



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ
ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ АО «ТУШИНО 2018»
В УСТАВНОЙ КАПИТАЛ ООО «СТАДИОН
«СПАРТАК»**

Дата определения стоимости:

01 января 2016 г.

Дата составления отчета:

28 марта 2016 г.

Москва

2016

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Оглавление | 3 |
| 2. Перечень таблиц, содержащихся в отчете | 5 |
| 3. Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак» | 7 |
| 3.1. Исходные данные | 7 |
| 3.2. Определение справедливой стоимости активов | 8 |
| 3.2.1. Определение справедливой стоимости основных средств | 8 |
| 3.2.2. Обзор рынка недвижимости в Москве | 14 |
| 3.2.3. Анализ наиболее эффективного использования | 24 |
| 3.2.4. Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке | 25 |
| 3.2.5. Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке | 35 |
| 3.2.6. Оценка справедливой стоимости движимого имущества, самоходных и коммунальных машин | 41 |
| 3.2.7. Оценка стоимости автомобилей | 49 |
| 3.2.8. Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса | 57 |
| 3.2.9. Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса) | 58 |
| 3.2.10. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса) | 74 |
| 3.2.11. Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса) | 75 |
| 3.2.12. Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса) | 79 |
| 3.2.13. Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса) | 80 |
| 3.2.14. Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса) | 80 |
| 3.2.15. Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса) | 81 |
| 3.2.16. Сумма справедливых стоимостей активов | 82 |
| 3.3. Определение справедливой стоимости обязательств | 82 |
| 3.3.1. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (стр. 1420 Баланса) | 83 |
| 3.3.2. Определение справедливой стоимости прочих обязательств (стр. 1450 Баланса) | 83 |
| 3.3.3. Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса) | 84 |
| 3.3.4. Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса) | 86 |

| | | |
|--------|---|----|
| 3.3.5. | Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса) | |
| 88 | | |
| 3.3.6. | Сумма справедливых стоимостей обязательств | 88 |
| 3.4. | Расчет справедливой стоимости собственного капитала | 89 |
| 3.5. | Расчет справедливой стоимости 99,9563% доли в уставном капитале | 89 |

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

| | |
|--|----|
| Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»..... | 7 |
| Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак» | 8 |
| Табл. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятые к учету) | 9 |
| Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс)..... | 9 |
| Табл. 3.5. Основные характеристики зданий | 11 |
| Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений..... | 12 |
| Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений | 13 |
| Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков..... | 13 |
| Табл. 3.9. Определение затрат на замещение зданий | 27 |
| Табл. 3.10 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок)..... | 28 |
| Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (полей) | 28 |
| Табл. 3.12. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве | 30 |
| Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений | 31 |
| Табл. 3.14 Сводный расчет рыночной стоимости объектов недвижимости | 33 |
| Табл. 3.15. Расчет рыночной стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков | 39 |
| Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования..... | 40 |
| Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества | 41 |
| Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин..... | 43 |
| Табл. 3.19. Характеристики автомобиля | 49 |
| Табл. 3.20 Результаты расчета рыночной стоимости ТС Мерседес-бенц S350 4MATIC | 56 |
| Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств | 58 |
| Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности..... | 59 |
| Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту..... | 61 |
| Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и | 62 |
| Табл. 3.25 Состав нематериальных активов..... | 63 |
| Табл. 3.26 Состав основных средств..... | 64 |
| Табл. 3.27 Результаты расчета рыночной стоимости основных средств..... | 65 |
| Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)..... | 66 |
| Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га | 68 |
| Табл. 3.30 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 | 69 |
| Табл. 3.31 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности. | 70 |
| Табл. 3.32 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД | 72 |
| Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости прочих обязательств..... | 73 |
| Табл. 3.34 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности | 73 |
| Табл. 3.35 Справедливая стоимость обязательств СД | 74 |
| Табл. 3.36. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД..... | 74 |

| | |
|---|----|
| Табл. 3.37. Балансовая стоимость затрат, составляющих прочие внеоборотные активы | 77 |
| Табл. 3.38 Расчет коэффициентов индексации | 77 |
| Табл. 3.39 Определение капитальных затрат по объектам и периодам | 78 |
| Табл. 3.40. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности. | 81 |
| Табл. 3.41. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки | 82 |
| Табл. 3.42. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» | 83 |
| Табл. 3.43. Расшифровка 1510 Баланса | 84 |
| Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости выданных займов | 85 |
| Табл. 3.45. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности..... | 88 |
| Табл. 3.46. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки | 88 |
| Табл. 3.47. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб. | 89 |
| Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале | 89 |

