала после начала строительства предыдущей очереди (данный период строительства ориентировочно приходится на окончание основных строительных работ по предыдущей очереди и переходом либо к отделочным работам, либо к монтажу внутренних инженерных систем и оборудования).

Сроки строительства домов были определены исходя из нормативных показателей «СНиП 1.04.03-85*. Норма продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». В частности, на основании СНиП были определены следующие сроки строительства:

Табл. 40 Сроки строительства в рамках проекта ЖК «Ермолов»

№ п/п	Число квартир	Общая площадь, кв. м	Срок строительства, мес.	Аналог	Срок строительства, кварталов
Корпус 1	306	27 787	19	Рассчитано методом экстраполяции по аналогам для корпусов 5-10 и 17-18	7
Корпус 2	306	27 787	19		7
Корпус 3	302	27 535	19		7
Корпус 4	302	27 535	19		7
Корпус 5	102	10 469	14	11. «Здание шестнадцатиэтажное, площадью 12 000 кв. м, монолитное» (http://normativa.ru/content/view/509/31/1/21/)	5
Корпус 6	102	10 469	14		5
Корпус 7	102	10 469	14		5
Корпус 8	102	10 469	14		5
Корпус 9	102	10 469	14		5
Корпус 10	102	10 469	14		5
Корпус 11	302	27 535	19	Рассчитано методом экстраполяции по аналогам для корпусов 5-10 и 17-18	7
Корпус 12	306	27 787	19		7
Корпус 13	306	27 787	19		7
Корпус 14	306	27 787	19		7
Корпус 15	302	27 535,08	19		7
Корпус 16	306	27 787,24	19		7
Корпус 17	204	17 318	16	11. «Здание шестнадцатиэтажное, площадью 18 000 кв. м, монолитное» (http://normativa.ru/content/view/509/31/1/21/)	6
Корпус 18	204	17 318	16		6
ДОУ	-	3 600	12	Здание детского сада на 140-160 мест 6 групп (http://normativa.ru/con	4

				tent/view/509/31/1/24/) (2 сада на 150 мест каждый)	
Школа	-	15 000	14	Школа на 1266-1688 учащихся на 33-44 класса (http://normativa.ru/content/view/509/31/1/24/)	5
Поликлиника	-	3 000	8	17. Поликлиника Здание каркасно-панельное. Число посещений в смену: 38042	3
Пожарное депо	-	1 200	12	6. Здание для уборочно-моечных работ для автобусов43	4
Многофункциональный центр	-	12 000	27	Торговая площадь 8 500 кв. м44	9
Наземный паркинг	-	22 500	11	13. Гараж-стоянка легковых автомобилей личного пользования45	4

Сроки строительства жилых домов были скорректированы с учетом степени их строительной готовности (скорректированные степени строительной готовности по фактически понесенным затратам представлены в Табл. 2). Расчет представлен в таблице ниже.

Табл. 41 Корректировка сроков строительства жилых домов с учетом их степени строительной готовности

№ корпуса	Количество секций	Количество квартир	Площадь жилого здания, кв. м	Срок строительства нормативный, кварталов	Фактическая степень готовности	Оставшийся срок строительства, кварталов
1	3	306	27 787	7,00	19,3%	6,00
2	3	306	27 787	7,00	16,9%	6,00
3	3	302	27 535	7,00	9,0%	6,00
4	3	302	27 535	7,00	11,6%	6,00
5	1	102	10 469	5,00	11,9%	4,00
6	1	102	10 469	5,00	11,6%	4,00
7	1	102	10 469	5,00	11,6%	4,00
8	1	102	10 469	5,00	0,0%	5,00
9	1	102	10 469	5,00	13,2%	4,00
10	1	102	10 469	5,00	7,5%	5,00
11	3	302	27 535	7,00	7,3%	6,00
12	3	306	27 787	7,00	7,1%	7,00
13	3	306	27 787	7,00	8,6%	6,00
14	3	306	27 787	7,00	14,3%	6,00
15	3	302	27 535	7,00	9,8%	6,00
16	3	306	27 787	7,00	12,1%	6,00
17	2	204	17 318	6,00	15,7%	5,00
18	2	204	17 318	6,00	11,5%	5,00

В таблице ниже представлен планируемый график строительства объектов .

Табл. 42 График строительных работ

Год	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023
Квартал	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.
1 очередь															
<i>Жилой дом 1</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы	25%	25%	25%	25%											
Внутренние инженерные системы и оборудование					50%	50%									
<i>Жилой дом 2</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы	25%	25%	25%	25%											
Внутренние инженерные системы и оборудование					50%	50%									
<i>Жилой дом 3</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы	25%	25%	25%	25%											
Внутренние инженерные системы и оборудование					50%	50%									
<i>Жилой дом 4</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы	25%	25%	25%	25%											
Внутренние инженерные системы и оборудование					50%	50%									
2 очередь															
<i>Жилой дом 5</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				33,33%	33,33%	33,33%									
Внутренние инженерные системы и оборудование						50%	50%								
<i>Жилой дом 6</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				33,33%	33,33%	33,33%									
Внутренние инженерные системы и оборудование						50%	50%								
<i>Жилой дом 7</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				33,33%	33,33%	33,33%									
Внутренние инженерные системы и оборудование						50%	50%								
<i>Справочно: Жилой дом 8</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				25%	25%	25%	25%								
Внутренние инженерные системы и оборудование								50%	50%						
<i>Жилой дом 9</i>															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				33,33%	33,33%	33,33%									
Внутренние инженерные системы и оборудование						50%	50%								

Год	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023
Квартал	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.
Жилой дом 10															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы				25%	25%	25%	25%								
Внутренние инженерные системы и оборудование								50%	50%						
3 очередь															
Жилой дом 11															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы							25%	25%	25%	25%					
Внутренние инженерные системы и оборудование											50%	50%			
Жилой дом 12															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы							20%	20%	20%	20%	20%				
Внутренние инженерные системы и оборудование											50%	50%			
Жилой дом 13															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы							25%	25%	25%	25%					
Внутренние инженерные системы и оборудование											50%	50%			
Жилой дом 14															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы							25%	25%	25%	25%					
Внутренние инженерные системы и оборудование											50%	50%			
4 очередь															
Жилой дом 15															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы										25%	25%	25%	25%		
Внутренние инженерные системы и оборудование														50%	50%
Жилой дом 16															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы										25%	25%	25%	25%		
Внутренние инженерные системы и оборудование														50%	50%
Жилой дом 17															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы											25%	25%	25%	25%	
Внутренние инженерные системы и оборудование														50%	50%
Жилой дом 18															
Строительно-монтажные работы, внутренние и внешние отделочные работы											25%	25%	25%	25%	
Внутренние инженерные системы и оборудование														50%	50%

Табл. 43.1 Прогноз расходной части проекта (1 очередь)

Корпус	Сумма затрат по данным на 2014 год, руб.	Индекс СМР 2014-2020	Сумма затрат по данным на начало 2020 года, руб.	2020				2021	
				1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.
			641 612 918	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.
Индекс СМР				1,0103	1,0207	1,031	1,042	1,053	1,064
Корпус №1									
-строительно-монтажные работы	387 177 397	1,24	480 099 972	121 261 250	121 261 250	123 745 768	125 066 043		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946					85 036 566	85 924 887
Корпус №2			662 437 925						
-строительно-монтажные работы	403 971 757	1,24	500 924 979	126 521 127	127 823 532	129 113 413	130 490 957		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946					85 036 566	85 924 887
Корпус №3			721 346 740						
-строительно-монтажные работы	453 102 539	1,24	561 847 148	141 908 543	143 369 346	144 816 102	146 361 182		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703	1,24	159 499 592					83 976 535	84 853 783
Корпус №4			698 920 870						
-строительно-монтажные работы	435 017 160	1,24	539 421 278	136 244 329	137 646 825	139 035 834	140 519 243		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703	1,24	159 499 592					83 976 535	84 853 783

Табл. 43.2 Прогноз расходной части проекта (2 очередь)

Корпус	Сумма затрат по данным на 2014 год, руб.	Индекс СМР 2014-2020	Сумма затрат по данным на начало 2020 года, руб.	2021					2022
				4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.
Индекс СМР				1,042	1,053	1,064	1,075	1,086	1,099
Корпус №5			221 191 686						
-строительно-монтажные работы	137 528 060	1,24	170 534 794	59 173 186	59 797 855	60 422 524			
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332	1,24	50 656 892			26 949 467	27 228 079		
Корпус №6			222 003 543						
-строительно-монтажные работы	138 182 783	1,24	171 346 651	59 454 889	60 082 532	60 710 175			
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332	1,24	50 656 892			26 949 467	27 228 079		
Корпус №7			222 003 543						
-строительно-монтажные работы	138 182 783	1,24	171 346 651	59 454 889	60 082 532	60 710 175			
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332	1,24	50 656 892			26 949 467	27 228 079		
Корпус №8			0						
-строительно-монтажные работы	163 409 327	0,00	0	0	0	0	0		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332	0,00	0					0	0
Корпус №9			217 724 788						
-строительно-монтажные работы	134 732 174	1,24	167 067 896	57 970 221	58 582 191	59 194 160			
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	40 852 332	1,24	50 656 892			26949467	27228079		
Корпус №10			233 115 255						
-строительно-монтажные работы	147 143 841	1,24	182 458 363	47 530 404	48 032 164	48 533 925	49 035 685		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-наружные и внутренние отделочные работы	40 852 332	1,24	50 656 892					27506692	27835962

Табл. 43.3 Прогноз расходной части проекта (3 очередь)

Корпус	Сумма затрат по данным на 2014 год, руб.	Индекс СМР 2014-2020	Сумма затрат по данным на начало 2020 года, руб.	2021		2022			
				3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Индекс СМР				1,075	1,086	1,099	1,113	1,127	1,141
Корпус №11			735 184 773						
-строительно-монтажные работы	464 262 243	1,24	575 685 181	154 715 392	156 298 527	158 169 503	160 184 402		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703	1,24	159 499 592				88761523	89878020	
Корпус №12			786 754 414						
-строительно-монтажные работы	504 226 990	1,24	625 241 468	134 426 916	135 802 447	137 428 075	139 178 751	140 929 427	
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946					91012545	92143136
Корпус №13			733 874 477						
-строительно-монтажные работы	461 581 880	1,24	572 361 531	153 822 161	155 396 156	157 256 331	159 259 596		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946				89881954	91012545	
Корпус №14			684 895 957						
-строительно-монтажные работы	422 083 073	1,24	523 383 011	140 659 184	142 098 487	143 799 482	145 631 323		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946					91012545	92143136

Табл. 43.4 Прогноз расходной части проекта (4 очередь)

Корпус	Сумма затрат по данным на 2014 год, руб.	Индекс СМР 2014-2020	Сумма затрат по данным на начало 2020 года, руб.	2022			2023		
				2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.
Индекс СМР				1,113	1,127	1,141	1,153	1,165	1,177
Корпус №15			713 937 344						
-строительно-монтажные работы	447 127 219	1,24	554 437 752	154 272 304	156 212 837	158 153 369	159 816 682		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	128 628 703	1,24	159 499 592					92908512	93865510
Корпус №16			703 947 519						
-строительно-монтажные работы	437 447 236	1,24	542 434 573	150 932 420	152 830 941	154 729 462	156 356 766		
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	130 252 376	1,24	161 512 946					94081291	95050369
Корпус №17			360 467 913						
-строительно-монтажные работы	220 898 279	1,24	273 913 866		77 175 232	78 133 930	78 955 672	79 777 413	
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	69 801 651	1,24	86 554 047					50417732	50937057
Корпус №18			379 591 792						
-строительно-монтажные работы	236 320 762	1,24	293 037 745		82 563 385	83 589 017	84 468 130	85 347 243	
-наружные и внутренние отделочные работы									
-внутренние инженерные системы и оборудование	69 801 651	1,24	86 554 047					50417732	50937057

Табл. 44 Итоговая сумма затрат СМР по кварталам

Период	Затраты, с разбивкой по кварталам			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Итого затрат в 2020 году	525 935 249	530 100 953	536 711 117	826 021 014
Итого затрат в 2021 году	624 603 476	738 926 167	741 571 654	617 102 309
Итого затрат в 2022 году	624 489 353	1 088 102 273	972 627 477	658 892 050
Итого затрат в 2023 году	479 597 250	452 949 923	290 789 993	-
Суммарные оставшиеся затраты, руб., включая НДС (по жилым домам)	9 708 420 258			

Анализ предполагаемой стоимости квартир и коммерческих площадей

Прогнозируемая стоимость продажи квартир была определена в процессе анализа рынка на следующем уровне (подробнее см. табл. 18 и 19 на стр. 37 - 38):

- 60 838 руб./кв. м для 1-к квартир;
- 60 162 руб./кв. м для 2-к квартир;
- 55 353 руб./кв. м для 3-к квартир.

Данная стоимость будет справедлива для квартир в состоянии «без отделки» после сдачи домов в эксплуатацию. Стоимость коммерческих площадей на 1-х этажах жилых домов также была определена в разделе анализа рынка и составила 51964 руб./кв. м, не включая НДС.

Дополнительно к рыночной стоимости квартир применялась скидка на «незавершенность» строительства, поскольку указанные стоимости актуальны для домов, введенных в эксплуатацию. Согласно проведенному анализу рынка, скидка на незавершенность строительства для домов «на этапе котлована» составляет в среднем 19%. Принимая во внимание, что в домах часть первого цикла строительных работ реализована, Оценщик принимал в расчет скидку на незавершенность в размере 18%. Размер скидки в зависимости от степени строительной готовности определялся пропорционально росту степени строительной готовности и к моменту сдачи дома в эксплуатацию принималась равной 0%.

Анализ графика продаж квартир

Реализация квартир определялась исходя из сроков начала строительства очередей: по первой очереди – через квартал с начала строительных работ; для 2-4 очередей – с начала строительных работ. Сроки реализации квартир по домам представлены в таблице ниже. Оценщик предполагает, что суммарный срок реализации квартир в 1 и 2 очереди строительства будет короче, чем в 3 и 4 очереди строительства, поскольку по состоянию на выход на рынок 3 и 4 очередей строительства на рынке еще будут предлагаться квартиры из 1 и 2 очередей. Предполагается, что реализация квартир в жилых домах будет происходить равными темпами.

Табл. 45 Определение сроков реализации квартир в оцениваемых жилых домах

№ корпуса	Количество квартир	Очередь	Срок реализации, кварталов	Срок реализации, мес.
1	306	1	25	75
2	306	1	25	75
3	302	1	25	75
4	302	1	25	75
5	102	2	25	75
6	102	2	25	75
7	102	2	25	75
8	102	2	25	75
9	102	2	25	75
10	102	2	25	75
11	302	3	30	90

№ корпуса	Количество квартир	Очередь	Срок реализации, кварталов	Срок реализации, мес.
12	306	3	30	90
13	306	3	30	90
14	306	3	30	90
15	302	4	30	90
16	306	4	30	90
17	204	4	30	90
18	204	4	30	90

В таблице ниже приведены сводные данные о темпах реализации квартир.

Табл. 46 Информация о темпах продаж квартир, шт/мес (с учетом всех корпусов)

Показатель		Итого продажи кв.м/квартал	Итого продажи квартир/квартал	Итого продажи квартир/мес.
2020	1 кв.	0		
	2 кв.	3333,9	1111,3	17,6
	3 кв.	3333,9	1111,3	17,6
	4 кв.	5275,7	1758,6	27,9
2021	1 кв.	5275,7	1758,6	27,9
	2 кв.	5275,7	1758,6	27,9
	3 кв.	8061,2	2687,1	42,7
	4 кв.	8061,2	2687,1	42,7
2022	1 кв.	8061,2	2687,1	42,7
	2 кв.	9450,3	3150,1	50
	3 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	4 кв.	10307,3	3435,8	54,5
2023	1 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	2 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	3 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	4 кв.	10307,3	3435,8	54,5
2024	1 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	2 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	3 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	4 кв.	10307,3	3435,8	54,5
2025	1 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	2 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	3 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	4 кв.	10307,3	3435,8	54,5
2026	1 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	2 кв.	10307,3	3435,8	54,5
	3 кв.	6973,4	2324,5	36,9
	4 кв.	6973,4	2324,5	36,9
2027	1 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	2 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	3 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	4 кв.	5031,6	1677,2	26,6
2028	1 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	2 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	3 кв.	5031,6	1677,2	26,6
	4 кв.	5031,6	1677,2	26,6
2029	1 кв.	2246,1	748,7	11,9
	2 кв.	2246,1	748,7	11,9
	3 кв.	2246,1	748,7	11,9
	4 кв.	857,0	285,7	4,5
2030	1 кв.			

Показатель		Итого продажи кв.м/квартал	Итого продажи квартир/квартал	Итого продажи квартир/мес.
	2 кв.			
	3 кв.			
	4 кв.			

Таким образом, принятые в расчет темпы продаж в первые два года с начала продолжения строительства находятся на уровне незначительно выше рынка по другим проектам в сопоставимой локации, в дальнейшем увеличиваются за счет выхода в продажу новых очередей. В целом можно судить о том, что принятые в расчет темпы реализации квартир соответствуют рыночным условиям, сложившейся и прогнозируемой конъюнктуре рынка.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой риски, связанные с инвестированием в конкретный объект недвижимости. Ставка дисконтирования также учитывает факторы внутренней и внешней экономики, которые могут быть применимы на момент проведения оценки. Существует несколько методов расчета ставки дисконтирования:

кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
метод рыночной экстракции.

Кумулятивный метод (метод суммирования) имеет более широкое применение, ставка дисконтирования данным методом рассчитывается по формуле: $R_d = R_f + R_i + R_l + R_m$, где:

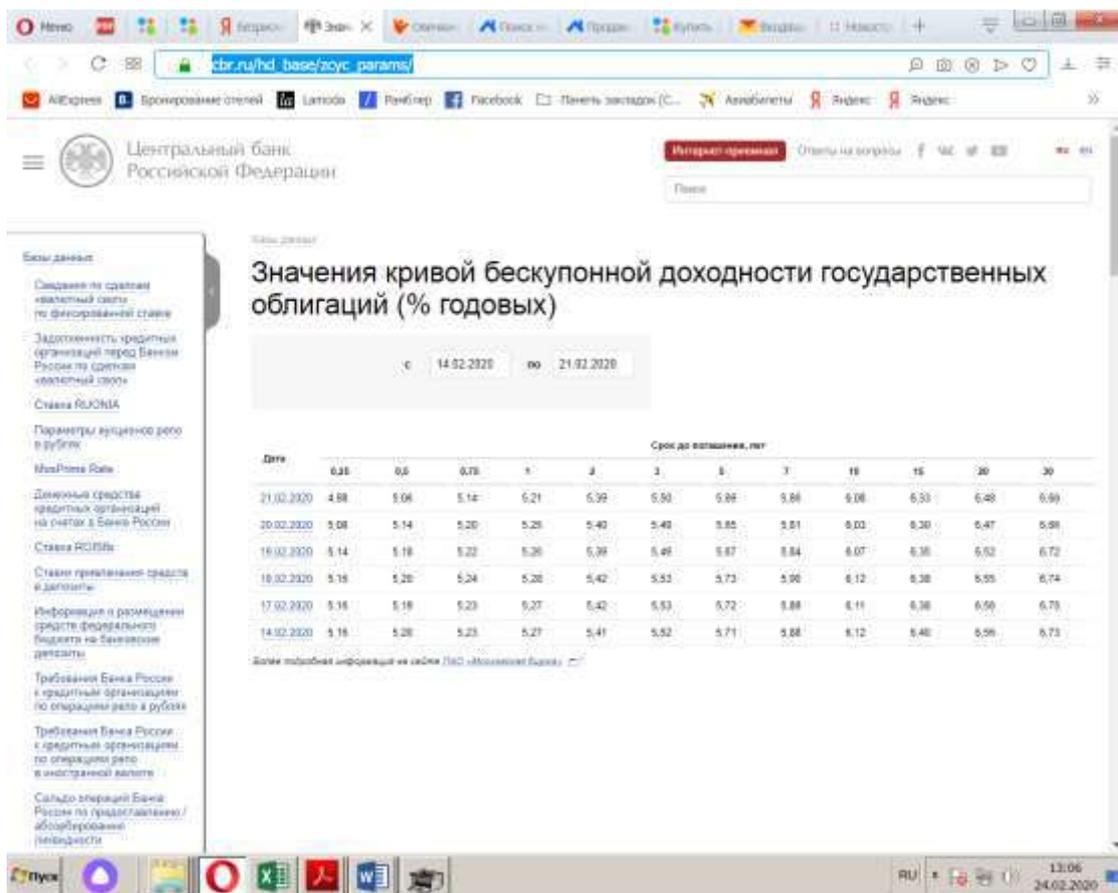
где R_d – ставка дисконтирования,
 R_f – безрисковая ставка,
 R_i – риск на инвестиции в недвижимость,
 R_l – риск за низкую ликвидность,
 R_m – риск на инвестиционный менеджмент.

При определении величины безрисковой ставки руководствуются доходностью безрисковых инвестиций. В России безрисковая ставка рассчитывается как доходность по государственным облигациям с максимальным сроком погашения. При этом надо учитывать следующее:

ставки должны соответствовать той валюте, в которой производятся расчеты,
приобретение пакета бумаг должно быть доступно потенциальному инвестору,
стоимость пакета бумаг, предполагаемых к продаже, должна соответствовать предполагаемой стоимости объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки Оценщик использовал доходность к погашению государственных облигаций федерального займа. Информация о доходности этих бумаг регулярно публикуется на сайте банка России. На дату оценки - 20 февраля 2020 г. среднесрочная ставка доходности составляла 6,66%.

Источник информации: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/



При расчете *риска на инвестиции в недвижимость* учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др. Расчет премии на данный вид риска представлен в таблице ниже.

Табл. 47 Расчет премии за риск на инвестиции в недвижимость

Показатель рискованной составляющей	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск										
Ухудшение общей экономической ситуации				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
Изменение федерального или местного законодательства		1								
Несистематический риск										
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации		1								
Ускоренный износ здания	1									
Неполучение платежей	1									
Неэффективный менеджмент		1								
Криминогенные факторы	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров	1									
Количество наблюдений	5	3	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	5	6	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	18									
Количество факторов	10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %	1,8									

Таким образом, премия на данный вид риска для рассматриваемого объекта составила **1,8%**.

Величина *риска на низкую ликвидность* принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке. Данная премия определена экспертно на уровне **2,54%**.

Поправка на *инвестиционный менеджмент* представляет собой управление «портфелем инвестиций». Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять до 3%. Расчет премии за данный вид риска осуществляется по следующей формуле:

$$R_m = \frac{(R_f + R_i + R_l) * d}{(1 - d)}, \text{ где:}$$

d - рыночная скидка к цене объекта из-за потери дохода при наступлении рисков (в результате некачественного управления). Данная скидка составляет от 5% до 25% в зависимости от конъюнктуры рынка. В рамках настоящего расчета размер скидки принят равным 14%. Размер премии на *инвестиционный менеджмент*, определенный согласно вышеприведенной формуле, составит **1,781%**.

Специфический (региональный) риск выставляется Оценщиком экспертно в зависимости от региона, в котором находится рассматриваемый объект. Согласно данным агентства РА Эксперт, в инвестиционном рейтинге регионов Московская область относится к регионам, для которых характерны максимальный потенциал - минимальный риск (1А). На основании вышеизложенного, Оценщик установил премию за региональный риск в размере **0,5%**.

Табл. 48 Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	6,60%
Премия за риск инвестирования в недвижимость, %	1,80%
Премия за низкую ликвидность, %	2,54%
Премия за риск на инвестиционный менеджмент, %	1,78%
Премия за региональный риск, %	0,50%
Ставка дисконтирования, %	13,22%

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, денежные потоки дисконтировались Оценщиков по ставке 13,22%.

Расчет текущей стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости проекта строительства ЖК «Ермолово» в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 49 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 1

Наименование	Сумма за период	2020			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Инвестиционная себестоимость		526 713 082	530 878 786	537 488 950	826 798 847
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	525 935 249	530 100 953	536 711 117	826 021 014
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		0	170 067 901	173 779 112	255 055 527
Квартиры в многоэтажных домах, в т.ч.:		0	170 067 901	173 779 112	255 055 527
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 км		60 838		
	2 км		60 162		
	3 км		55 353		
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км		47,5		
	2 км		10200,0		
	3 км		10698,5		
<i>Прогноз реализации/квартал</i>			48 349 451	48 349 451	48 349 451
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>			10,89%	9,08%	7,26%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>			43 084 196	43 959 321	44 839 281
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км		47,500		
	2 км		10200,000		
	3 км		10698,500		
<i>Прогноз реализации/квартал</i>			48 349 451	48 349 451	48 349 451
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>			11,22%	9,35%	7,48%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>			42 924 643	43 828 777	44 732 912
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км		47,500		
	2 км		9960,000		
	3 км		10720,500		
<i>Прогноз реализации/квартал</i>			47 820 606	47 820 606	47 820 606
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>			12,29%	10,24%	8,19%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>			41 943 454	42 923 776	43 904 098
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км		47,500		
	2 км		9960,000		
	3 км		10720,500		
<i>Прогноз реализации/квартал</i>			47 820 606	47 820 606	47 820 606
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>			11,93%	9,94%	7,95%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>			42 115 608	43 067 238	44 018 868
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				0,0
	2 км				60,0
	3 км				8031,0
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					13,22%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					15 556 172
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				0,000
	2 км				60,000
	3 км				8031,000
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					13,26%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					15 549 001
7 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				0,000
	2 км				60,000
	3 км				8031,000
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					13,26%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					15 549 001
9 корпус					

Наименование	Сумма за период	2020			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				0,000
	2 км				60,000
	3 км				8031,000
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					13,02%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					15 592 023
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				0,000
	2 км				60,000
	3 км				8031,000
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					14,57%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					15 314 171
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		0	2 551 019	2 606 687	3 825 833
Чистый доход от реализации (ЧОД)		0	167 516 882	171 172 425	251 229 694
ДП		-526 713 082	-363 361 904	-366 316 525	-575 569 153
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,985	0,955	0,925	0,897
Справ.: степень фактора дисконтирования		0,125	0,375	0,625	0,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		-518 812 386	-347 010 618	-338 842 786	-516 285 530
ДДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 2

Наименование	Сумма за период	2021			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		625 381 309	739 704 000	742 349 487	617 880 142
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	624 603 476	738 926 167	741 571 654	617 102 309
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		269 964 853	287 719 634	433 766 212	442 852 913
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		264 737 275	277 264 478	418 083 476	421 942 599
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		3,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		46 594 366	48 349 451	48 349 451	48 349 451
2 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		3,74%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		46 541 182	48 349 451	48 349 451	48 349 451
3 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		4,10%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		45 859 961	47 820 606	47 820 606	47 820 606
4 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		3,98%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		45 917 346	47 820 606	47 820 606	47 820 606
5 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		10,57%	3,97%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		16 031 210	17 214 325	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		10,61%	3,98%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		16 024 040	17 212 533	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2021			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		10,61%	3,98%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		16 024 040	17 212 533	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		10,42%	3,91%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		16 058 099	17 225 081	17 925 987	17 925 987
10 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		12,49%	10,41%	8,32%	4,16%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		15 687 031	16 059 892	16 434 545	17 180 266
11 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,500	
	2 км			9960,000	
	3 км			10720,5	
Прогноз реализации/квартал				39 850 505	39 850 505
Скидка на "незавершенность" строительства				14,59%	12,51%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				34 036 316	34 865 207
12 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,5	
	2 км			10200,0	
	3 км			10698,5	
Прогноз реализации/квартал				40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства				15,05%	13,37%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				34 227 382	34 904 274
13 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,5	
	2 км			10200,0	
	3 км			10698,5	
Прогноз реализации/квартал				40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства				14,40%	12,34%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				34 489 275	35 319 274
14 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,5	
	2 км			10200,0	
	3 км			10698,5	
Прогноз реализации/квартал				40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства				13,50%	11,57%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				34 851 896	35 629 516
15 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал					
Скидка на "незавершенность" строительства					
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.					
16 корпус					
Площадь квартир	1 км				

Наименование	Сумма за период	2021			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
17 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
18 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
Нежилые помещения		5 227 578	10 455 156	15 682 736	20 910 314
<i>Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	51964				
3 корпус					
<i>площадь</i>		503			
<i>Прогноз реализации/квартал, %</i>		10%	20%	30%	40%
<i>Прогноз реализации/квартал, руб.</i>		2 613 789	5 227 578	7 841 368	10 455 157
4 корпус					
<i>площадь</i>		503			
<i>Прогноз реализации/квартал, %</i>		10%	20%	30%	40%
<i>Прогноз реализации/квартал, руб.</i>		2 613 789	5 227 578	7 841 368	10 455 157
11 корпус					
<i>площадь</i>					
<i>Прогноз реализации/квартал, %</i>					
<i>Прогноз реализации/квартал, руб.</i>					
15 корпус					
<i>площадь</i>					
<i>Прогноз реализации/квартал, %</i>					
<i>Прогноз реализации/квартал, руб.</i>					
ОР					
<i>Затраты на рекламу, риэлтерские услуги</i>		4 049 473	4 315 795	6 506 493	6 642 794
<i>Чистый доход от реализации (ЧОД)</i>		265 915 380	283 403 839	427 259 719	436 210 119
ДП		-359 465 929	-456 300 161	-315 089 768	-181 670 023
<i>Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования</i>	13,220%	0,870	0,843	0,817	0,792
<i>Справ.: степень фактора дисконтирования</i>		1,125	1,375	1,625	1,875
<i>Текущая стоимость будущего денежного потока</i>		-312 735 358	-384 661 036	-257 428 340	-143 882 658
ДПП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 3

Наименование	Сумма за период	2022			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		625 267 186	1 088 880 106	973 405 310	659 669 883
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	624 489 353	1 088 102 273	972 627 477	658 892 050
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		416 830 671	494 018 005	537 810 655	547 550 088
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		416 830 671	494 018 005	535 196 866	542 322 510
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
2 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
3 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
4 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
5 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		8 962 994	17 925 987	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2022			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	8 962 994	8 962 994
10 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	21,11%	32,38%	43,65%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	14 141 811	12 121 552	10 101 294
11 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
Скидка на "незавершенность" строительства		10,43%	8,34%	4,17%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		35 694 097	36 526 973	38 188 739	39 850 505
12 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		11,70%	10,03%	4,18%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		35 577 138	36 250 001	38 607 036	40 291 209
13 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		10,29%	8,23%	4,11%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		36 145 244	36 975 242	38 635 240	40 291 209
14 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		9,64%	7,71%	3,86%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		36 407 136	37 184 757	38 735 968	40 291 209
15 корпус					
Площадь квартир	1 км		0,0		
	2 км		9960,0		
	3 км		10768,0		
Прогноз реализации/квартал			39 841 821	39 841 821	39 841 821
Скидка на "незавершенность" строительства			14,20%	12,17%	10,14%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.			34 184 282	34 993 071	35 801 860
16 корпус					
Площадь квартир	1 км		47,5		

Наименование	Сумма за период	2022			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км		10200,0		
	3 км		10698,5		
Прогноз реализации/квартал			40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства			13,85%	11,87%	9,90%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.			34 710 877	35 508 642	36 302 379
17 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,5	
	2 км			10140,0	
	3 км			2667,5	
Прогноз реализации/квартал				25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства				15,18%	13,28%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				21 504 319	21 986 024
18 корпус					
Площадь квартир	1 км			47,5	
	2 км			10140,0	
	3 км			2667,5	
Прогноз реализации/квартал				25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства				13,93%	11,94%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.				21 821 230	22 325 752
Нежилые помещения				2 613 789	5 227 578
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь				503	
Прогноз реализации/квартал, %				10%	20%
Прогноз реализации/квартал, руб.				2 613 789	5 227 578
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		6 252 460	7 410 270	8 067 160	8 213 251
Чистый доход от реализации (ЧОД)		410 578 211	486 607 735	529 743 495	539 336 837
ДП		-214 688 975	-602 272 371	-443 661 815	-120 333 046
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,768	0,745	0,722	0,700
Справ.: степень фактора дисконтирования		2,125	2,375	2,625	2,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		-164 881 133	-448 692 916	-320 323 830	-84 233 132
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 4

Наименование	Сумма за период	2023			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		480 375 083	453 727 756	291 567 826	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	479 597 250	452 949 923	290 789 993	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		555 921 566	544 434 914	539 728 098	581 374 353
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		548 080 198	531 365 968	534 500 520	573 532 985
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
1 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
2 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
3 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
4 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
5 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2023			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
10 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		54,92%	77,46%	100,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		8 081 035	4 040 517	0	17 925 987
11 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
Скидка на "незавершенность" строительства		9,48%	3,79%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		36 072 677	38 340 171	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	20 145 605	20 145 605	40 291 209
13 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
Скидка на "незавершенность" строительства		8,11%	4,06%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		36 610 649	38 224 243	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
Площадь квартир	1 км				

Наименование	Сумма за период	2023			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		7,92%	3,96%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		37 100 145	38 695 677	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		11,38%	9,48%	3,79%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		22 467 728	22 949 433	24 392 013	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		9,95%	3,98%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		22 830 275	24 343 842	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения		7 841 368	13 068 946	5 227 578	7 841 368
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %		30%	40%		
Прогноз реализации/квартал, руб.		7 841 368	10 455 157		
15 корпус					
площадь			503		
Прогноз реализации/квартал, %			10%	20%	30%
Прогноз реализации/квартал, руб.			2 613 789	5 227 578	7 841 368
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		8 338 823	8 166 524	8 095 921	8 720 615
Чистый доход от реализации (ЧОД)		547 582 743	536 268 390	531 632 177	572 653 738
ДП		67 207 660	82 540 634	240 064 351	571 875 905
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,678	0,658	0,638	0,618
Справ.: степень фактора дисконтирования		3,125	3,375	3,625	3,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		45 566 793	54 311 737	153 161 056	353 419 309
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 5

Наименование	Сумма за период	2024			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		583 988 142	573 532 985	573 532 985	573 532 985
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		573 532 985	573 532 985	573 532 985	573 532 985
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
2 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
3 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
4 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
5 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2024			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2024			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения		10 455 157			
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %		40%			
Прогноз реализации/квартал, руб.		10 455 157			
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		8 759 822	8 602 995	8 602 995	8 602 995
Чистый доход от реализации (ЧОД)		575 228 320	564 929 990	564 929 990	564 929 990
ДП		574 450 487	564 152 157	564 152 157	564 152 157
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,599	0,581	0,563	0,546
Справ.: степень фактора дисконтирования		4,125	4,375	4,625	4,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		344 095 842	327 772 403	317 617 664	308 027 078
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 6

Наименование	Сумма за период	2025			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		573 532 985	573 532 985	573 532 985	573 532 985
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		573 532 985	573 532 985	573 532 985	573 532 985
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		48 349 451	48 349 451	48 349 451	48 349 451
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		47 820 606	47 820 606	47 820 606	47 820 606
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2025			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2025			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения					
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		8 602 995	8 602 995	8 602 995	8 602 995
Чистый доход от реализации (ЧОД)		564 929 990	564 929 990	564 929 990	564 929 990
ДП		564 152 157	564 152 157	564 152 157	564 152 157
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,529	0,513	0,497	0,482
Справ.: степень фактора дисконтирования		5,125	5,375	5,625	5,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		298 436 491	289 410 057	280 383 622	271 921 340
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.7 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 7

Наименование	Сумма за период	2026			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		573 532 985	573 532 985	381 192 871	381 192 871
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		573 532 985	573 532 985	381 192 871	381 192 871
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		48 349 451	48 349 451		
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%		
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		48 349 451	48 349 451		
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		48 349 451	48 349 451		
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%		
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		48 349 451	48 349 451		
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		47 820 606	47 820 606		
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%		
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		47 820 606	47 820 606		
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		47 820 606	47 820 606		
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%		
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		47 820 606	47 820 606		
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2026			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		17 925 987	17 925 987	17 925 987	17 925 987
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2026			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 км				
	2 км				
	3 км				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения					
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		8 602 995	8 602 995	5 717 893	5 717 893
Чистый доход от реализации (ЧОД)		564 929 990	564 929 990	375 474 978	375 474 978
ДП		564 152 157	564 152 157	374 697 145	374 697 145
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,467	0,453	0,439	0,426
Справ.: степень фактора дисконтирования		6,125	6,375	6,625	6,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		263 459 057	255 560 927	164 492 047	159 620 984
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.8 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 8

Наименование	Сумма за период	2027			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		291 562 936	291 562 936	291 562 936	291 562 936
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		291 562 936	291 562 936	291 562 936	291 562 936
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2027			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2027			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения					
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		4 373 444	4 373 444	4 373 444	4 373 444
Чистый доход от реализации (ЧОД)		287 189 492	287 189 492	287 189 492	287 189 492
ДП		286 411 659	286 411 659	286 411 659	286 411 659
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,413	0,400	0,388	0,376
Справ.: степень фактора дисконтирования		7,125	7,375	7,625	7,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		118 288 015	114 564 664	111 122 528	107 685 588
ДП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.9 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 9

Наименование	Сумма за период	2028			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		291 562 936	291 562 936	291 562 936	291 562 936
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		291 562 936	291 562 936	291 562 936	291 562 936
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2028			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 850 505	39 850 505	39 850 505	39 850 505
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	39 841 821
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2028			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	40 291 209
17 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения					
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		4 373 444	4 373 444	4 373 444	4 373 444
Чистый доход от реализации (ЧОД)		287 189 492	287 189 492	287 189 492	287 189 492
ДП		286 411 659	286 411 659	286 411 659	286 411 659
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,365	0,354	0,343	0,332
Справ.: степень фактора дисконтирования		8,125	8,375	8,625	8,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		104 535 060	101 384 531	98 234 003	95 083 475
ДПП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Табл. 49.10 Расчет рыночной стоимости объекта оценки (объектов строительства ЖК «Ермолово») в рамках доходного подхода, часть 10

Наименование	Сумма за период	2029			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Жилой комплекс					
Инвестиционная себестоимость		777 833	777 833	777 833	777 833
Платежи за землю (земельный налог)	31 113 328	777 833,21	777 833,21	777 833,21	777 833,21
Жилые дома	9 708 420 258	0	0	0	0
Наземный паркинг	не учитывается				
Школа	не учитывается				
ДДУ	не учитывается				
Пожарное депо	не учитывается				
Поликлиника	не учитывается				
Доход от реализации площадей (ПВД)		130 838 804	130 838 804	130 838 804	50 705 774
Квартиры в многоквартирных домах, в т.ч.:		130 838 804	130 838 804	130 838 804	50 705 774
<i>Справочно: средняя прогноз.ст-ть 1 кв.м., руб.</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
1 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
2 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
3 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
4 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
5 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
6 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
7 корпус					

Наименование	Сумма за период	2029			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
9 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
10 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
11 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
12 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
13 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
14 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>					
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>					
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>					
15 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				
	2 км				
	3 км				
<i>Прогноз реализации/квартал</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	
<i>Скидка на "незавершенность" строительства</i>		0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.</i>		39 841 821	39 841 821	39 841 821	
16 корпус					
<i>Площадь квартир</i>	1 км				

Наименование	Сумма за период	2029			
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		40 291 209	40 291 209	40 291 209	
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		40 291 209	40 291 209	40 291 209	
17 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
18 корпус					
Площадь квартир	1 кв				
	2 кв				
	3 кв				
Прогноз реализации/квартал		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Скидка на "незавершенность" строительства		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прогнозируемые валовые поступления от продажи квартир, руб.		25 352 887	25 352 887	25 352 887	25 352 887
Нежилые помещения					
Справ.: средняя прогноз. ст-ть 1 кв.м., руб.	51964				
3 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
4 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
11 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
15 корпус					
площадь					
Прогноз реализации/квартал, %					
Прогноз реализации/квартал, руб.					
ОР					
Затраты на рекламу, риэлтерские услуги		1 962 582	1 962 582	1 962 582	760 587
Чистый доход от реализации (ЧОД)		128 876 222	128 876 222	128 876 222	49 945 187
ДП		128 098 389	128 098 389	128 098 389	49 167 354
Ставка дисконтирования / фактор дисконтирования	13,220%	0,322	0,312	0,303	0,293
Справ.: степень фактора дисконтирования		9,125	9,375	9,625	9,875
Текущая стоимость будущего денежного потока		41 242 485	39 961 501	38 808 616	14 400 840
ДПП (стоимость Объекта) с учетом стоимости прав на земельные участки	1 034 777 990				
Стоимость земельных участков ЖК Ермолово, руб.	174 264 285				
Стоимость объектов незавершенного строительства без учета стоимости прав на земельные участки, руб.	860 513 705				

Примечание: стоимость земельных участков, которые использованы для застройки ЖК «Ермолово», определена в Отчете об оценке № 1305.7/09/19 (оценщик ИП Шевель А.Л.).

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на Объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 860 513 705 руб.

Определение стоимости прав Объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящих на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, раздельно произведено далее.