3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ АО «ТУШИНО 2018» В УСТАВНОЙ КАПИТАЛ ООО «СТАДИОН «СПАРТАК»

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 31 декабря 2015 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 января 2016 г. составляет 18 190 922 тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 01 января 2016 г. и 31 декабря 2014 В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов. От использования сравнительного и доходного подходов оценщик отказался.

Состав активов и обязательств компании по состоянию на дату оценки с расчетом их долевой балансовой стоимости представлен ниже.

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

| Наименование | Статьи баланса | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Доля актива |
|--|----------------|---------------------------------|-------------|
| ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| Нематериальные активы, в том числе: | 1110 | 12 739 | 0,08% |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | | |
| Нематериальные поисковые активы | 1130 | | |
| Материальные поисковые активы | 1140 | | |
| Основные средства | 1150 | 4 328 711 | 26,01% |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 7 041 127 | 42,31% |
| Финансовые вложения | 1170 | 2 149 986 | 12,92% |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 650 770 | 3,91% |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 948 170 | 11,71% |
| Итого внеоборотные активы | 1100 | 16 131 502 | 96,94% |
| ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| Запасы | 1210 | 55 526 | 0,33% |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 174 257 | 1,05% |
| Дебиторская задолженность | 1230 | 212 894 | 1,28% |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 67 385 | 0,40% |
| Прочие оборотные активы | 1260 | | |
| Итого оборотные активы | 1200 | 510 063 | 3,06% |



| | | |
|-------|------|------------|
| Сумма | 1600 | 16 641 564 |
|-------|------|------------|

Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»

| Наименование | Статьи баланса | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Доля обязательства |
|--|----------------|---------------------------------|--------------------|
| ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1410 | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 32 371 | 1,66% |
| Оценочные обязательства | 1430 | | |
| Прочие обязательства | 1450 | 159 646 | 8,19% |
| Итого долгосрочные обязательства | 1400 | 192 017 | 9,85% |
| КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1510 | 1 485 799 | 76,23% |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 254 710 | 13,07% |
| Доходы будущих периодов | 1530 | | |
| Оценочные обязательства | 1540 | 16 550 | 0,85% |
| Прочие обязательства | 1550 | | |
| Итого краткосрочные обязательства | 1500 | 1 757 058 | 90,15% |
| Сумма | | 1 949 075 | 100% |

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Анализ структуры активов показал, что более 90% их балансовой стоимости составляют:

- Основные средства (строка 1150 Баланса);
- Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Баланса);
- Финансовые вложения (строка 1170 Баланса);
- Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса);
- Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса).

В связи с этим, детальной оценке по справедливой ой стоимости подлежат именно эти активы. По остальным активам в качестве справедливой стоимости была принята балансовая стоимость.

3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

3.2.1.1. Общие сведения

Основные средства ООО «Стадион «Спартак» в Балансе учтены в двух строках. Строка 1150 Баланса – это основные средства используемые непосредственно ООО «Стадион «Спартак». Строка 1160 Баланса – это основные средства предоставленные ООО «Стадион «Спартак» в аренду другим субъектам. В связи с тем, что Заказчик предоставил перечень основных средств без разделения по строкам Баланса, при оценке определялась суммарная рыночная стоимость объектов по строкам 1150 и 1160 Баланса.



Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 4 328 711 тыс. руб. (26,01%), по строке 1160 - 7 041 127 руб. (42,31%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приедены ниже: Так же в составе основных средств определялась рыночная стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

Табл. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятые к учету)

| Объект | Первоначальная стоимость, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|---|--------------------------------|----------------------------|
| Основные средства | 12 152 692 342,05 | 11 369 838 031,20 |
| в том числе: | | |
| СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс) | 11 711 859 230,79 | 11 036 645 732,31 |
| Здания и сооружения на территории Сокольники | 405 233 974,37 | 316 747 481,26 |
| Движимое имущество на территории Сокольники | 16 118 621,60 | 5 379 901,46 |
| Автомобили | 3 271 186,44 | 1 962 711,74 |
| Коммунальная техника | 16 209 328,85 | 8 338 848,43 |
| Право по договору аренды земельных участков | н/д | н/д |

Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс)

| Объект | Первоначальная стоимость, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|---|--------------------------------|----------------------------|
| СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс) | 11 711 859 230,79 | 11 036 645 732,31 |
| в том числе: | | |
| СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение | 6 057 822 127,36 | 5 872 554 272,01 |
| СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование | 5 371 527 966,03 | 4 954 067 465,89 |
| ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА | 282 509 137,40 | 210 023 994,41 |

Детальный состав всех категорий основных средств и расчет их справедливой стоимости приведен в настоящем Приложении и в Приложении №3.

ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Описание оцениваемых объектов

Описание и определение стоимости Стадиона «Открытие –Арена» (единый имущественный комплекс), приведено в Приложении №3.

Описание других зданий, сооружений, иного имущества не связанных со Стадионом «Открытие-Арена», приведено в настоящем Приложении. Здания, сооружения находятся в хорошем техническом состоянии. В период с 2004 по 2010 гг. все они были реконструированы или капитально отремонтированы.



В ходе осмотра этих зданий и сооружений выявлены некоторые отличия реальных объектов от объектов, учитываемых по бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» и предъявленных правоустанавливающих документов. Такими отличиями являются:

Лучное поле, М. Олений пер.д.23 соор.2;

Площадка ОФП, М. Олений пер.д.23 соор.12;

Бейсбольное поле, М. Олений пер.д.23 соор.4.

Вместо указанных объектов возведены новые сооружения – футбольные поля с искусственным покрытием и площадка для тренировки вратарей. Реальные площади футбольных полей после проведенной глубокой реконструкции отличаются от значений, приведенных в правоустанавливающих документах. Количество сооружений уменьшилось на единицу по сравнению с перечнем основных средств.

Здание №6, М. Олений пер.д.23 стр.5 перепрофилировано в жилое здание - интернат с помещениями для проживания и учебными классами.

Здание ул. Олений вал д.3 стр.3 общей площадью 347,2 кв.м. целиком принадлежит ООО «Стадион «Спартак». Часть помещений не прошла государственную регистрацию на дату получения документов о собственности. Оценивается все здание, а не «площади», прошедшие регистрацию.

С учетом предмета оценки – оценка бизнеса, оценка проводится в соответствии с реально существующими изменениями с допущением, что указанные изменения будут своевременно надлежащим образом отражены в документах компании, органах БТИ и органах государственной регистрации.