Табл. 50. Определение стоимости прав Объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»)

Корпус	Фактическая степень готовности	Стоимость выполненных СМР по корпусам по данным на начало 2020 года	Доля стоимости выполненных СМР по корпусу по данным на начало 2020 года	Общая текущая стоимость проекта (ЖК "Ермолово" в составе 18 жилых домов), без учета стоимости прав на земельные участки, руб., округленно	Часть стоимости проекта (ЖК "Ермолово") в расчете на корпус, руб.	Часть стоимости проекта (ЖК "Ермолово") в расчете на корпус, руб., округленно
Корпус №1	19,30%	114977164,85	0,1308036	860 500 000	112 556 497,80	112 560 000
Корпус №2	16,88%	100548877,17	0,1143893		98 431 992,65	98 430 000
Корпус №3	8,97%	52760183,94	0,0600225		51 649 361,25	51 650 000
Корпус №4	11,61%	68297606,00	0,0776987		66 859 731,35	66 860 000
Корпус №5	11,90%	22234985,77	0,0252956		21 766 863,80	21 770 000
Корпус №6	11,60%	21672503,05	0,0246557		21 216 229,85	21 220 000
Корпус №7	11,60%	21672503,05	0,0246557		21 216 229,85	21 220 000
Корпус №8	0,00%	0,00	0,0000000		0,00	0
Корпус №9	13,19%	24636973,28	0,0280282		24 118 266,10	24 120 000
Корпус №10	7,48%	13973923,97	0,0158974		13 679 712,70	13 680 000
Корпус №11	7,34%	43172714,48	0,0491154		42 263 801,70	42 260 000
Корпус №12	7,12%	42393547,48	0,0482290		41 501 054,50	41 500 000
Корпус №13	8,57%	51055153,72	0,0580828		49 980 249,40	49 980 000
Корпус №14	14,27%	84989173,31	0,0966878		83 199 851,90	83 200 000
Корпус №15	9,84%	57893671,97	0,0658627		56 674 853,35	56 670 000
Корпус №16	12,05%	71789590,09	0,0816713		70 278 153,65	70 280 000
Корпус №17	15,69%	50093580,56	0,0569889		49 038 948,45	49 040 000
Корпус №18	11,54%	36843893,48	0,0419154		36 068 201,70	36 070 000
Всего:		879 006 046,17	1,0000000		860 500 000,00	860 510 000,00

Таким образом, суммарная рыночная стоимость права собственности на Объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет, с учетом округления стоимости каждого объекта 860 510 000 руб.

Затратный подход

Обоснование отказа от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход в основном применяется по отношению к тем объектам недвижимости, которые редко выставляются на продажу на открытом рынке, или в том случае, когда отсутствует рыночная информация. Затратный подход основан на предположении о том, что затраты на строительство здания плюс затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. При использовании этого подхода необходимо определить, идет ли речь о стоимости восстановления (строительство абсолютно такого же идентичного здания) или замещения (строительство объекта недвижимости, равной полезности, с учетом употребления современных материалов, современных стандартов проекта, планировки и т.д.). Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта и исходит 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 объекта в обозримый период без существенных задержек. Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости равняется затратам на приобретение участка земли плюс стоимость «новых» сооружений за вычетом износа. Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

- определение стоимости земельного участка как незастроенного;
- определение стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

Затратный подход, как правило, применяется к оценке специализированного имущества, рынок недвижимости которого слабо развит. Для применения затратного подхода к оценке следует рассчитать стоимость незастроенного земельного участка методами сравнительного или доходного подхода и суммировать их со стоимостью выполненных на участке улучшений. Поскольку земельный участок площадью 338 448 кв.м. представляет собой доходоприносящую недвижимость и требует расчета в рамках доходного подхода, то наиболее правильным представляется применение сравнительного и доходного подхода к оценке.

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

Согласно заданию на оценку требуется произвести определение стоимости объектов оценки с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.

Объектами оценки выступают объекты незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящие на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2. Установлено, что Жилой дом № 8 ЖК «Ермолово» имеет нулевую степень готовности.

Для целей всестороннего исследования стоимостных характеристик оценщиком применен строительный норматив СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденный постановлением Госстроя СССР от 24.02.1972 N 30.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие, конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала стен, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 – трехэтажные и выше;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20 %; 2 - от 21 до 40 %; 3 - от 41 до 60 %; 4 - от 61 до 80 %;

четвертый индекс шифра определяет объем здания (см. таблицу).

Табл. 51 Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ³ , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,50	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6,00	5,40	5,0	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,60	1,40	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,50	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2,0	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,40	8,20
1-3-2	-	-	-	7,40	7,33	7,20	7,10
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,70	8,67	8,40	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,70	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,90	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10,0	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7,00	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Табл. 52 Сведения о строительном объеме и фактической степени готовности объектов оценки

Корпус	Строительный объем, куб.м.	Фактическая степень готовности, %
Корпус № 1	92 462,80	19,30%
Корпус № 2	92 462,80	16,88%
Корпус № 3	95 138,61	8,97%
Корпус № 4	95 138,61	11,61%
Корпус № 5	34 355,89	11,90%
Корпус № 6	34 355,89	11,60%
Корпус № 7	34 355,89	11,60%

Корпус № 8	34 355,89	0,00%
Корпус № 9	34 355,89	13,19%
Корпус № 10	34 355,89	7,48%
Корпус № 11	95 138,60	7,34%
Корпус № 12	92 462,80	7,12%
Корпус № 13	92 462,80	8,57%
Корпус № 14	92 462,80	14,27%
Корпус № 15	95 138,61	9,84%
Корпус № 16	92 462,80	12,05%
Корпус № 17	58 106,91	15,69%
Корпус № 18	58 106,91	11,54%

Определение стоимости объектов оценки с учетом выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе, произведено далее.

Табл. 53 Определение стоимости объектов оценки с учетом выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе

Корпус	Стоимость выполненных СМР по корпусам по данным на 2014 год	Индекс 2014-2020 (СМР по много-квартирным жилым домам)	Стоимость выполненных СМР по корпусам по данным на начало 2020 года	Изн. физ., %	Стоимость строительства с учетом износа, руб	Шифр	Строительный объем, куб.м.	Фактическая степень готовности, %	буквенный индекс	Норма выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)	Выход материалов, получаемых от разборки здания при сносе, рублей (округленно) без НДС
Корпус № 1	93 064 758,84	1,24	114977164,8	7	106 928 763	1-3-1	92 462,80	19,30%	ж	8,20	8 770 000
Корпус № 2	81 386 221,50	1,24	100548877,2	7	93 510 456	1-3-1	92 462,80	16,88%	ж	8,20	7 670 000
Корпус № 3	42 705 121,50	1,24	52760183,94	7	49 066 971	1-3-1	95 138,61	8,97%	ж	8,20	4 020 000
Корпус № 4	55 281 413,84	1,24	68297606	7	63 516 774	1-3-1	95 138,61	11,61%	ж	8,20	5 210 000
Корпус № 5	17 997 430,98	1,24	22234985,77	7	20 678 537	1-3-1	34 355,89	11,90%	ж	8,20	1 700 000
Корпус № 6	17 542 146,50	1,24	21672503,05	7	20 155 428	1-3-1	34 355,89	11,60%	ж	8,20	1 650 000
Корпус № 7	17 542 146,50	1,24	21672503,05	7	20 155 428	1-3-1	34 355,89	11,60%	ж	8,20	1 650 000
Корпус № 8	0,00	1,24	0	7	0	1-3-1	34 355,89	0,00%	ж	8,20	0
Корпус № 9	19 941 646,50	1,24	24636973,28	7	22 912 385	1-3-1	34 355,89	13,19%	ж	8,20	1 880 000
Корпус № 10	11 310 766,50	1,24	13973923,97	7	12 995 749	1-3-1	34 355,89	7,48%	ж	8,20	1 070 000
Корпус № 11	34 944 836,80	1,24	43172714,48	7	40 150 624	1-3-1	95 138,60	7,34%	ж	8,20	3 290 000
Корпус № 12	34 314 163,84	1,24	42393547,48	7	39 425 999	1-3-1	92 462,80	7,12%	ж	8,20	3 230 000
Корпус № 13	41 325 036,80	1,24	51055153,72	7	47 481 293	1-3-1	92 462,80	8,57%	ж	8,20	3 890 000
Корпус № 14	68 791 893,84	1,24	84989173,31	7	79 039 931	1-3-1	92 462,80	14,27%	ж	8,20	6 480 000
Корпус № 15	46 860 266,80	1,24	57893671,97	7	53 841 115	1-3-1	95 138,61	9,84%	ж	8,20	4 410 000
Корпус № 16	58 107 893,84	1,24	71789590,09	7	66 764 319	1-3-1	92 462,80	12,05%	ж	8,20	5 470 000
Корпус № 17	40 546 720,74	1,24	50093580,56	7	46 587 030	1-3-1	58 106,91	15,69%	ж	8,20	3 820 000
Корпус № 18	29 822 165,70	1,24	36843893,48	7	34 264 821	1-3-1	58 106,91	11,54%	ж	8,20	2 810 000
Итого:											67 020 000

Таким образом, стоимость объекта оценки в виде объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящих на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2) с учетом выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе составила 67 033 001 рублей, что округленно составляет 67 020 000 (Шестьдесят семь миллионов двадцать тысяч) рублей (без НДС).

Согласование результатов

Согласование – это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта недвижимости выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т.д. В данном отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся с применением доходного подхода, согласование результатов не требуется; расчет стоимости с учетом норм выхода материалов от разборки зданий при сносе осуществлялся с применением затратного подхода, согласование не требуется.

Табл. 54 Результаты оценки объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом округления, не включая НДС

Корпус	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без НДС
Корпус №1	не применялся	не применялся	112 560 000	112 560 000
Корпус №2	не применялся	не применялся	98 430 000	98 430 000
Корпус №3	не применялся	не применялся	51 650 000	51 650 000
Корпус №4	не применялся	не применялся	66 860 000	66 860 000
Корпус №5	не применялся	не применялся	21 770 000	21 770 000
Корпус №6	не применялся	не применялся	21 220 000	21 220 000
Корпус №7	не применялся	не применялся	21 220 000	21 220 000
Корпус №8	не применялся	не применялся	0	0
Корпус №9	не применялся	не применялся	24 120 000	24 120 000
Корпус №10	не применялся	не применялся	13 680 000	13 680 000
Корпус №11	не применялся	не применялся	42 260 000	42 260 000
Корпус №12	не применялся	не применялся	41 500 000	41 500 000
Корпус №13	не применялся	не применялся	49 980 000	49 980 000
Корпус №14	не применялся	не применялся	83 200 000	83 200 000
Корпус №15	не применялся	не применялся	56 670 000	56 670 000
Корпус №16	не применялся	не применялся	70 280 000	70 280 000
Корпус №17	не применялся	не применялся	49 040 000	49 040 000
Корпус №18	не применялся	не применялся	36 070 000	36 070 000
Вес подхода	0%	0%	100%	-
Всего:				860 510 000

Табл. 55 Результаты оценки объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово») с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, с учетом округления, не включая НДС

Корпус	Затратный подход (с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе), руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе, руб. (округленно) без НДС
Корпус № 1	8 768 159	не применялся	112 560 000	8 770 000
Корпус № 2	7 667 857	не применялся	98 430 000	7 670 000
Корпус № 3	4 023 492	не применялся	51 650 000	4 020 000
Корпус № 4	5 208 375	не применялся	66 860 000	5 210 000
Корпус № 5	1 695 640	не применялся	21 770 000	1 700 000
Корпус № 6	1 652 745	не применялся	21 220 000	1 650 000
Корпус № 7	1 652 745	не применялся	21 220 000	1 650 000
Корпус № 8	0	не применялся	0	0
Корпус № 9	1 878 816	не применялся	24 120 000	1 880 000
Корпус № 10	1 065 651	не применялся	13 680 000	1 070 000
Корпус № 11	3 292 351	не применялся	42 260 000	3 290 000
Корпус № 12	3 232 932	не применялся	41 500 000	3 230 000

Корпус	Затратный подход (с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе), руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости с учетом норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при сносе, руб. (округленно) без НДС
Корпус № 13	3 893 466	не применялся	49 980 000	3 890 000
Корпус № 14	6 481 274	не применялся	83 200 000	6 480 000
Корпус № 15	4 414 971	не применялся	56 670 000	4 410 000
Корпус № 16	5 474 674	не применялся	70 280 000	5 470 000
Корпус № 17	3 820 136	не применялся	49 040 000	3 820 000
Корпус № 18	2 809 715	не применялся	36 070 000	2 810 000
Вес подхода	100%	0%	0%	-
Итого:				67 020 000

Заключение

На основании проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что суммарная **рыночная стоимость** объекта оценки в виде объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящих на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2., по состоянию на дату оценки 20 февраля 2020 года, составила с учетом округления по каждому объекту: **860 510 000 (Восемьсот шестьдесят миллионов пятьсот десять тысяч) рублей (без НДС).**

Стоимость объекта оценки в виде объектов незавершенного строительства (ЖК «Ермолово»), состоящих на дату оценки из 18 жилых домов различной степени готовности, полный перечень которых представлен в табл. 2) **с учетом выхода материалов**, получаемых от разборки зданий при сносе составила, с учетом округления по каждому объекту: **67 020 000 (Шестьдесят семь миллионов двадцать) рублей (без НДС).**

В случае если какие-либо условия претерпевают изменения, все результаты данного отчета могут быть скорректированы.

Оценщик



Шевель Александр Леонидович

Фотографии объекта оценки





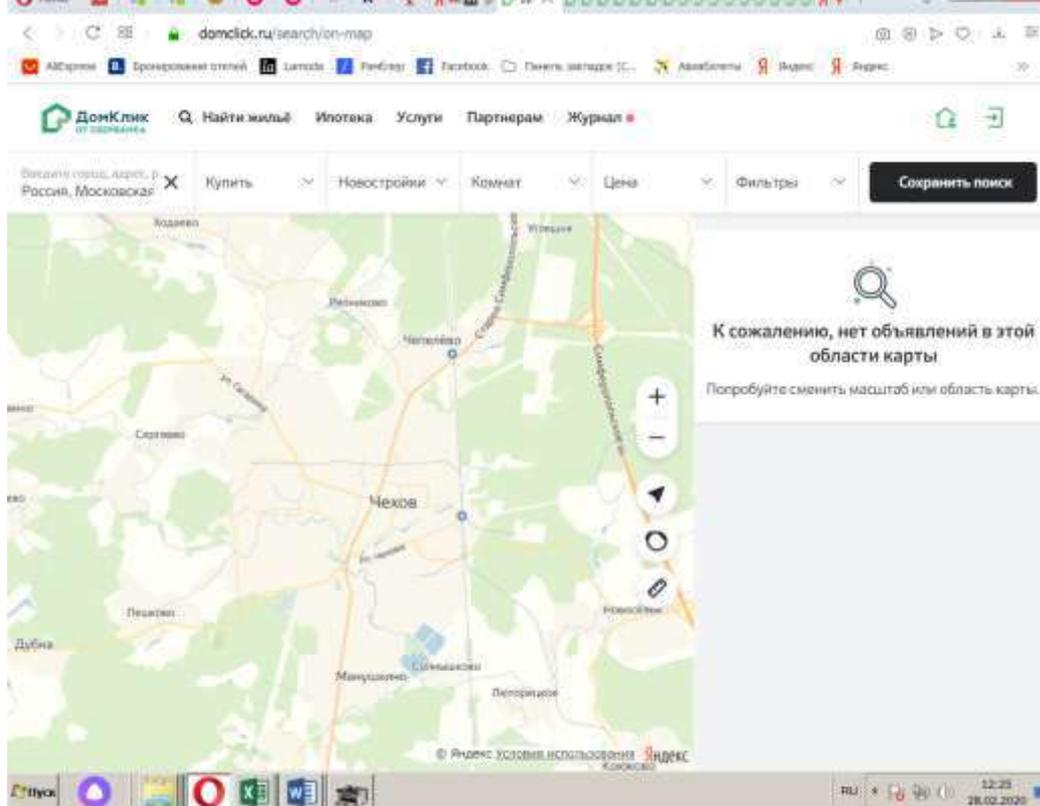
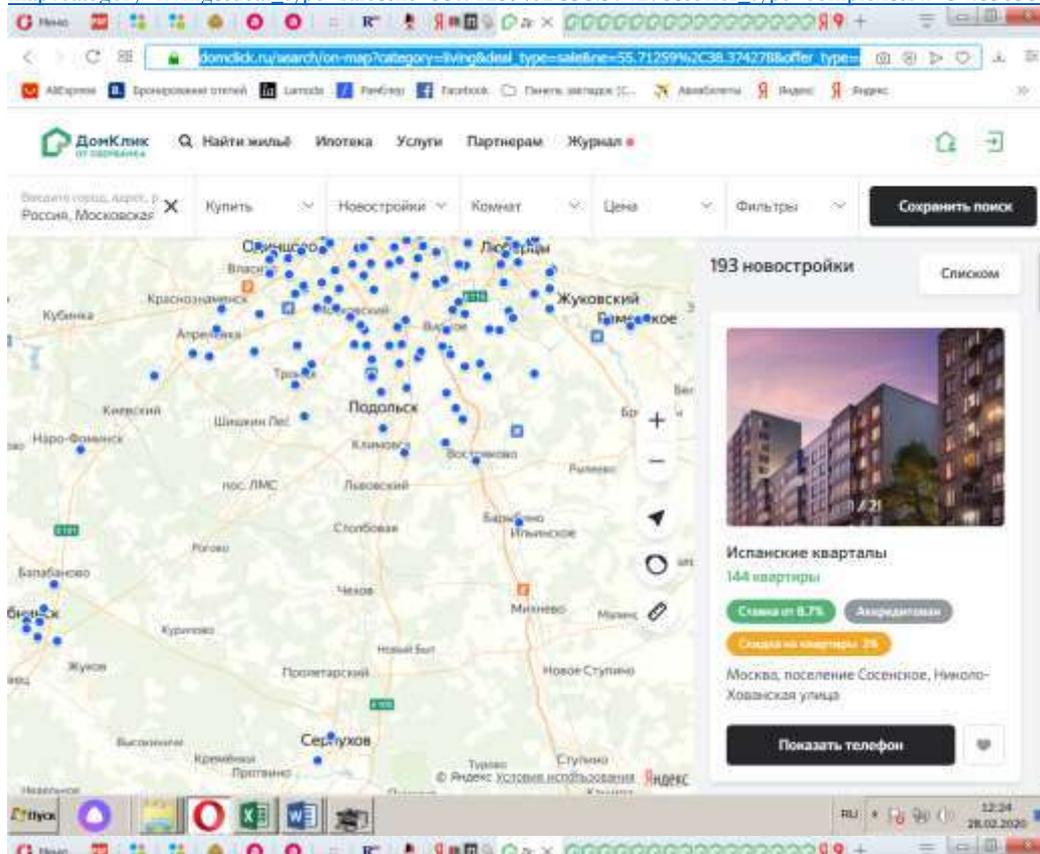


Источники рыночной информации

Первичный рынок

Карта новостроек

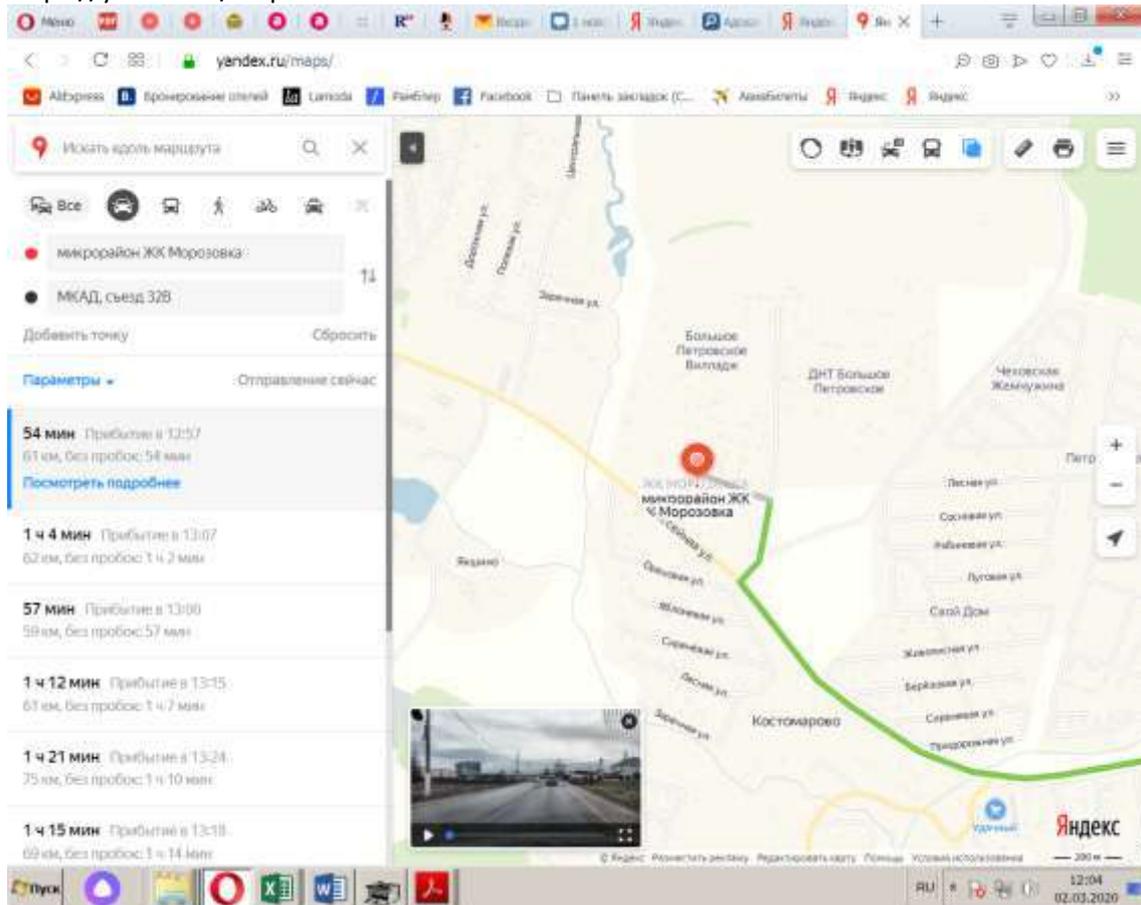
https://domclick.ru/search/on-map?category=living&deal_type=sale&ne=55.71259%2C38.374278&offer_type=complex&sw=54.850385%2C36.528575