Табл. 3.5. Основные характеристики зданий

| № | Адрес | Назначение | Год постройки | Год реконструкции (кап. ремонта) | Площадь общая, кв.м. | Объем, куб.м. | Этажность | Стены | Фундамент | Каркас | Перекрытия | Перегородки | Полы | Кровля | Инженерные сети и системы | Отделка |
|---|----------------------------|--|---------------|----------------------------------|----------------------|---------------|-------------|-------------------|-----------|------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|----------------------|---|--|
| 1 | ул. Олений вал д.3 стр.3 | Административное | 1960 | 2004 | 347,2 | 1906 | 1 | Кирпич | Ж/б | нет | дерево | кирпич | линолеум, ламинат | профнастил | Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет | Штукатурка, обои, подвесные потолки, линолеум, ламинат, плитка, покраска, окна-пластик, двери дерево |
| 2 | пер. Олений М д.23 стр.1 А | Манеж футбольный | 1975 | 2009-2010 | 9433,5 | 101709 | 4 | Кирпич | Ж/б | сталь, ж/б | сталь, жб плиты | кирпич | плитка, линолеум, искусствен. покр. | мягкая с утеплителем | Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет | Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево |
| 3 | пер. Олений М д.23 стр.4 | Гараж | 1964 | 2010 | 1258,1 | 6419 | 1 | Кирпич, сайдинг | Ж/б | нет | Ж/б | кирпич | бетон | профнастил | Отопление, электр | метал ворота, покраска, штукатур. |
| 4 | пер. Олений М д.23 стр.4 А | КПП | 1979 | 2010 | 5,7 | 16 | 1 | Кирпич, сайдинг | Ж/б | нет | Ж/б | кирпич | бетон | профнастил | Отопление, электр | Покраска, штука-турка. |
| 5 | пер. Олений М д.23 стр.5 | Интернат | 1964 | 2010 | 1743,4 | 7763 | 1+1 подземн | Кирпич, сайдинг | Ж/б | нет | Ж/б | кирпич | плитка, ламинат, линол. | профнастил | Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет | Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево |
| 6 | пер. Олений М д.23 стр.6 | Комплекс плоскостных спортивных сооружений | 1964 | 2009 | 1 185,2 | 5807 | 1+1 цоколь | Кирпич, сайдинг | Ж/б | нет | Ж/б | кирпич | плитка, ламинат, линол. | профнастил | Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет | Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево |
| 7 | пер. Олений М д.23 стр.8 | Тепловой пункт | 1979 | 2009 | 52,0 | 222 | 1 | Кирпич. ж/б блоки | Ж/б | нет | Ж/б | нет | бетон | профнастил | Отопление | Штукатурка, плитка |

Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений

| № | Адрес | Назначение существующее | Площадь, кв.м. | Год постройки | Покрытие | Подогрев | Орошение | Освещение | Ограждение | Трибуны, мест |
|----|--------------------------------|--|----------------|---------------|-----------------------------------|----------|----------|-----------|------------|---------------|
| 8 | | Футбольное поле №1 | 7 140,0 | 2009 | Prestige XM 60 | Жидк. | Есть | Есть | Есть | 1000 |
| 9 | | Футбольное поле №2 | 5760,0 | 2009 | X 300 50 | Жидк. | Есть | Есть | Есть | |
| 10 | | Вратарская площ. | 1800,0 | 2009 | X 300 50 | Жидк. | Есть | Есть | Есть | |
| 11 | | Футбольное поле №3 | 6460,0 | 2009 | Soccerpro MAX S | Жидк. | Есть | Есть | Есть | |
| 12 | | Футбольное поле №4 | 7920,0 | 2010 | Soccerpro MAX S | Жидк. | Есть | Есть | Есть | 2700 |
| 13 | | Футбольное поле №5 | 7 140,0 | 2010 | Soccerpro MAX S | | | Есть | Есть | |
| 14 | | Футбольное поле №6 | 7 140,0 | 2010 | Soccerpro MAX S | | | Есть | Есть | |
| 15 | пер. Олений М д.23 соор. 8 | Площадка для игры в гольф | 3 351,2 | 2005 | Газон, плитка, бетон | | | | Есть | |
| 16 | пер. Олений М д.23 соор. 9 | Раздевальная для площадки для игры в гольф | 42,2 | 2005 | Дерево | | | | | |
| 17 | пер. Олений М д.23 соор. 10 | Теннисный корт | 632,9 | 2008 | 150 мм щебень, теннисит 100 мм | | | Есть | Есть | |
| 18 | пер. Олений М д.23 соор. 11 | Теннисный корт | 632,9 | 2008 | 150 мм щебень, теннисит 100 мм | | | Есть | Есть | |

Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений

| № | Адрес | Назначение существующее | Площадь, кв.м. | Год постройки | Покрытие (материал, толщина, мм) | Подложка (материал, толщина, мм) | Бортовые камни |
|----|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------|---|----------------------------------|----------------|
| 19 | пер. Олений М д.23 соор. 13 | Внутриплощадочные дороги | 15 848,0 | 2010 | асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40 | песок - 100, щебень -150, | есть |
| 20 | пер. Олений М д.23 соор. 14 | Автостоянка №1 | 2 870,5 | 2010 | асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40 | песок - 100, щебень -150, | есть |
| 21 | пер. Олений М д.23 соор. 15 | Автостоянка №2 | 479,4 | 2010 | асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40 | песок - 100, щебень -150, | есть |

В следующих ниже расчетных таблицах сохранена нумерация объектов, приведенная в данном описании.

Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков

| Местоположение | Волоколамское ш., вл.65 | Волоколамское ш., вл.66 | Волоколамское ш., вл.67 | Олений переулок, вл.23 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Площадь ЗУ, кв.м | 66 336 | 282 164 | 1 246 953 | 195 260 |
| Кадастровый номер | 77:08:15001:062 | 77:08:15001:063 | 77:08:0015001:1002 | 77:03:0001001:42 |
| Срок окончания аренды | 19.04.2042 | 19.04.2042 | 19.04.2042 | 15.09.2033 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 078 286 373,12 | 4 078 872 491,52 | 15 502 755 642,03 | 4 580 938 234,60 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв.м | 16 254,92 | 14 455,68 | 12 432,51 | 23 460,71 |



3.2.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ¹

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В декабре на продажу предлагалось 1 460 объектов общей площадью 3 006 тыс. кв.м и общей стоимостью 9,201 млрд. \$, что ниже показателей ноября 2015 г. на 30% по количеству и на 5% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 14%, составив 3 061 \$/кв.м. Курс доллара в декабре увеличился на 7%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена снизилась на 8%. За год средневзвешенная цена в рублях выросла на 3%.

Уровни снижения как объема предложения, так и цен на рынке продажи примерно соответствуют уровням снижения объема предложения и ставкам на рынке аренды. Усиление макроэкономической нестабильности, которое обусловлено продолжением снижения цен на нефть, приводит к уменьшению деловой активности, что вызывает, в частности, сокращение как долларовых, так и рублевых цен.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), производственно-складские помещения (11%) и торговые помещения (7%).

Здесь и далее на на графиках стоимость приведена в \$ / кв.м



Сегменты рынка

Торговая недвижимость

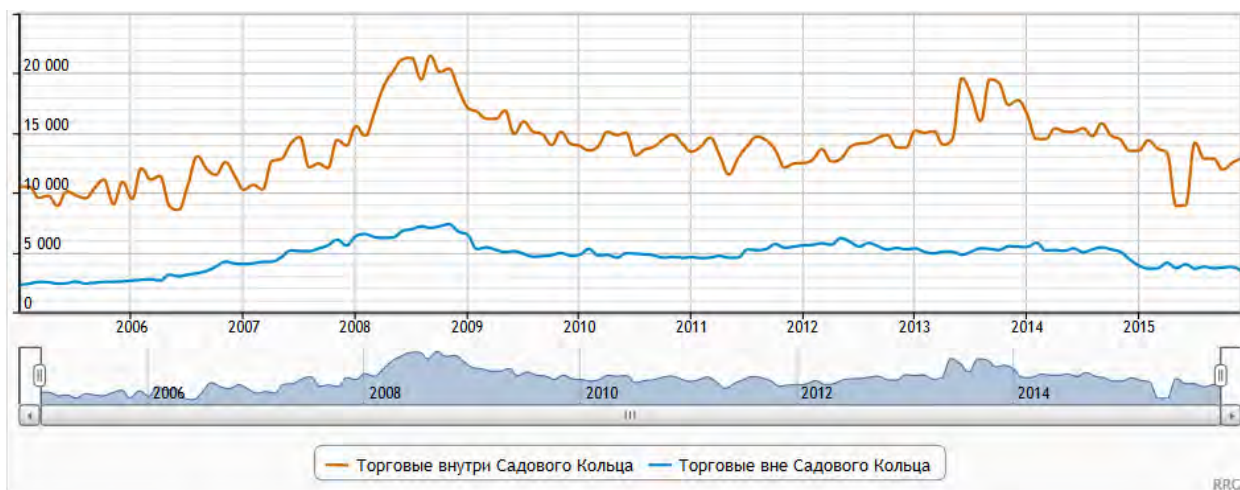
Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2015 г. по количеству снизился на 44%, а по общей площади – на 37%. Всего экспонировалось 259 объектов общей площадью 210 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,799 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 39 объектов общей площадью 12 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству и по общей площади уменьшился на 53%. Цена за месяц увеличилась на 3% и составила 12 861 \$/кв.м. Увеличение цены во многом произошло за счет начала экспонирования в декабре дорогого объекта на Столешниковом пер. (270 кв.м, 52 900 \$/кв.м), в то время, как цены по объектам, экспонируемым уже давно, снизились на 3%.