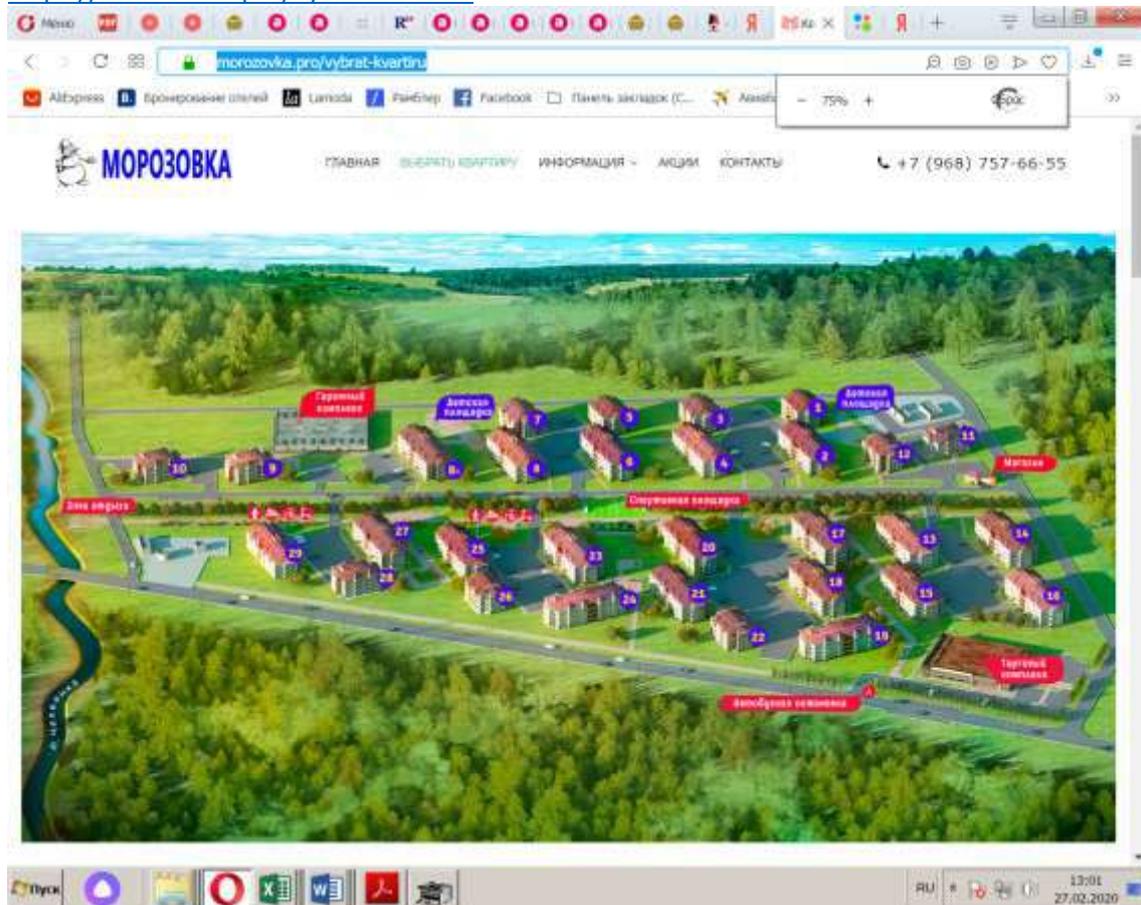
Вывод: г. Чехов и Чеховский р-н не имеют домов, аккредитованных при СБ РФ и Дом РФ для продажи по ипотечным программам

ЖК Морозовка Местоположение

<https://yandex.ru/maps>



<https://morozovka.pro/vybrat-kvartiru>



morozovka.pro/vybrat-kvartiru

МОРОЗОВКА

главная | выбрать квартиру | информация | акции | контакты

+7 (968) 757-66-55

Квартиры в жилом комплексе Морозовка

Дом № 5
 Дом одноэтажный. Планировкой предусмотрены 1, 2 и 3-х комнатные квартиры.
 Дом построен. Идет заселение. Выдаем ключи.

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
1	2 ком.	59,1 м.кв.		Бронь	
2	2 ком.	59 м.кв.		Бронь	
3	2 ком.	65,5 м.кв.	1 этаж	3 326 000	Планировка
4 "white box"	1 ком.	50,5 м.кв.	1 этаж	2 799 000	Планировка
5	2 ком.	59 м.кв.		Бронь	
6	3 ком.	76 м.кв.		Бронь	
7	1 ком.	50 м.кв.		Бронь	
8	1 ком.	50 м.кв.		Бронь	
9	2 ком.	59 м.кв.		Бронь	
10	3 ком.	76 м.кв.		Бронь	
11	1 ком.	50 м.кв.		Бронь	
12	1 ком.	50 м.кв.		Бронь	

morozovka.pro/vybrat-kvartiru

МОРОЗОВКА

главная | выбрать квартиру | информация | акции | контакты

+7 (968) 757-66-55

Дом № 6

Дом двухэтажный. Планировкой предусмотрены 1, 2 и 3-х комнатные квартиры.
 Дом построен и введен в эксплуатацию. Ключи в день покупки.

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
21 "под ключ"	1 ком.	51 м.кв.	3 этаж	3 499 000	Планировка
24	2 ком.	63,8 м.кв.	3 этаж	3 330 000	Планировка

Дом № 7

Дом одноэтажный. Планировкой предусмотрены 1 и 2-х комнатные квартиры.
 Дом построен. Идет заселение. Выдаем ключи.

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
1	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
2 "white box"	2 ком.	61 м.кв.	1 этаж	3 349 000	Планировка
3	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
4	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	
5	2 ком.	50,8 м.кв.	1 этаж	2 830 000	Планировка
6	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
7	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
8	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
9	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	

morozovka.pro/vybrat-kvartiru

МОРОЗОВКА

главная | выбрать квартиру | информация | акции | контакты | +7 (968) 757-66-55

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
9	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	
10	2 ком.	51 м.кв.	2 этаж	2 990 000	Планировка
11	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
12	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
13	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
14	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	
15	2 ком.	51 м.кв.		Бронь	

Дом № 8
 Дом двухэтажный. Планировкой предусмотрены 1 и 2-х комнатные квартиры от 30 до 58 м.кв. с возможностью объединения.
 Дом строится. Планируемый срок заселения - II квартал 2020 года.

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
1	2 ком.	55 м.кв.		Бронь	
2	1 ком.	43 м.кв.		Бронь	
3	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
4 "под ключ"	2 ком.	58 м.кв.	1 этаж	3 874 000	Планировка
5	1 ком.	49 м.кв.	1 этаж	2 703 000	Планировка
6	2 ком.	55 м.кв.	2 этаж	2 826 000	Планировка
7	1 ком.	43 м.кв.	2 этаж	2 460 000	Планировка
8	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	

morozovka.pro/vybrat-kvartiru

МОРОЗОВКА

главная | выбрать квартиру | информация | акции | контакты | +7 (968) 757-66-55

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
9	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	
10	2 ком.	51 м.кв.	2 этаж	2 990 000	Планировка
11	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
12	2 ком.	61 м.кв.		Бронь	
13	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
14	1 ком.	29 м.кв.		Бронь	
15	2 ком.	51 м.кв.		Бронь	

Дом № 8
 Дом двухэтажный. Планировкой предусмотрены 1 и 2-х комнатные квартиры от 30 до 58 м.кв. с возможностью объединения.
 Дом строится. Планируемый срок заселения - II квартал 2020 года.

Квартира	Комнат	Площадь (м.кв.)	Этаж	Цена	Информация
1	2 ком.	55 м.кв.		Бронь	
2	1 ком.	43 м.кв.		Бронь	
3	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	
4 "под ключ"	2 ком.	58 м.кв.	1 этаж	3 874 000	Планировка
5	1 ком.	49 м.кв.	1 этаж	2 703 000	Планировка
6	2 ком.	55 м.кв.	2 этаж	2 826 000	Планировка
7	1 ком.	43 м.кв.	2 этаж	2 460 000	Планировка
8	1 ком.	31 м.кв.		Бронь	

morozovka.pro/vybrat-kvartiru

МОРОЗОВКА

главная | выбрать квартиру | информация | акции | контакты | +7 (968) 757-66-55

12	1 ком.	43 м кв.	3 этаж	2 460 000	Планировка
13	1 ком.	31 м кв.	3 этаж	1 890 000	Планировка
14	2 ком.	58 м кв.		Бронь	
15	1 ком.	49 м кв.	3 этаж	2 785 000	Планировка
16	1 ком.	49 м кв.	1 этаж	2 475 000	Планировка
17	2 ком.	58 м кв.	1 этаж	5 294 000	Планировка
18	1 ком.	31 м кв.		Бронь	
19 "под ключ"	1 ком.	55 м кв.	1 этаж	2 888 000	Планировка
20	2 ком.	55 м кв.	1 этаж	3 140 000	Планировка
21 "под ключ"	1 ком.	49 м кв.	2 этаж	3 273 000	Планировка
22	2 ком.	58 м кв.		Бронь	
23 "под ключ"	1 ком.	31 м кв.	2 этаж	2 349 000	Планировка
24	1 ком.	43 м кв.		Бронь	
25	2 ком.	55 м кв.	2 этаж	3 294 000	Планировка
26	1 ком.	49 м кв.	3 этаж	2 785 000	Планировка
27	2 ком.	58 м кв.	3 этаж	2 964 000	Планировка
28	1 ком.	31 м кв.	3 этаж	1 890 000	Планировка
29	1 ком.	43 м кв.	3 этаж	2 236 000	Планировка
30	2 ком.	55 м кв.	3 этаж	3 140 000	Планировка

© 2020 Жилой комплекс Морозовка

13:02 27.02.2020

ЖК Чеховский Посад

<http://chehovposad.ru/fotootchety/>

главная > Фотоотчеты

Фотоотчеты о ЖК «Чеховский Посад»

Ноябрь 2017

Октябрь 2017

Сентябрь 2017

Август 2017

Июль 2017

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК
+7 (495) 432-02-09

ЧЕХОВСКИЙ ПОСАД

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

Студии от 888 000 руб.
1 КОМНАТНЫЕ от 1 320 742 руб.
2 КОМНАТНЫЕ от 1 983 562 руб.
3 КОМНАТНЫЕ от 3 045 411 руб.

Фототчеты

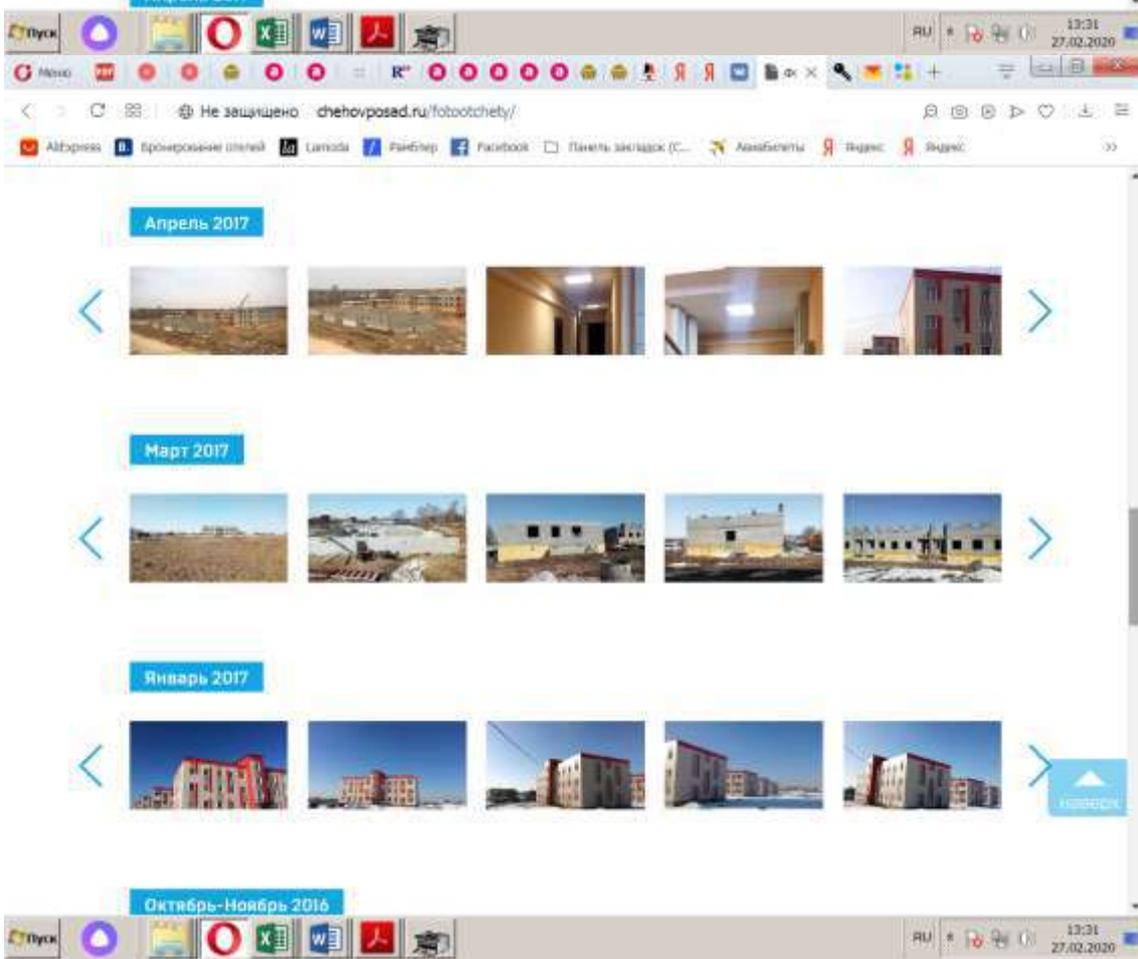
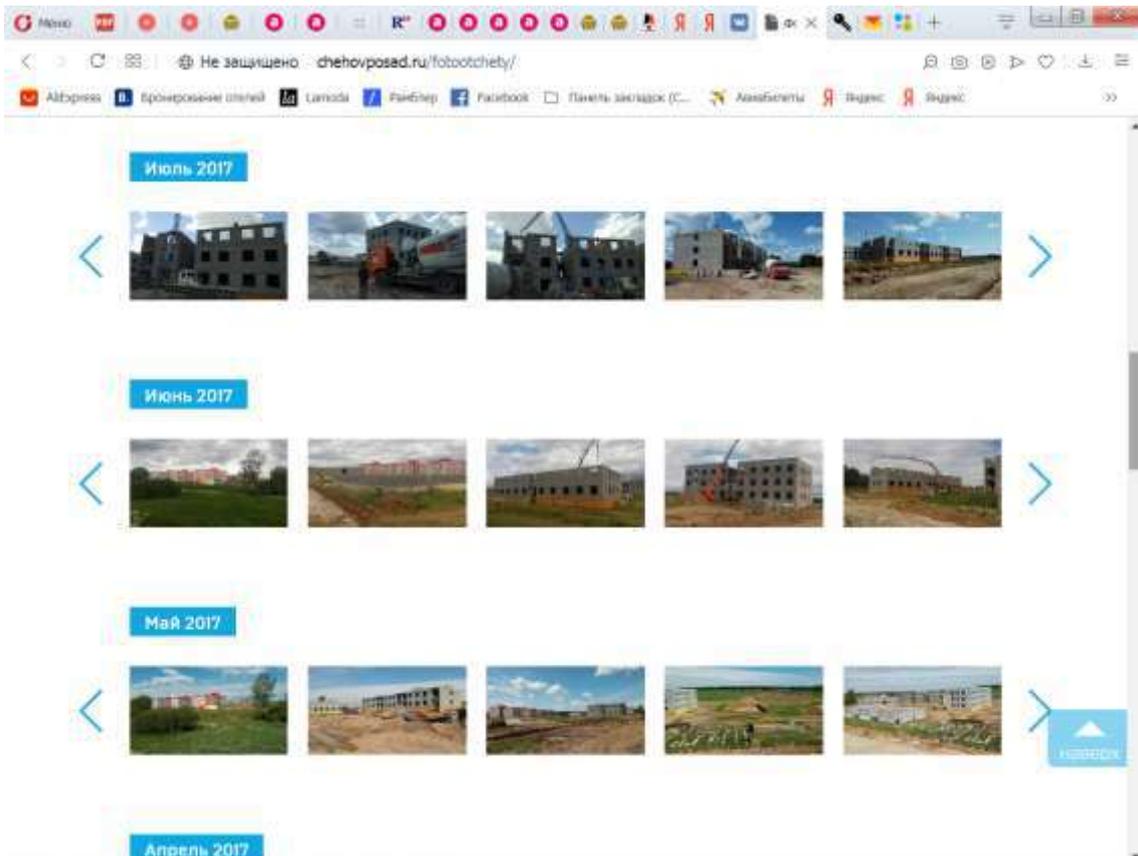
Начало > Фотоотчеты