¹ Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2015>

За пределами центра объем предложения по количеству сократился на 42%, а по общей площади на 35%, составив 220 объектов общей площадью 198 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 14% и составила 3 243 \$/кв.м. Снижение цен произошло как по объектам, которые экспонируются уже давно (на 11%), так и за счет изменения структуры предложения. В ноябре завершилось экспонирование дорогого объекта на ул.Б.Семеновская (3 500 кв.м, 6 473 \$/кв.м), в декабре на рынок вышли дешевые объекты - на ул.Мытная (12 900 кв.м, 1 705 \$/кв.м) и Б.Декабрьская (19 400 кв.м, 1 516 \$/кв.м).

За год средневзвешенная цена в рублях по объектам в центре выросла на 19%, а за его пределами снизилась на 7%.



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2015 г. снизился на 29% по количеству и вырос на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 865 объектов общей площадью 1 928 тыс. кв.м и общей стоимостью 6,310 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 41%, их общая площадь не изменилась и составила 167 объектов площадью 235 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов произошел за счет выхода в декабре крупного офисного объекта на Озерковской наб.

Средневзвешенная цена по этим объектам уменьшилась на 20% и составила 5 553 \$/кв.м. Существенное снижение цены произошло как за счет окончания экспонирования в ноябре объектов на ул.Б.Ордынка (2 354 кв.м, 19 189 \$/кв.м) и Кадашевской наб. (6 512 кв.м, 10 233 \$/кв.м), так и за счет выхода в декабре ряда дешевых объектов как на ул.Земляной Вал (9 241 кв.м, 2 373 \$/кв.м) и Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 567 \$/кв.м), при этом снижение цен по старым объектам составило 5%.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 26% по количеству и вырос на 1% по общей площади и составил 698 объектов общей площадью 1 693 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре снизилась на 12% до 2 956 \$/кв.м, при этом цены на давние объекты снизились на 15%.

За год средневзвешенная цена в рублях по объектам в центре снизилась на 6%, а за его пределами выросла на 1%. Если сравнить изменение цен за месяц и за 12 последних месяцев, то спрос на офисы в центре по сравнению с офисами за его пределами начинает снижаться. Это может быть обусловлено, в частности, оттоком зарубежных инвестиций в сложной макроэкономической ситуации, складывающейся в РФ.



Производственно складская недвижимость

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в декабре 2015 г. уменьшилось на 2%, а их общая площадь – на 1%. Объем предложения составил 104 объекта общей площадью 337 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 1% и составила 1 053 \$/кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в декабре 2015 г. по количеству снизился на 19%, по общей площади – на 10%, составив 232 объекта общей площадью 531 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с ноябрем снизилась на 11% и составила 3 275 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, в виду выхода на рынок в декабре относительно дешевых объектов на ул. Мосфильмовская (30 117 кв.м, 974 \$/кв.м) и ул. Красносельская (15 471 кв.м, 1 108 \$/кв.м). Уменьшение цен по объектам, экспонируемым давно, составило 4%.

За год средневзвешенная цена в рублях по объектам производственно-складского назначения снизилась на 12%, по помещениям свободного назначения выросла на 11%.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

В декабре 2015 г. в аренду предлагалось 3 253 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 927 тыс. кв.м. Объем предложения за декабрь по количеству снизился на 26%, а по общей площади – на 29%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 18% и составила 270 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в декабре на 7%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте снизилась на 12%. За год с декабря 2014 года долларové ставки снизились на 36%, а рублевые – на 20%.