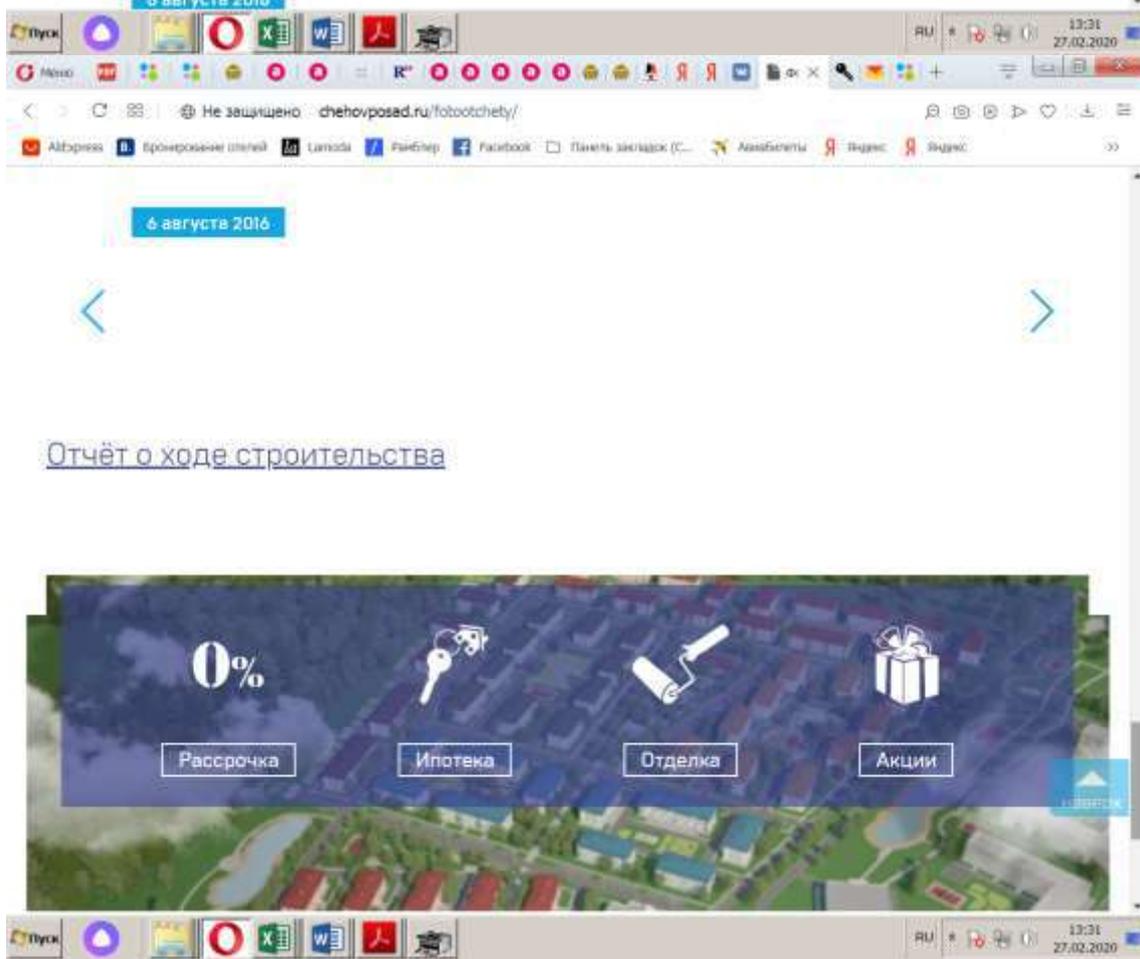
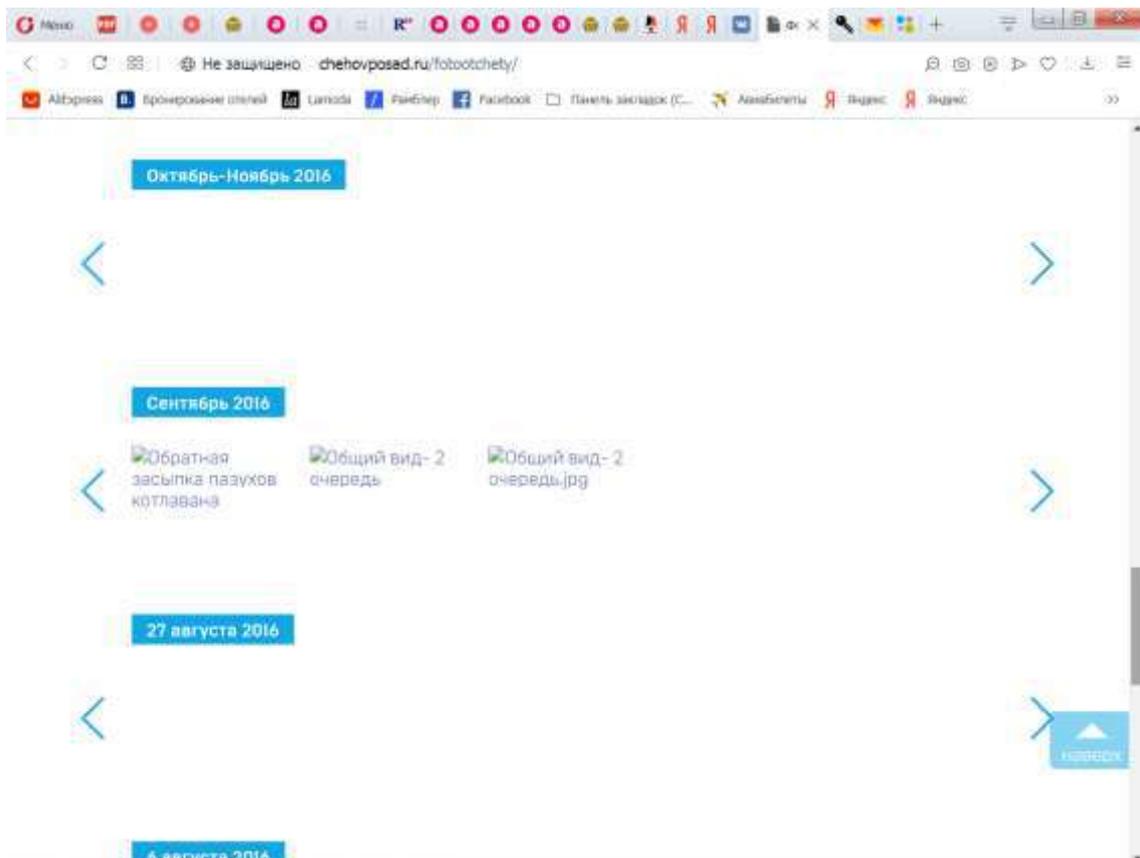
Октябрь 2017

Сентябрь 2017

Август 2017

Июль 2017





<http://chehovposad.ru/fotootchety/khod-stroitelstva/>

Меню

Не защищено chegovposad.ru/fotootchety/ikhod-stroitelstva/

Alibressa

ГЛАВНАЯ О ПРОЕКТЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖ **ОТЧЕТЫ** ГАЛЕРЕЯ НОВОСТИ КОНТАКТЫ [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)
+7 (495) 432-02-09

ЧЕХОВСКИЙ ПОСАД

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

Студии от 888 000 руб.
1 КОМНАТНЫЕ от 1 320 742 руб.
2 КОМНАТНЫЕ от 1 983 562 руб.
3 КОМНАТНЫЕ от 3 045 411 руб.

Ход строительства

Главная > Фотоотчеты > Ход строительства

Состояние строительства ЖК «Чеховский Посад» на сентябрь 2017

Дома 1, 2, 3, 4 и 5
Дома построены.

Дом 6
Выполняются работы по строительству 3-го этажа.

Дом 7
Идет возведение 3-его этажа.

Дом 7
Идет возведение 3-его этажа.

Дом 13
Ведутся работы по устройству кровли и заполнению оконных проемов.

Дом 14
Ведутся работы по устройству покрытия кровли.

Дом 15
Ведутся работы по устройству покрытия кровли.

Старт строительства III очереди:

Дом 12
Фундамент готов. Ведутся работы по подготовке заливке цокольного этажа.

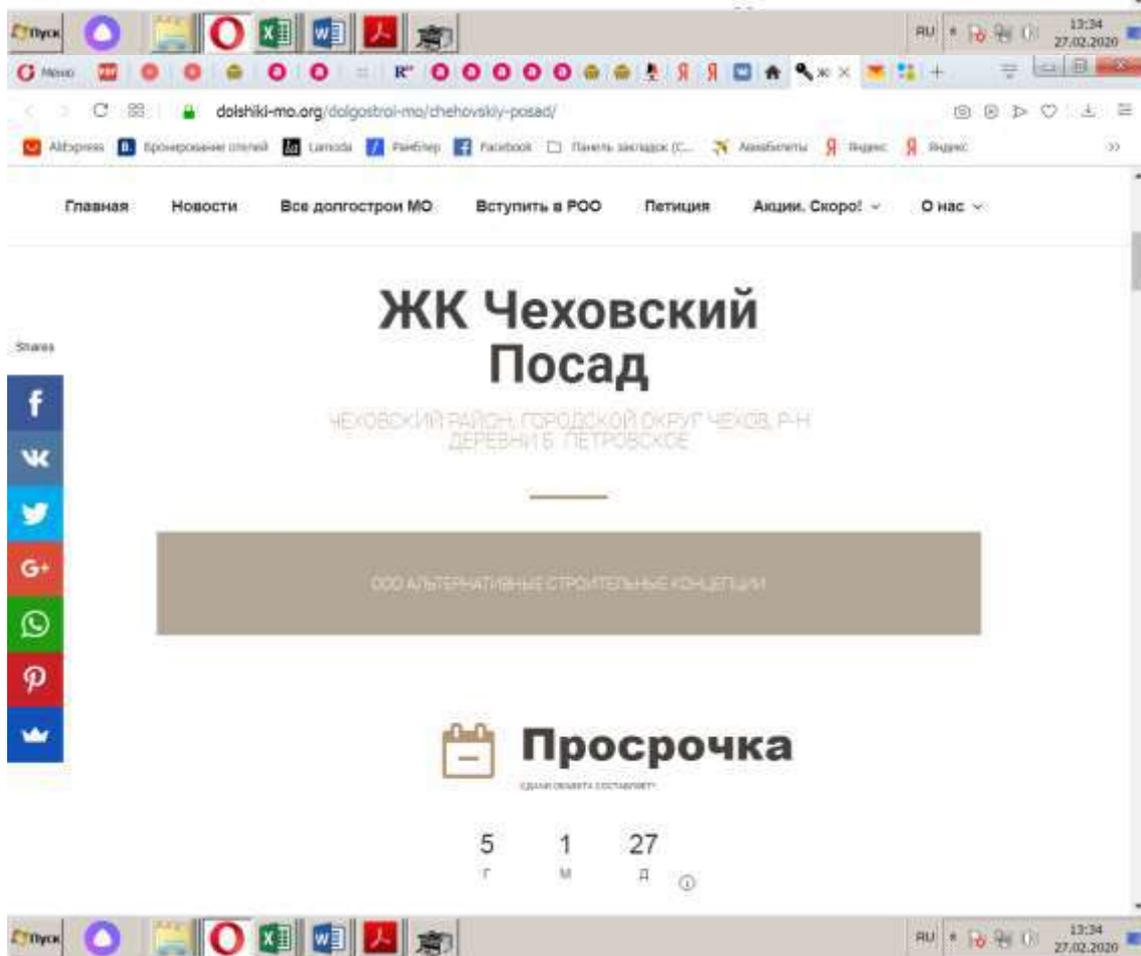
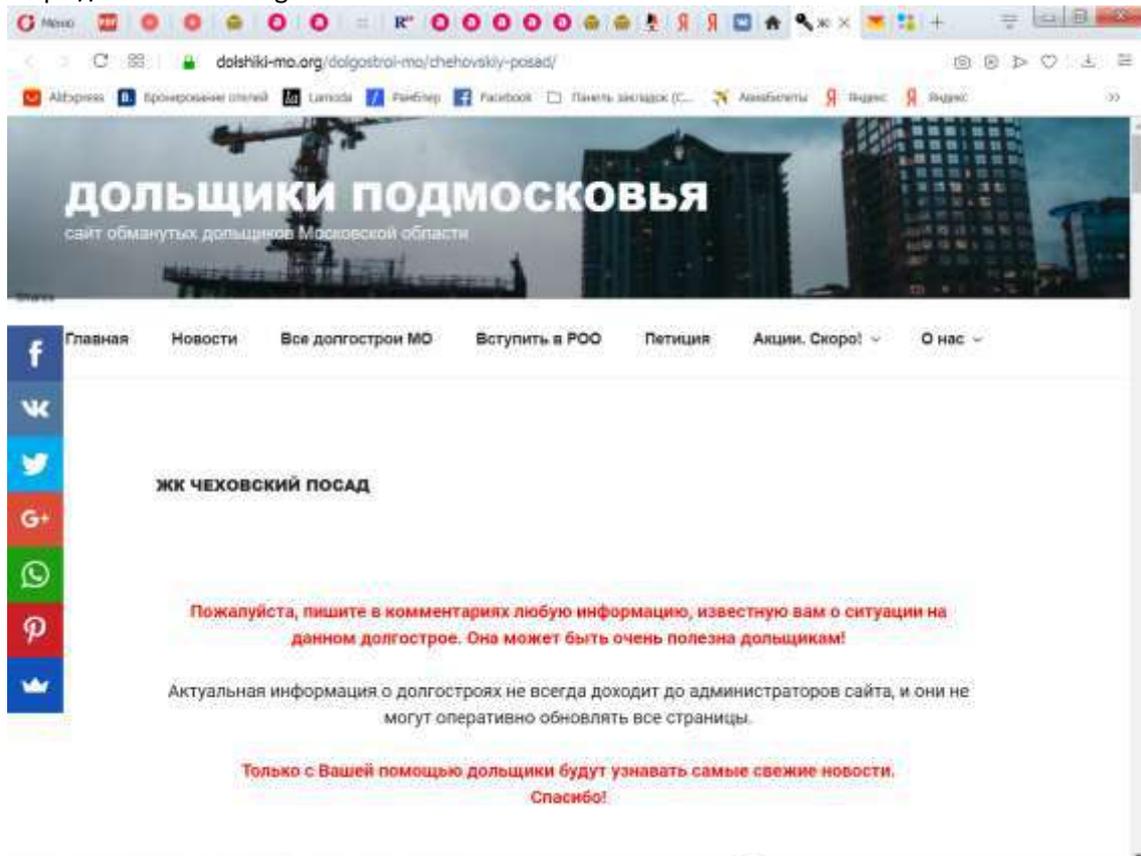
Дом 8, 9, 10, 11

- Подготовка территории под строительство
- Разбивка осей домов на местности
- Вынос границ котлованов на местность
- Разработка котлованов

[↑](#)
КНИЖКА

Пуск 13:31 27.02.2020

https://dolshiki-mo.org



Меню [dolshiki-mo.org/dolgostrai-mo/chehovskiy-posad/](#)

Albpress [Бронирование отелей](#) [Lamoda](#) [Ранблер](#) [Facebook](#) [Панель закладок \(С...](#) [Анализеры](#) [Яндекс](#) [Яндекс](#)

[Главная](#) [Новости](#) [Все долгострои МО](#) [Вступить в РОО](#) [Петиция](#) [Акции. Скоро!](#) [О нас](#)

ОБЕЩАНИЕ

Статьи



ЖК «Чеховский посад» – это 87 малоэтажных многоквартирных домов с полной инженерной и социальной инфраструктурой.

Сайт застройщика: <http://chehovposad.ru/>

Срок сдачи по договору - 2014-2015г.

Первые 15 домов строятся в три очереди. Однако сдачу всех домов в эксплуатацию планируют проводить одновременно. Завершение строительства третьей очереди и всей первой части жилого комплекса (15 домов) планировалось в 4 квартале 2018 года.

Пуск

Меню [dolshiki-mo.org/dolgostrai-mo/chehovskiy-posad/](#)

Albpress [Бронирование отелей](#) [Lamoda](#) [Ранблер](#) [Facebook](#) [Панель закладок \(С...](#) [Анализеры](#) [Яндекс](#) [Яндекс](#)

[Главная](#) [Новости](#) [Все долгострои МО](#) [Вступить в РОО](#) [Петиция](#) [Акции. Скоро!](#) [О нас](#)

РЕАЛЬНОСТЬ

Статьи




около 300	430
Количество проданных квартир.	Количество квартир всего
примерно 900	Нет
Человек ждут квартиры. Семьи дольщиков (**кол-во	Наличие дорожной карты
	Май 2019 Г.

Пуск

[Главная](#)
[Новости](#)
[Все долгострои МО](#)
[Вступить в РОО](#)
[Петиция](#)
[Акции. Скоро!](#)
[О нас](#)

⚠ Нет
⚖ Нет

Наличие статуса "проблемный объект"
 Наличие уголовных дел

ПОДРОБНЕЕ

[История](#)
[Описание объекта](#)
[Экономика](#)
[Проблематика](#)

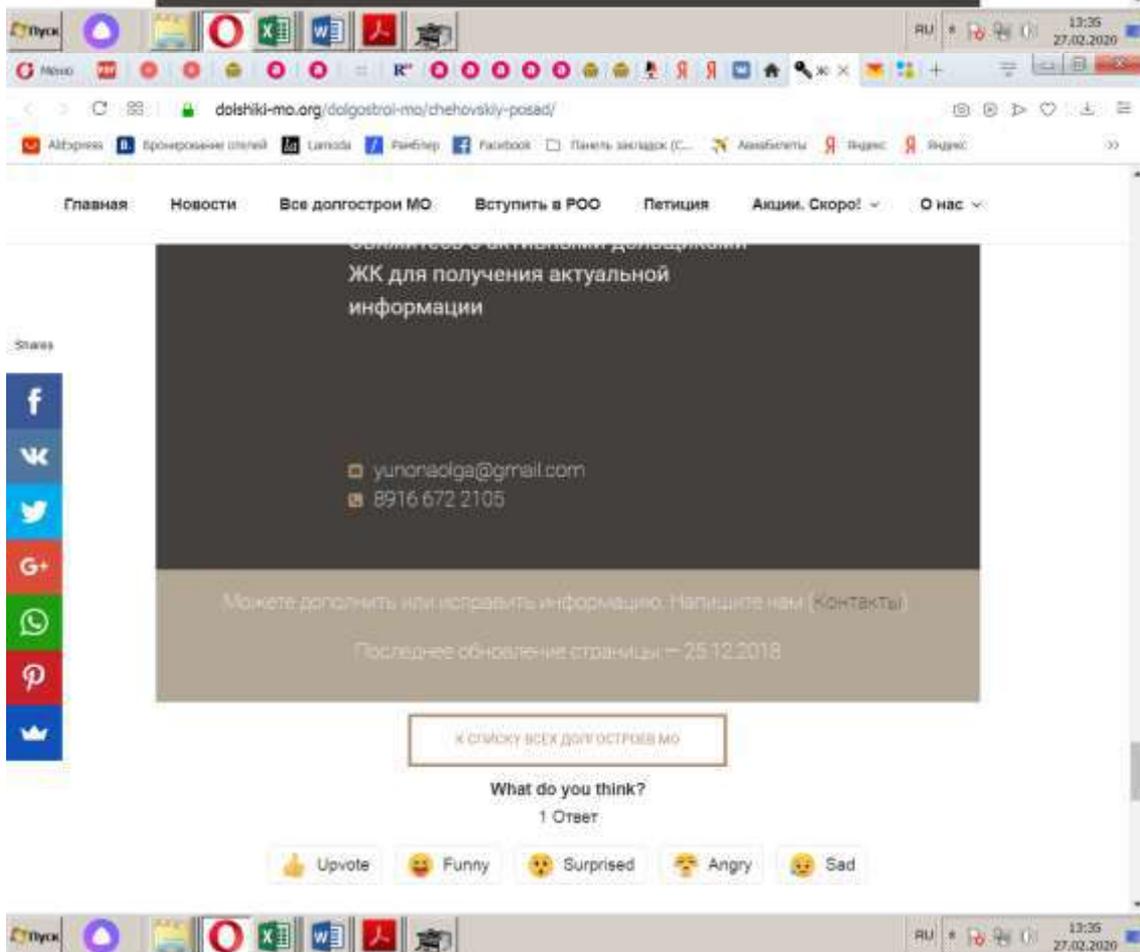
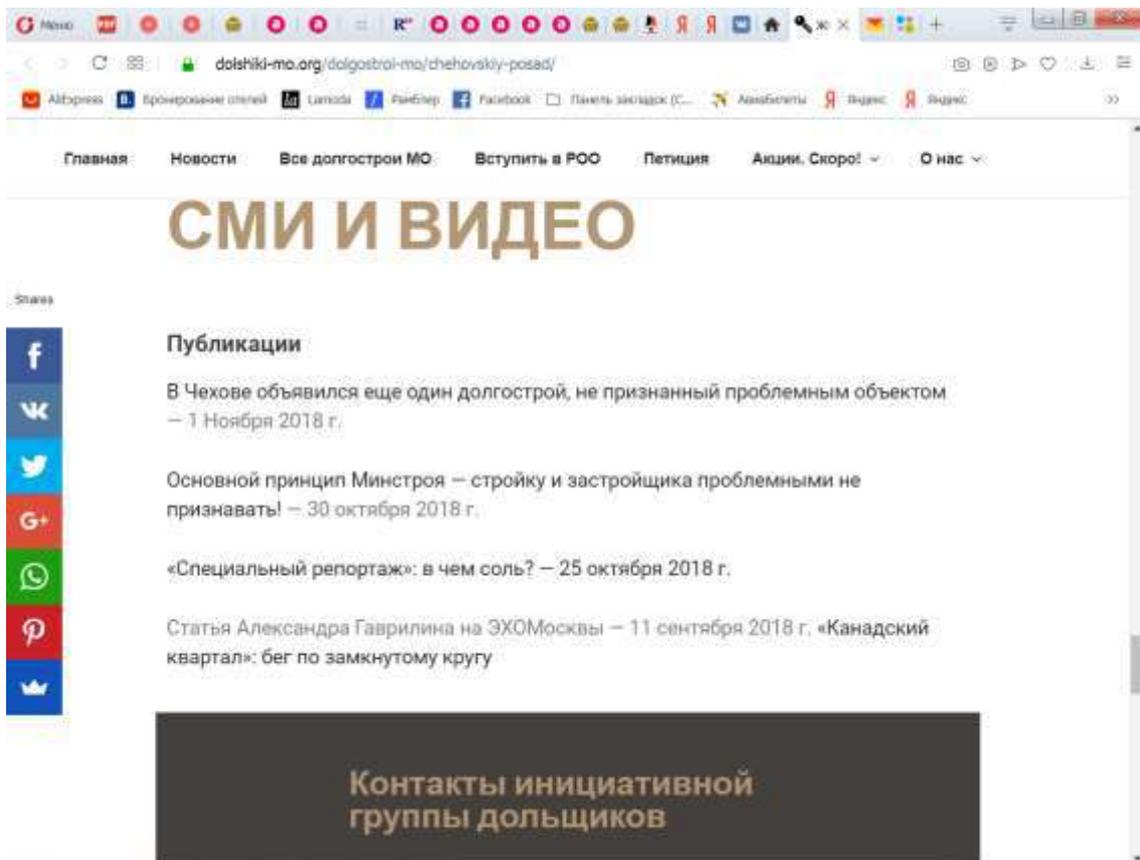
Нет средств на строительство, у застройщика долги, в т.ч. по исполнительным производствам. Идет доследственная проверка с июля 2018 г. Местная администрация отказывается заниматься проблемой долгострои, потому как разрешение на строительство отменено в мае 2018 года.

[Главная](#)
[Новости](#)
[Все долгострои МО](#)
[Вступить в РОО](#)
[Петиция](#)
[Акции. Скоро!](#)
[О нас](#)

ФОТО

[МАТЕРИАЛЫ](#)

ПОЭМА ОБМАНУТОГО ДОЛЬЩИКА



<https://chehov-vid.ru/news/society/17936/v-chekhove-obyavilsya-eshche-odin-dolgotstroy-poka-nepriznannyy-problemnym-obektom/>

В Чехове объявился еще один долготрой, не признанный проблемным объектом

Главная > Новости > Общество

В Чехове объявился еще один долготрой, не признанный проблемным объектом

В Чеховском техникуме вместе с МСК-НТ решают проблемы экологии
27 Фев 2020

В Чеховском техникуме вместе с МСК-НТ решают проблемы экологии

В городском округе Чехов 1,5 миллиона рублей направят на ликвидацию "мести Сталина"

В городском округе Чехов направят 1,5 миллиона рублей на ликвидацию "мести Сталина"

Второй после Шестуна "десятиллиардовый" обвиняемый экс-глава района Подмосковья предстанет перед судом

Серпуховичу - убийце Ирины Ахматовой, попутчику сервиса BlaBlaCar продлили арест

Убийце из Серпухова попутчица BlaBlaCar Ирины Ахматовой продлили арест

Все новости

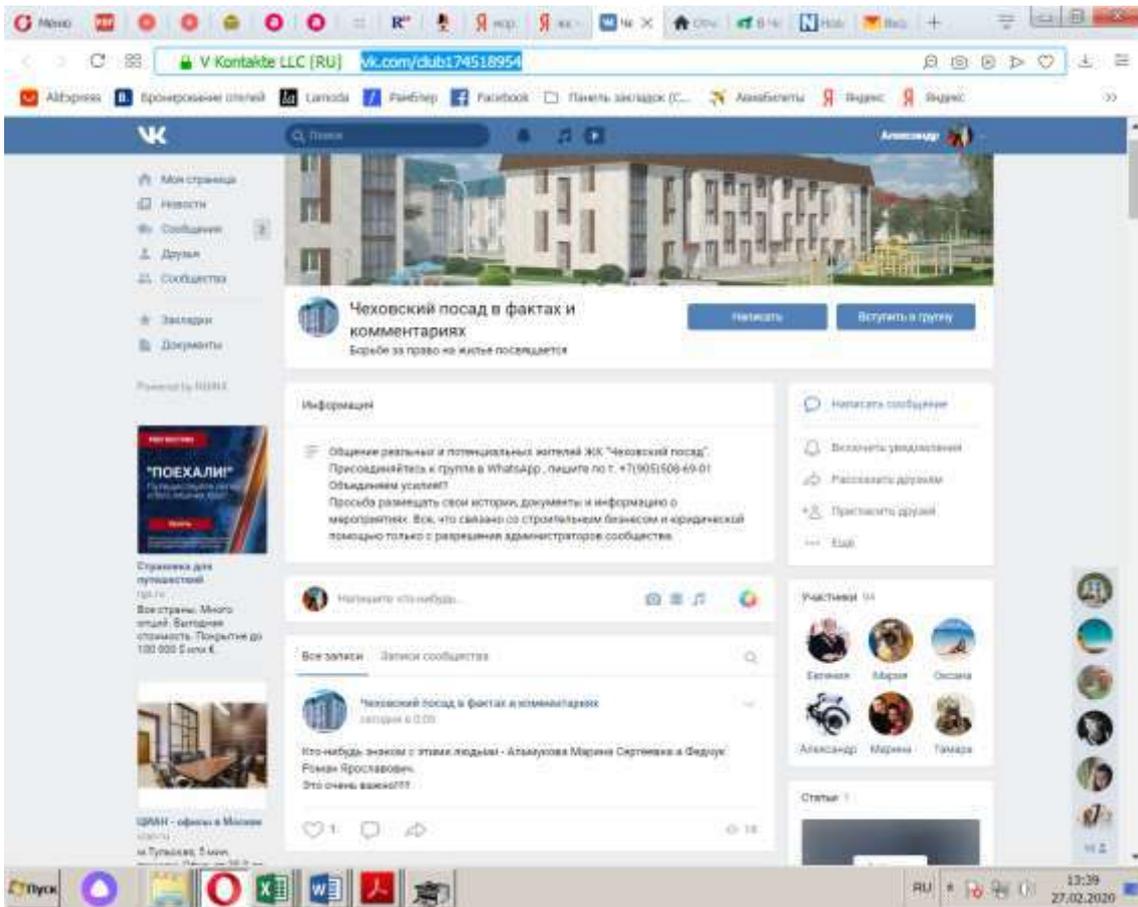
СМИ

Корыстный мотив: открылся неожиданный факт о деле сестер Ханатуриян

В деле историка-убийцы Соколова произошел новый поворот

Полицейские пытались разбудить мученику электротролейбусом. Он умер

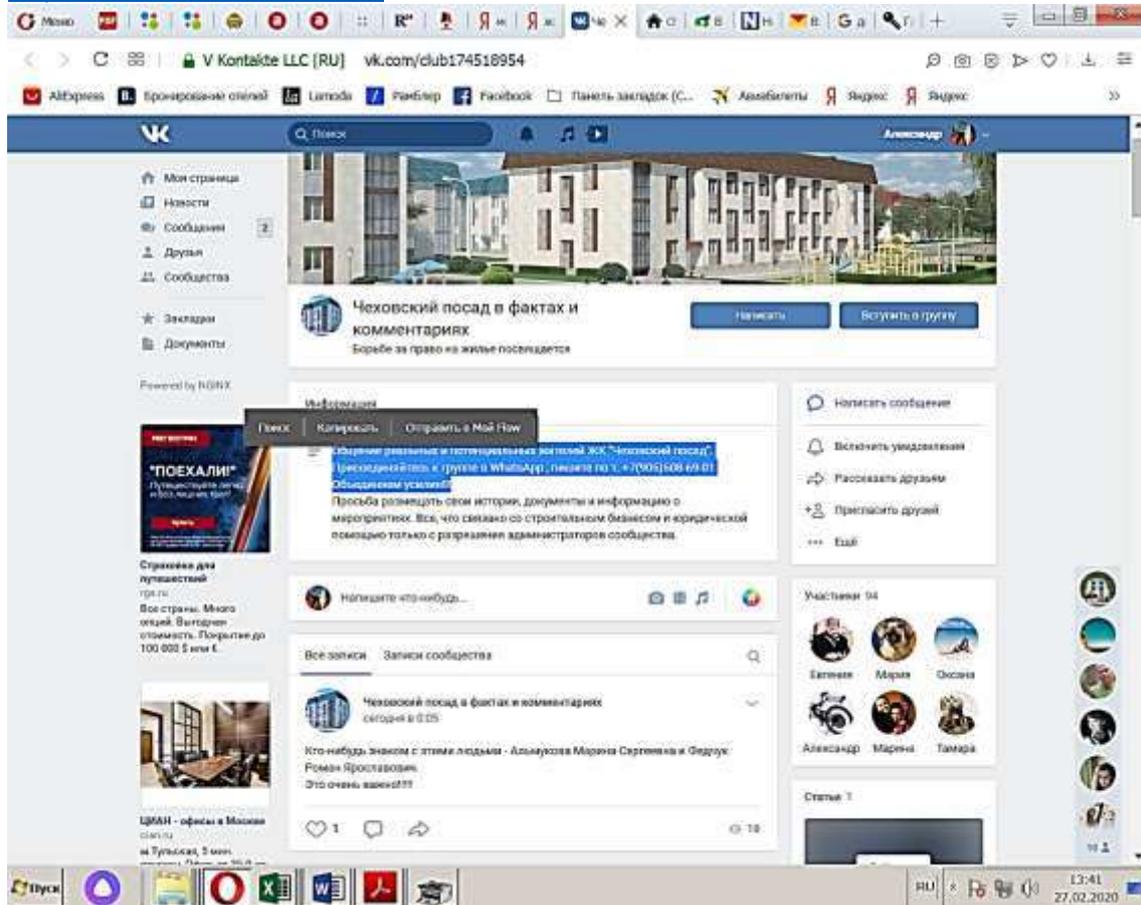
<https://vk.com/club174518954>



По данным дольщиков ЖК Чеховский Посад:

- с 2017 года строительство в ЖК Чеховский Посад не ведется;
- ни один корпус жилых домов не введен в эксплуатацию;
- Администрация Чеховского района подала иск в Арбитражный Суд за неисполнение обязательств по созданию социальной инфраструктуры;
- дольщики ожидают объявления застройщика ЖК Чеховский Посад банкротом.

<https://vk.com/club174518954>



ЖК Эко-Чехов (по состоянию на 2020 год предложения отсутствуют)

https://www.novostroy-m.ru/baza/zhk_eko_chehov

Удобный поиск новостроек

Доп. параметры

Novostroy-M.ru · База новостроек · Московская область · Чеховский район · Баранцевское С/П · ЖК «Эко Чехов»

Описание Инфраструктура Отзывы 10

ЖК «Эко Чехов»

Московская область, Баранцевское С/П

Нет в продаже квартир от застройщика

Цены за квартиры от 23 февраля по данным официального сайта недоступны

Сравнить с похожими

Расположение

Регион: Московская область

Район: Чеховский район

Локация: Новый быт с:

Ж/Д-станция: Чехов 32 мин. на транспорте

Шоссе: Симферопольское, 50 км от МКАД

Адрес: ул. Новая, д. 43

[на карте](#)

Способы оплаты

Ипотечная программа: есть

Как купить

Договор купли-продажи

Уважительный ЖК «Эко Чехов» (корпус 1)

www.novostroy-m.ru/baza/zhk_eko_chehov

Описание Инфраструктура Отзывы 10

Договор купли-продажи

Характеристики ЖК «Эко Чехов» (корпус 1)

Застройщик	ИСК ИнвестстройТрест
Срок сдачи	сдан корпус 1
Тип здания	панельно-кирпичный
Высота потолка	2.80
Лифт	есть
Тип отопления	Центральное газовое
Класс новостройки	стандарт
Стадия строительства	выдача ключей + заселение

Правовые документы

[Проектная декларация PDF](#)

[Разрешение на строительство PDF](#)

[Разрешение на ввод в эксплуатацию PDF](#)

www.novostroy-m.ru/baza/zhk_eko_chehov

Описание Инфраструктура Отзывы 10

Хотите получить все документы сразу?

Подробная информация

ЖК «Эко Чехов» возведен на улице Новая в поселке Новый быт Чеховского района Московской области в непосредственной близости от мужского монастыря «Вознесенская Давидова Пустынь».

Новостройка представляет собой пятиэтажный панельно-кирпичный десятисекционный дом серии 121V-2003С на 187 квартир от одной до четырех комнат.

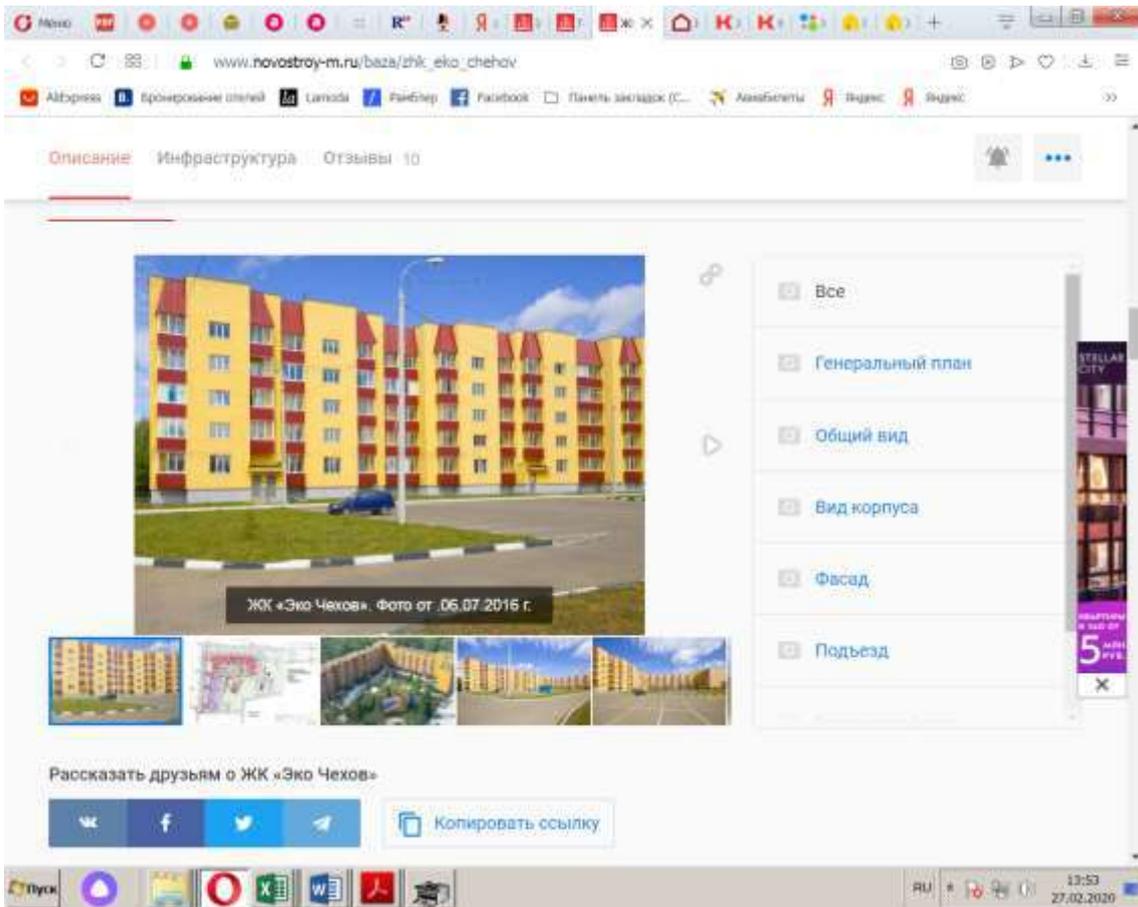
Нет в продаже.

[Официальный сайт](#)

Фотографии 22

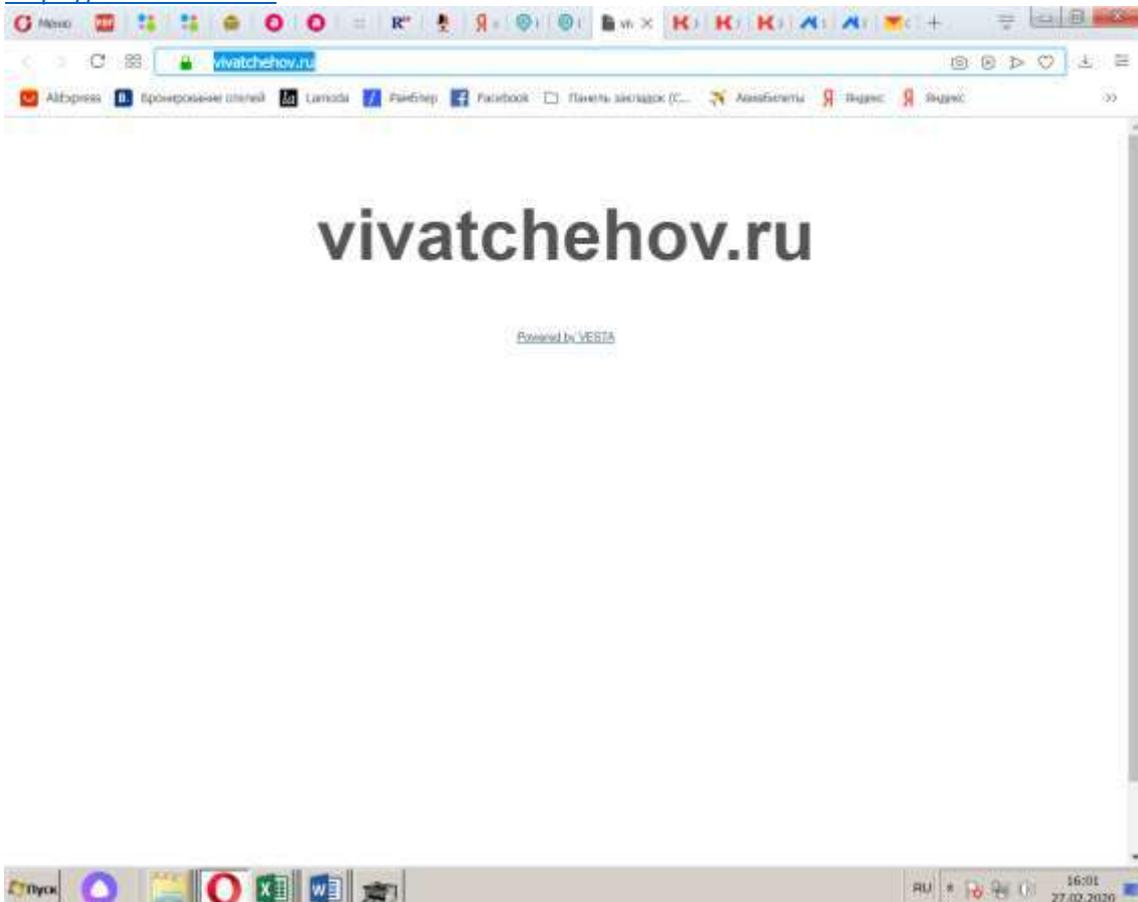


Всё



ЖК Виват-Чехов

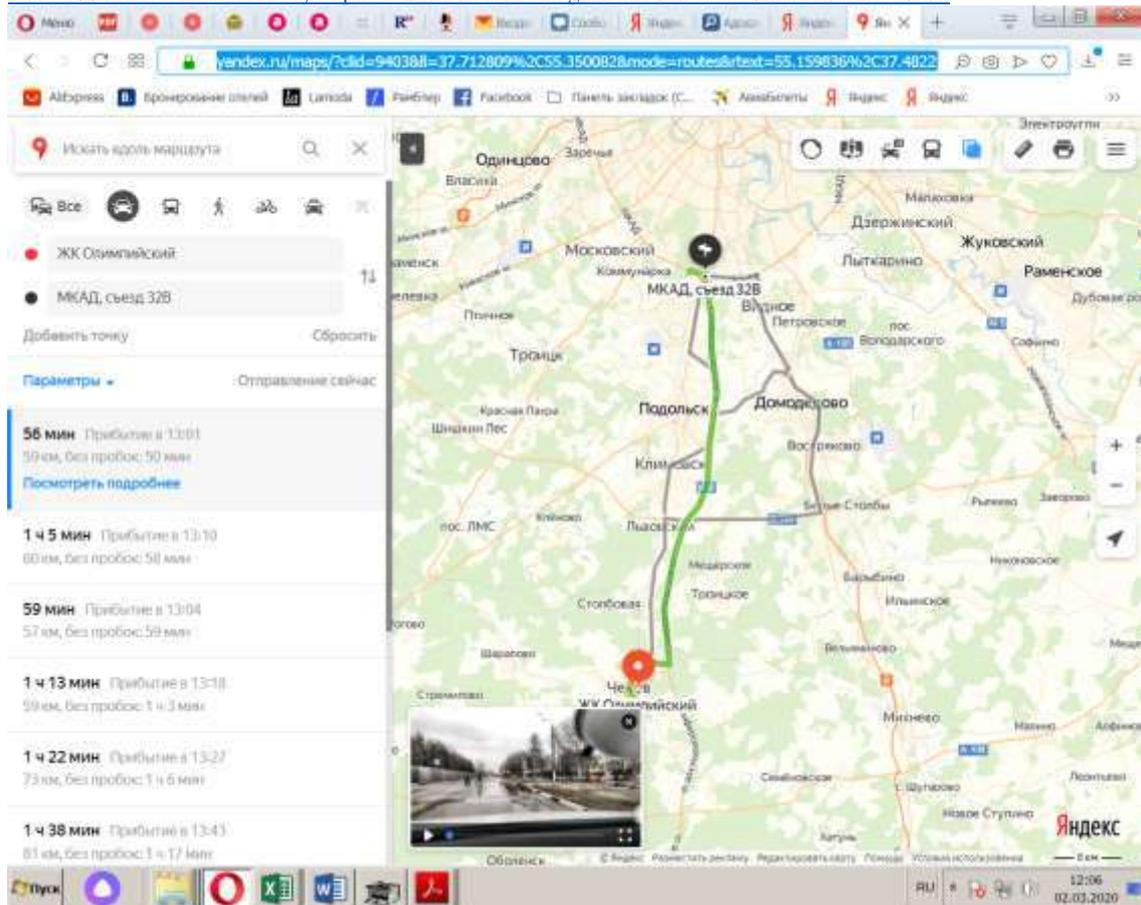
<https://vivatchehov.ru>



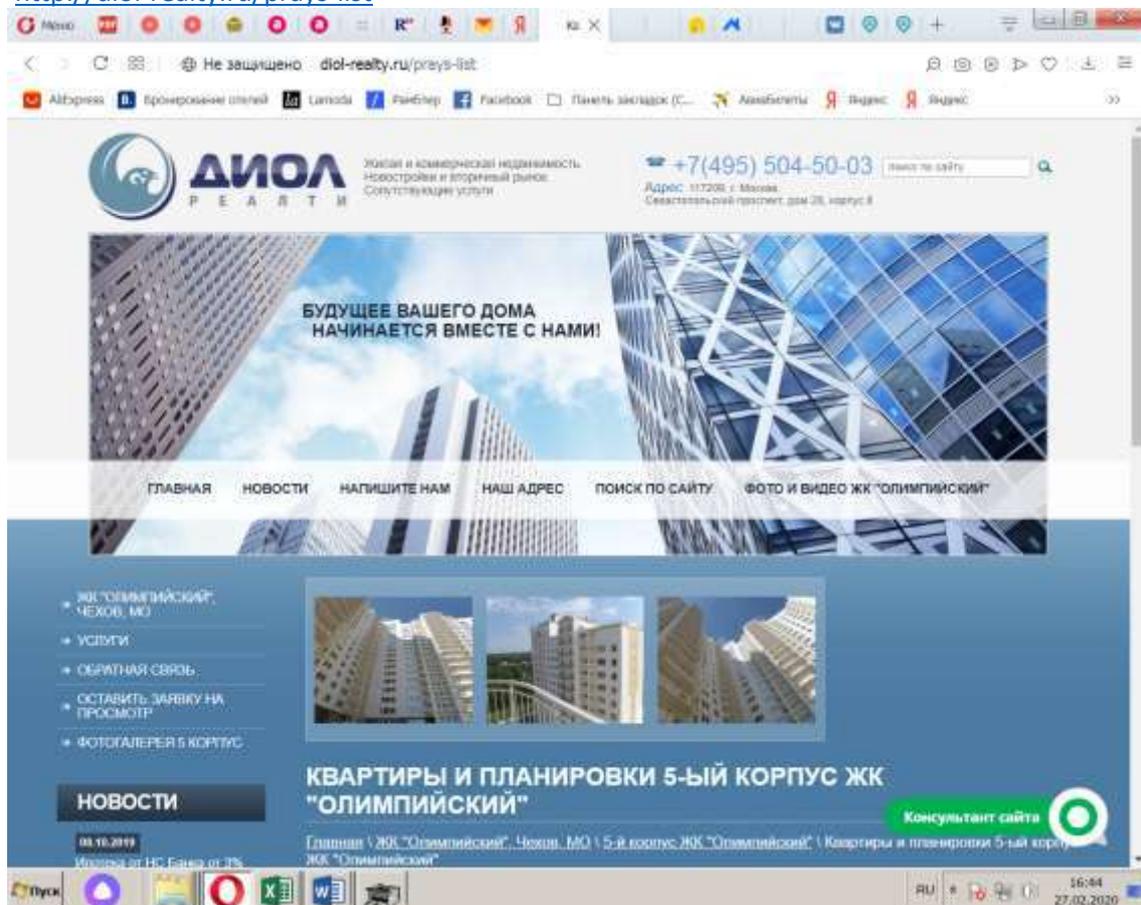
Сайт не доступен. По данным агентств, квартиры распроданы.

ЖК Олимпийский (г. Чехов) местоположение относительно МКАД

<https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=37.712809%2C55.350082&mode=routes&rttext=55.159836%2C37.482216~55.577154%2C37.599344&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2F%3Foid%3D122496134432~&z=9.65>



<http://diol-realty.ru/prays-list>



diol-realty.ru/preys-list

КВАРТИРЫ И ПЛАНИРОВКИ 5-ЫЙ КОРПУС ЖК "ОЛИМПИЙСКИЙ"

Главная | ЖК "Олимпийский" | Москва, МО | 5-й корпус ЖК "Олимпийский" | Квартиры и планировки 5-ый корпус ЖК "Олимпийский"

НОВОСТИ

- 03.10.2019 Ипотека от НС Банка от 3% [читать дальше >>](#)
- 23.06.2019 Ипотека от Банка "ВТБ" 9,6% [читать дальше >>](#)
- 04.04.2019 Ипотека от Банка "Возрождение" 9,2% [читать дальше >>](#)
- 02.05.2017 Адрес-офиса продаж ЖК "Олимпийский", ул. Восточная, д. 29, метро Восточная [читать дальше >>](#)
- 02.05.2017 Ипотека 9,5% от НС Банка [читать дальше >>](#)

Планировки	Площадь, м ²	Стоимость квартиры с 10.09.2019, рублей РФ	Стоимость квартиры с 15.01.2020 года, рублей РФ
1 комнатная квартира	37,10	2 485 700	2 411 500
1 комнатная квартира	38,20	2 425 400	2 353 000
2 комнатная квартира	50,10	3 256 500	3 206 400
2 комнатная квартира	53,90	3 503 500	3 449 600
2 комнатная квартира	54,80	3 562 000	3 507 200
2 комнатная квартира	55,10	3 581 500	3 526 400
2 комнатная квартира	55,40	3 601 000	3 545 600
2 комнатная квартира	56,90	3 698 500	3 641 600
2 комнатная квартира	57,80	3 757 000	3 699 200
3 комнатная квартира	71,70	4 602 000	4 517 100
План дома корпус 5 2 эт			
План дома корпус 5 с 3-19 эт			
Ген. план корпус №5			

Консультант на объекте: 

16:44 27.02.2020

diol-realty.ru/preys-list

2 комнатная квартира	53,90	3 503 500	3 449 600
2 комнатная квартира	54,80	3 562 000	3 507 200
2 комнатная квартира	55,10	3 581 500	3 526 400
2 комнатная квартира	55,40	3 601 000	3 545 600
2 комнатная квартира	56,90	3 698 500	3 641 600
2 комнатная квартира	57,80	3 757 000	3 699 200
3 комнатная квартира	71,70	4 602 000	4 517 100
План дома корпус 5 2 эт			
План дома корпус 5 с 3-19 эт			
Ген. план корпус №5			

Консультант на объекте:
8 (977) 927-09-24 (Руслан)
8 (925) 031-1012 (Сергей)

ГЛАВНАЯ НОВОСТИ НАПИСАТЬ НАМ НАШ АДРЕС ПОИСК ПО САЙТУ

© 2012 - 2020 ООО Диол Реалти

СОСЛАНИЕ ИСТОЧНИКА НЕОБЯЗАТЕЛЬНО 

16:45 27.02.2020

<https://chekhov.cian.ru/sale/flat/224420305/>

1-комн. квартира, 37 м²
в ЖК «Олимпийский», Дом 5, сдан в 2 кв. 2020
Московская область, Чехов, Весенняя ул., 31. На карте
Синферопольское шоссе, 32 км от МКАД

2 411 500 Р 65,170 руб/м²
Позвоните и купите!
Следите за изменением цены
Получите электронную ипотеку
+7 929 571-73-96
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление и ДИАН и почему стоит после звонка
Написать объявлению

ID 12433693
Еще 2 объекта

ЖК Ариадна
Квартиры с площадью от 12,8 кв. м в БИО, бизнес-класс на набережной. Метро рядом. Школа и детский сад. +7 (499) 283-03-12
Застройщик: «Ариадна» Прямые договоры на сайте застройщика

Клубный дом Vitality
Квартиры бизнес-класса у м. Дубровка от 9,8 кв. м +7 (495) 126-96-43
Застройщик: «Виталь» Прямые договоры на сайте застройщика

37 м² Общая
16 м² Жилая
8 м² Кухня
2 из 19 Этаж
2 кв. 2020 Срок сдачи

Продается квартира в строящемся монолитном доме, рядом с СК "Олимпийский". Сдача объекта - 2-ой квартал 2020 года!!
Недостройка ЖК "Олимпийский" расположен в г.Чехов, по ул. Весенняя, д. 31, по ценам застройщика.
В стоимость входит: отопление, разводка, стена подом лоджия - стенопопает, электроснабжение, металлическая дверь, штукатурка стен
Рядом вся необходимая инфраструктура, шаговая доступность в 12-ти минутах от Ж/Д, станции.
Продажа осуществляется по договору уступки прав.
Ипотека по данному договору начинается от 3% годовых. Объект аккредитован "НС Банком", оформление ипотеки на выгодных условиях: 10% - первый взнос, ставка - от 3% годовых.

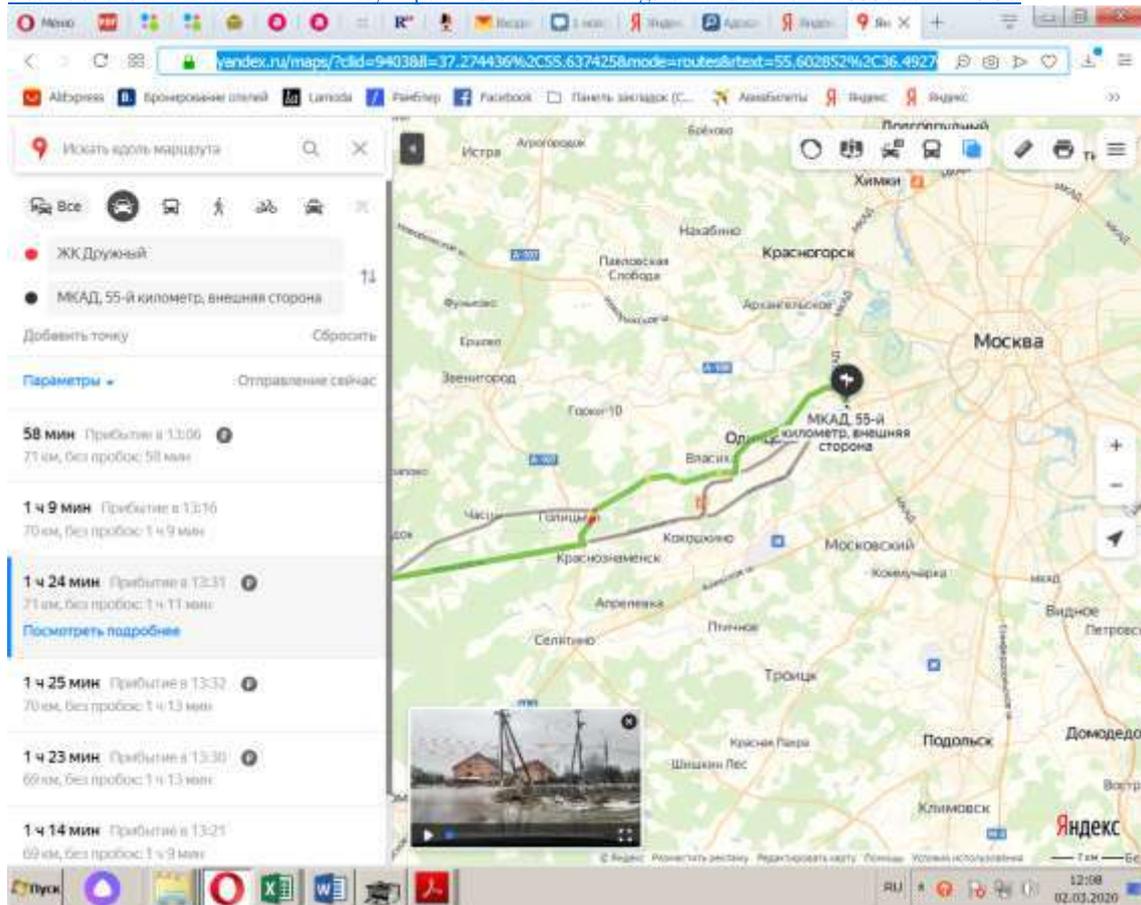
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Позвонить телефону

Проверьте застройщика на надежность
Заказать проверку

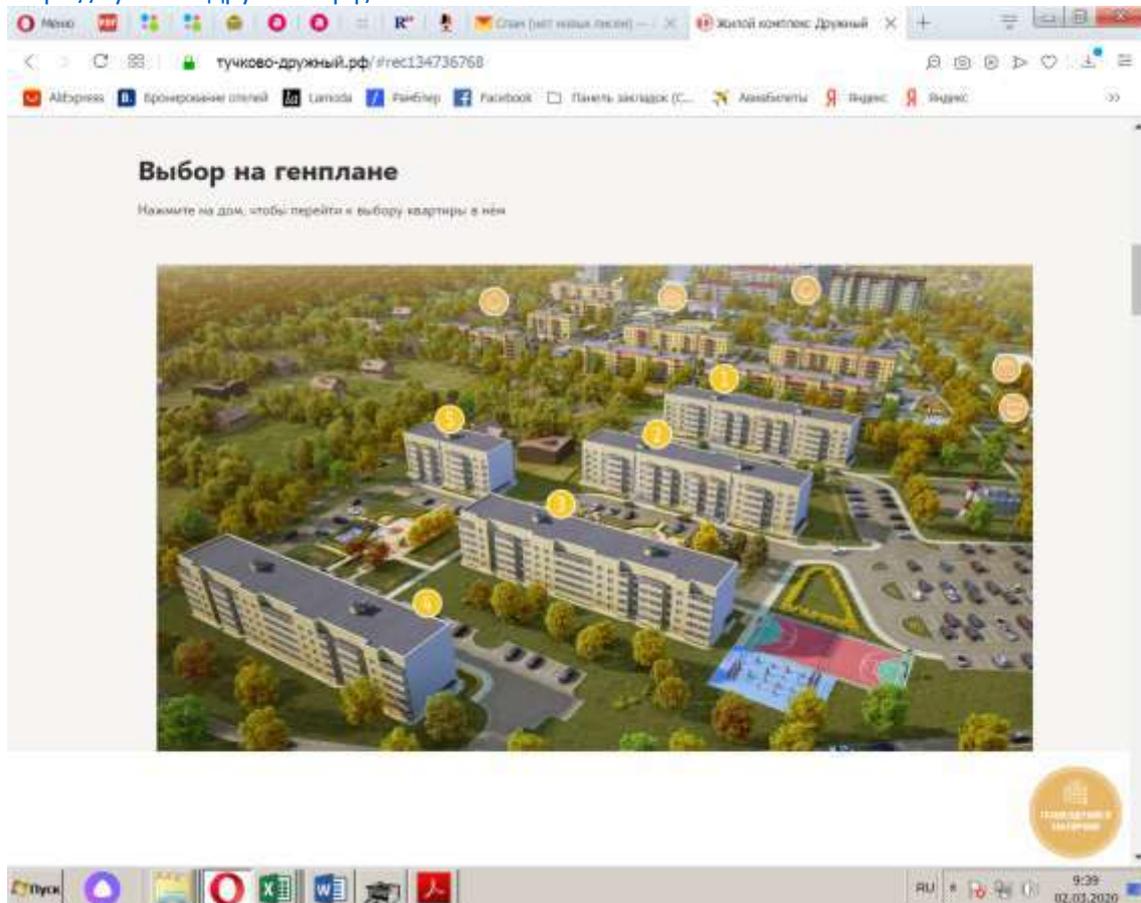
Опрос по тел. +7 929 571-73-96 – Агентство недвижимости «Миэль». На продажу остались однокомнатные квартиры одинаковой планировки:

На 15-19 этажах. 10-11 этажи – под вопросом, уточнит у застройщика. Цена квартир одинаковая, составляет 2 411 500 рублей. 2-х и 3-х комнатных квартир на продажу нет.

ЖК Дружный (пос. Тучково Рузского района) местоположение относительно МКАД
<https://yandex.ru/maps/?clid=9403&ll=37.274436%2C55.637425&mode=routes&rtxt=55.602852%2C36.492760~55.716663%2C37.384018&rtm=2&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Foid%3D237111995566~&z=9.93>



<https://тучково-дружный.рф/contacts>



<https://тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/13610/list?filter=property.status:AVAILABLE>

Скриншот веб-браузера, отображающий таблицу с данными о недвижимости. Адрес в адресной строке: тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/13610/list?filter=property.status:AVAILABLE. Таблица содержит следующие столбцы: Номер объекта, Площадь м2, Ступень, Подъезд, Этаж, Назначение, Назначение для, Назначение ЮК, Тип помещения. В таблице перечислены 20 объектов с номерами от 1 до 20.

№	Площадь м2	Ступень	Подъезд	Этаж	Назначение	Назначение для	Назначение ЮК	Тип помещения
1	28.34	1	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
2	44.87	2	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
3	40.84	1	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
4	32.34	1	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
5	28.38	1	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
6	28.38	1	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
7	51.08	2	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
8	59.16	2	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
9	41.54	2	1	1	ПТ (общая)	1	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
10	28.34	1	2	1	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
11	44.87	2	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
12	40.84	1	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
13	32.34	1	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
14	28.38	1	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
15	28.38	1	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
16	51.08	2	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
17	52.54	2	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
18	28.38	1	1	2	ПТ (общая)	2	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
19	28.34	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

Скриншот веб-браузера, отображающий продолжение таблицы с данными о недвижимости. Таблица содержит следующие столбцы: Номер объекта, Площадь м2, Ступень, Подъезд, Этаж, Назначение, Назначение для, Назначение ЮК, Тип помещения. В таблице перечислены объекты с номерами от 20 до 45.

20	28.34	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
21	44.87	2	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
22	40.84	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
23	32.34	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
24	28.38	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
25	28.38	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
27	52.54	2	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
28	28.38	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
29	28.38	1	1	3	ПТ (общая)	3	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
30	28.34	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
31	44.87	2	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
32	40.84	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
33	32.34	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
34	28.38	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
35	28.38	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
36	51.08	2	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
37	52.54	2	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
38	28.38	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
39	28.38	1	1	4	ПТ (общая)	4	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
40	28.34	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
41	44.87	2	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
42	40.84	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
43	32.34	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
44	28.38	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
45	28.38	1	1	5	ПТ (общая)	5	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/13610/list?filter=property.status:AVAILABLE

Дружный, 2-я очередь строительства - П1 (локация 1) Тучково-Дружный... 74951821430

Поиск

Поиск для отображения Вывести по 75

№	Полная цена	Площадь, м2	Статус	Число комнат	Этаж	Этаж	Название дома	Название ЖК	Тип помещения
88	1 958 000 Р	32.34	Свободно	1	Паркет 2	4	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
90	2 279 930 Р	57.49	Свободно	2	Паркет 2	4	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
91	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 2	4	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
92	1 915 380 Р	28.34	Свободно	1	Паркет 2	4	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
93	1 922 790 Р	28.47	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
94	1 922 790 Р	28.47	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
95	2 197 130 Р	37.07	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
98	2 074 380 Р	32.49	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
97	1 981 000 Р	32.49	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
99	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
100	1 988 060 Р	32.34	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
101	2 279 930 Р	57.49	Свободно	2	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
102	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
103	1 915 380 Р	28.34	Свободно	1	Паркет 2	5	П1 (локация 1)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/27619/list?filter=property.status:AVAILABLE

Дружный, 2-я очередь строительства - П2 (локация 2) Тучково-Дружный... 74951821430

Поиск

Поиск для отображения Вывести по 75

№	Полная цена	Площадь, м2	Статус	Число комнат	Этаж	Этаж	Название дома	Название ЖК	Тип помещения
1	1 915 380 Р	28.34	Свободно	1	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
2	2 147 330 Р	44.67	Свободно	2	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
3	2 409 560 Р	40.84	Свободно	1	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
4	1 908 060 Р	32.34	Свободно	1	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
5	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
6	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
7	3 014 310 Р	61.08	Свободно	2	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
8	3 014 620 Р	59.18	Свободно	2	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
9	2 068 860 Р	43.54	Свободно	2	Паркет 1	1	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
10	1 915 380 Р	28.34	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
11	2 147 330 Р	44.67	Свободно	2	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
12	2 409 560 Р	40.84	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
13	1 908 060 Р	32.34	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
14	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
15	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
16	3 014 310 Р	61.08	Свободно	2	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
17	3 152 400 Р	52.54	Свободно	2	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
18	1 929 630 Р	28.39	Свободно	1	Паркет 1	2	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/27619/list?filter=property.status:AVAILABLE

Дружный, 2-я очередь строительства - П2 (локация 2) Тучковское...

74951821430

№	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Статус	Этаж	Площадь, кв. м	Этаж	Локация	Название дома	Тип помещения
82	28.47	1 622 790 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
83	28.47	1 622 790 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
84	37.07	2 167 130 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
85	32.48	1 514 380 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
86	32.48	1 881 890 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
87	28.59	1 624 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
88	28.59	1 624 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
89	32.34	1 968 060 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
90	57.48	2 274 530 Р	Свободно	2	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
91	28.59	1 625 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
92	28.34	1 615 380 Р	Свободно	1	Площадь 2	4	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
93	28.47	1 622 790 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
94	28.47	1 622 790 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
95	37.07	2 167 130 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
96	32.48	2 014 380 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
97	32.48	1 981 890 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
98	28.59	1 624 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
99	28.59	1 624 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
100	32.34	1 968 060 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
101	57.48	2 274 530 Р	Свободно	2	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
102	28.59	1 624 630 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
103	28.34	1 615 380 Р	Свободно	1	Площадь 2	5	П2 (локация 2)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

<https://тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/13688/list?filter=property.status:AVAILABLE>

тучково-дружный.рф/#/profitbase/house/13688/list?filter=property.status:AVAILABLE

Дружный, 2-я очередь строительства - П5 (локация П5) Тучковское...

74951821430

Поиск

Сортировка: По умолчанию

Показывать по: 10

№	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Статус	Этаж	Площадь, кв. м	Этаж	Локация	Название дома	Тип помещения
1	47.48	2 828 200 Р	Свободно	2	Площадь 1 - отдельной	1	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
2	39.23	2 548 950 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	1	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
13	37.07	2 408 150 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	2	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
14	32.47	2 118 950 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	2	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
11	38.63	1 863 690 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	2	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
12	38.63	1 863 690 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	2	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
24	37.07	2 409 950 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	3	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
25	37.07	2 409 950 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	4	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира
46	37.07	2 408 150 Р	Свободно	1	Площадь 1 - отдельной	5	П5 (локация П5)	Дружный, 2-я очередь строительства	Квартира

https://domclick.ru/card/sale_complex_10122?offset=45&rooms=1&rooms=2&rooms=3&rooms=4&tab=flats

ЖК Воскресенский
 Московская область (Подмосковье) > Продажа > Продажа квартир в новостройках
 Россия, Московская область, Наро-Фоминск, площадь Свободы, 10

Квартиры Описание Корпуса

Аккредитация от Сбербанка

Аккредитовано 1 корп. Введено в эксплуатацию 1 корп.

[Позвонить застройщику](#)

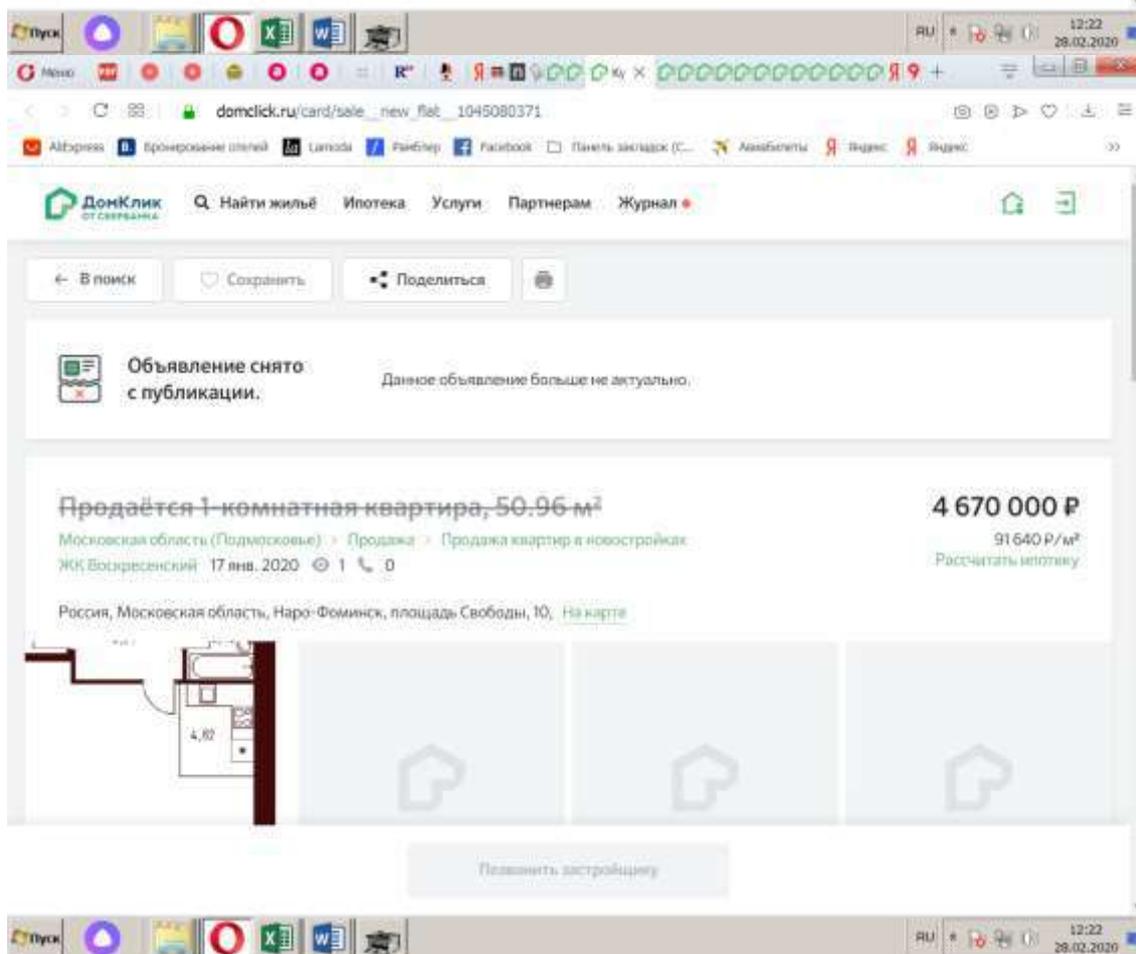
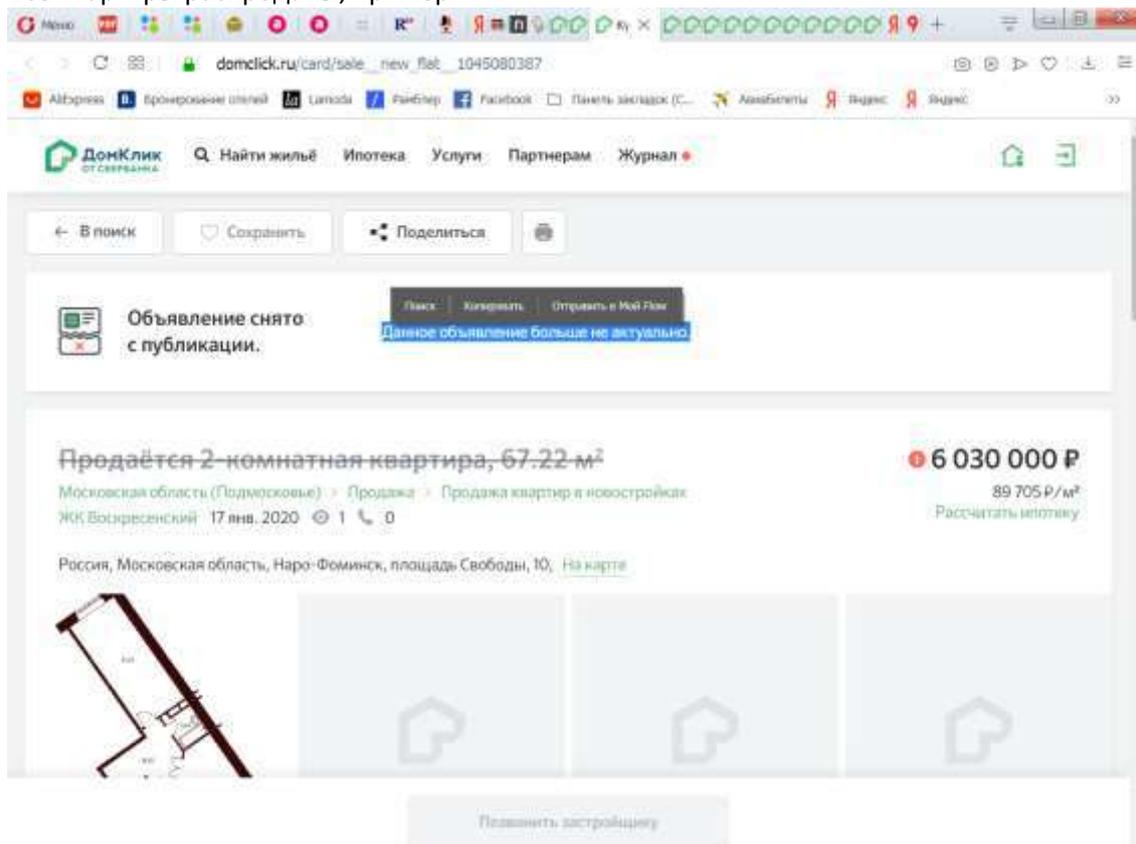
Комнат: 1 2 3 4

Цена: 0 0 [Фильтры](#)

Тип	Площадь	Этаж	№ кв.	за м²	Цена
2-комн.	67,2 м²	2 эт.	Воскресенский корп... «2 этаж»	89 705 Р/м²	6 030 000 Р
2-комн.	65,9 м²	3 эт.	Воскресенский корп... «2 этаж»	90 716 Р/м²	5 980 000 Р
2-комн.	65,9 м²	3 эт.	Воскресенский корп... «2 этаж»	89 709 Р/м²	5 910 000 Р
2-комн.	67,2 м²	3 эт.	Воскресенский корп... «2 этаж»	91 342 Р/м²	6 140 000 Р
2-комн.	65,9 м²	4 эт.	Воскресенский корп... «2 этаж»	90 716 Р/м²	5 980 000 Р
3-комн.	85,0 м²	4 эт.	Воскресенский корп... «3 этаж»	80 710 Р/м²	6 910 000 Р

[Позвонить застройщику](#)

Все квартиры распроданы, пример:



нежилые помещения

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_232.0_m_1_202048153

Продам торговое помещение, 232.0 м² 10 445 000 Р

8 958 721-64-68

Написать сообщение

Сервис 925 Недвижимость Агентство

Подписаться на продавца

№ 120240153, ☎ 3092 (+7)

Площадь: 232 м²

Продам торговое помещение, 232.0 м² 10 445 000 Р

8 958 721-64-68

Написать сообщение

Сервис 925 Недвижимость Агентство

Подписаться на продавца

№ 120240153, ☎ 3092 (+7)

Площадь: 232 м²

www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pome...

Площадь: 232 м² 10 445 000 Р

Россия, Московская область, Чеховский район, Чехов, Зенская улица 2



8 958 721-64-68

Написать сообщение
Отвечает в течение 1 дн.

Служба 926 Недвижимость
Агентство

Подписаться на продавца

№ 120246153, (+7) 9992 (+6)

Продается удобное помещение в обжитом микрорайоне Губернского города Чехов, 1й высокий этаж жилого дома, оборудованы два отдельных входа (есть возможность раздвела на две площадки), помещения без отделки (в состоянии от застройщика). Хорошо подойдет для личного малого бизнеса и для сдачи в аренду! Удобно расположено в обжитом микрорайоне города Чехова, проходное место, свободное назначение, все коммуникации, рядом хорошие соседи (со своим отключенным клиентским потоком). Помещение оформлено в собственность, готово к продаже. Просмотр, условия сделки по договоренности. Подойдет под ипотеку!

Почкапашиски

Похожие объявления

Сообщения

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/222195839/>

chekhov.cian.ru/sale/commercial/222195839/

Офис, 59 м²

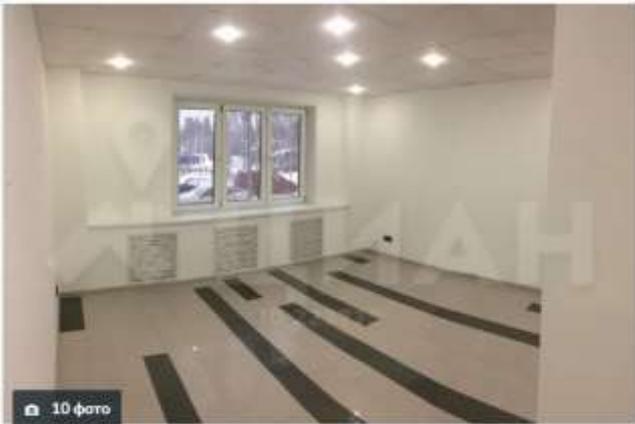
в ЖК «Олимпийский», Дом 3, сдан

Московская область, Чехов, Весенняя ул., 31 [На карте](#)

А/к Аэропорт - 45 мин. на транспорте

М/к Симферопольское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное



10 фото

4 650 000 Р 78 814 Р за м²

PRO
РЕАЛТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 211 объектов

Показать телефон

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас +7 (495) 106-04-71
Застройщик: ООО «МонАрх-УКС», Проектная декларация на www.citypark-moscow

Отзыв о сайте

chekhov.den.ru/sale/commercial/222195839/

10 фото

4 650 000 Р ↑ ↓
78 814 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС:

59 м²
Площадь

1 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

Продается нежилое помещение в мкр. "Олимпийский", ул. Весенняя, д. 31. Помещение 58,5 кв. м., с новым качественным, современным ремонтом. Планировка: большой коридор, две просторные комнаты на разные стороны, оборудованная кухня, с/у. Помещение имеет один отдельный вход. Район с развитой инфраструктурой, ж/д и автовокзалы в шаговой доступности. Рядом большой жилой массив. Показ в любое удобное для Вас время!

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 650 000 Р
Отзыв о сайте	78 814 Р за м²

РЕАЛТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 211 объектов

[Показать телефон](#)

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас **+7 (495) 106-04-71**
Застройщик ООО «МонАрх УСК». Проектная декларация на www.cityparkmoscow.ru

chekhov.den.ru/sale/commercial/222195839/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо **Офис, 59 м²**

Тип сделки: Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

в ЖК «Олимпийский», Дом 3, сдан
Московская область, Чехов, Весенняя ул., 31
А Длится 45 мин. на транспорте
М Симферопольское шоссе, 50 км от МКАД

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

4 650 000 Р ↑ ↓
78 814 Р за м²

РЕАЛТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 211 объектов

[Показать телефон](#)

ЖК «City Park»
Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звони сейчас **+7 (495) 106-04-71**
Застройщик ООО «МонАрх УСК». Проектная декларация на www.cityparkmoscow.ru

chekhov.dan.ru/sale/commercial/222195839/

Офис, 59 м²

О доме

Год постройки	2013	Динамика цены за м² за год жилья	-
Материалы стен	Панельный	Динамика ставки за год жилья	+7,7%
Этажность	19	Аварийный	Нет
Подъездов	3	Конструктив и состояние	-
Квартир	216	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м²	73 030 Р		

О районе

Название	Чехов	Динамика цены за м² за год жилья	+5%
Регион	Московская область	Средняя цена 3-комнат.	2 707 538,4 Р
Население	70 343 человека	Динамика ставки за год жилья	+5%
Средний возраст домов	45 лет	Ставка аренды 1-комнат.	16 725,9 Р/мес
Средняя цена за м²	68 941 Р	Динамика ставки за год жилья	+7,1%

4 650 000 Р

78 814 Р за м²

РЕАЛТИ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Ещё 211 объектов

Показать телефон

ЖК «City Park»
 Продажа коммерческой недвижимости в ЖК премиум-класса. Пресненский район, шаговая доступность от метро. Звонки сейчас +7 (495) 306-04-71
 Застройщик ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на www.cityparkmoscow.ru

https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskresensk_1872094600

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskre

Офисное помещение, 64.9 м², г. Воскресенск

3 935 000 Р

8 958 721-76-35

Адрес – база лотов организатора торгов по банкротству
 Агентство

Подписать на продавца

Контакты лица
 Наталья

№ 1872094600, ☎ 306 (45)

Адрес – база лотов организатора торгов по банкротству
 Адрес – организатор торгов по банкротству

212 объявлений агентства

Площадь: 64.9 м²

Московская область: Воскресенск, микрорайон Центральный ул.

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskre

Офисное помещение, 64.9 м², г. Воскресенск

3 935 000 Р

8 958 721-76-35

Адрес - база лотов организатора торгов по банкротству
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 1872394605, 00 399 (+5)

Адрес - база лотов организатора торгов по банкротству
Адрес - организатор торгов по банкротству

212 объявлений агентства

Площадь: 64.9 м²

Московская область: Воскресенск, микрорайон Центральный, ул.

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskre

Площадь: 64.9 м²

3 935 000 Р

8 958 721-76-35

Адрес - база лотов организатора торгов по банкротству
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 1872394605, 00 399 (+5)

Адрес - база лотов организатора торгов по банкротству
Адрес - организатор торгов по банкротству

212 объявлений агентства

Площадь: 64.9 м²

Московская область: Воскресенск, микрорайон Центральный, ул. Победы, 5А

Скрыть карту

Продается нежилое помещение общей площадью 64.9 м². Данный объект продается на торгах по банкротству ООО "РГС Недвижимость".

Местонахождение: МО, г. Воскресенск, ул. Победы, д. 5А по лп №5

Кадастровый номер: 50:29/0000000.14273

Описание и характеристики:

Этаж расположения: 1

Этажность: 14

Текущее использование: Офисные помещения

Внутренняя отделка: Простая отделка. Пары-плитка, линолеум, стены-обои.

www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.9_m_g_voskre

3 935 000 Р

8 958 721-76-35

Адрес: база птлсв организатора торгов по банкротству
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Наталья

№ 1872394605, ☎ 399 (+8)

Адрес: база птлсв организатора торгов по банкротству
Адрес: организатор торгов по банкротству

217 объявлений от этого пользователя

Показать

Другие объявления компании

Сообщения

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1801703536

www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1801703536

Помещение свободного назначения

7 200 000 Р

8 916 400-07-77

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с августа 2013
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1801703536, ☎ 2040 (+8)

Площадь: 132 м²

Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, вк1

Скрыть карту

Сообщения

Меню [Экспорт пан...](#) [Продажи парт...](#) [Продажа объек...](#) [Образное пом...](#) [Помещение](#)

www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1E

Albpress [Бронирование отелей](#) [Lamoda](#) [Рейтинг](#) [Facebook](#) [Панель закладок \(С...](#) [Анализеры](#) [Яндекс](#) [Яндекс](#)

Все объявления в Блоге / [Купить](#) / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения

7 200 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 20 февраля в 10:47



8 916 400-07-77

[Написать сообщение](#)

Алексей
Частное лицо
На Avito с августа 2013
Завершено 3 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1001703636 [+7 2042 \(+6\)](#)

Площадь: 132 м²

Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, №1 [Скрыть карту](#)

Сообщения

RU 15:01 25.02.2020

Меню [Экспорт пан...](#) [Продажи парт...](#) [Продажа объек...](#) [Образное пом...](#) [Помещение](#)

www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1E

Albpress [Бронирование отелей](#) [Lamoda](#) [Рейтинг](#) [Facebook](#) [Панель закладок \(С...](#) [Анализеры](#) [Яндекс](#) [Яндекс](#)

Все объявления в Блоге / [Купить](#) / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения

7 200 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 20 февраля в 10:47



8 916 400-07-77

[Написать сообщение](#)

Алексей
Частное лицо
На Avito с августа 2013
Завершено 3 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1001703636 [+7 2042 \(+6\)](#)

Площадь: 132 м²

Московская область, Коломенский г.о., Коломна, ул. Дзержинского, №1 [Скрыть карту](#)

Сообщения

RU 15:01 25.02.2020

Меню www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1f

7 200 000 Р

Площадь: 132 м²

Московская область, Коломенский со., Коломна, ул. Дерягинского, вк1 [Скрыть карту](#)



Алексей
Частное лицо
На Avito с августа 2013
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1001703636, +7 2041 (+8)

Коммерческое помещение площадью 132 кв. м. Собственный вход. Хороший трафик. Рядом сетевые магазины и медицинский центр. Возможна продажа как помещения, а так же действующего бизнеса

[Поделиться](#)

Похожие объявления



Пуск Сообщения 15:01 25.02.2020

Документы, удостоверяющие статус оценщика



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» декабря 2012 г.

№130

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ШЕВЕЛЬ АЛЕКСАНДР ЛЕОНИДОВИЧ

Вологодская область, Вологодский район, д. Родионцево
Паспорт 19 04 №027154 выдан УВД г. Вологды 10.09.2003 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства: 04.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

ПОЛИС № 922/1438599713
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), в лице директора филиала СПАО «СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Вологда Клевцова Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-5831/18 от 28.09.2018 г., именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «13» сентября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Шевель Александр Леонидович, Дата рождения: 01.09.1978 Адрес по месту регистрации: 160022, Вологодский район, дер. Родноничево, д. 53 Паспорт: №1904 027154, выдан: 10.09.2003, УВД г. Вологда Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» E-mail: schewel@ya.ru тел. +79211274478	
Представитель страховщика:	Пашичева Наталья Николаевна	Код 17343410

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2019г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2020г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов 00 копеек) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется с франшизой 50 000 рублей
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	2 900,00 (Две тысячи 00 рублей 00 копеек) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2019г, включительно

Страхователь

✓ 

Страховщик



- 1 -

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005323-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шевелю Александру Леонидовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

 А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.