Новый виток макроэкономической нестабильности, связанный с дальнейшим снижением цен на нефть привел к снижению как долларových, так и рублевых цен, при этом деловая активность в таких условиях уменьшается, что ведет, кроме того, к уменьшению объема предложения до традиционных уровней.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 54%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (12%).

| Рынок в целом | | | | | |
|-----------------------|------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Все сегменты | Количество | Суммарная ГАП, млн. \$ | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, \$/кв. м/год |
| Значение | 3 253 | 436 | 1 927 | 0,59 | 270 |
| К ноябрю 2015 | ▼ -26% | ▼ -46% | ▼ -29% | ▼ -5% | ▼ -18% |
| К декабрю 2014 | ▼ -17% | ▼ -51% | ▼ -20% | ▼ -5% | ▼ -37% |

Сравнительный анализ по сегментам

Торговая недвижимость

В декабре 2015 г. на рынке экспонировалось 708 объектов общей площадью 240 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество предлагаемых в аренду торговых объектов уменьшилось на 17%, а общая площадь – на 21%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 65 помещений общей площадью 19 тыс. кв.м, что на 21% ниже показателя ноября по количеству и на 18% – по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц уменьшилась на 18% и составила

769 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 1%, а доля помещений со ставками выше 800 \$/кв.м/год снизилась с 48% в ноябре до 35% в декабре.

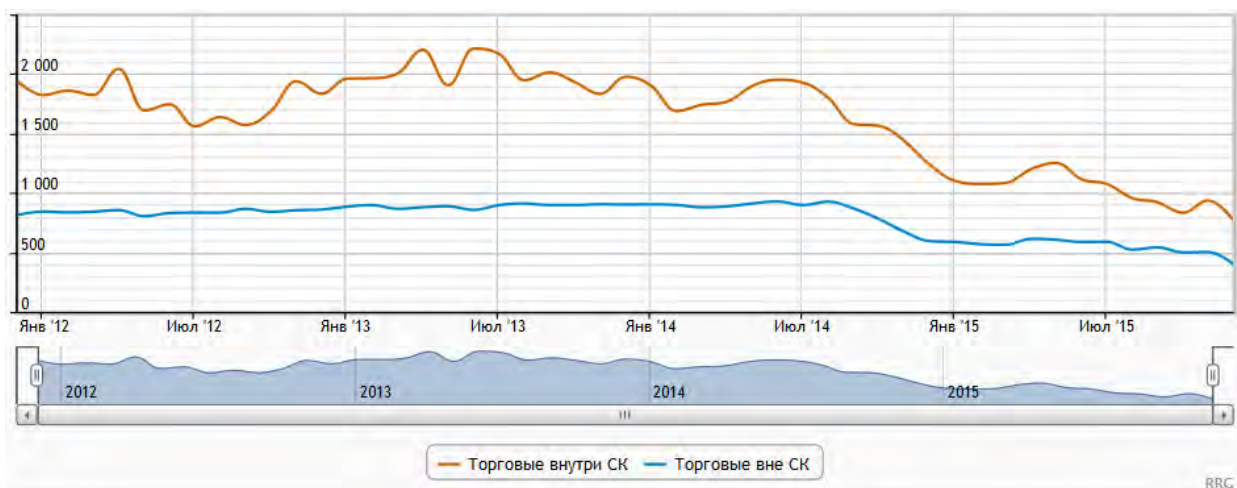
Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в декабре 2015 г. уменьшилось на 16%, их общая площадь – на 22%. Объем предложения составил 643 помещения общей площадью 221 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 21%, и составила 399 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 10%, а доля помещений со ставками выше 400 \$/кв.м./год снизилась с 43% в ноябре до 32% в декабре.

За год рублевые ставки по объектам в центре и за его пределами снизились соответственно на 22 и 16%.

Отличия в уровне снижения ставок за месяц и за год между объектам в центре и за его пределами являются незначительными, что свидетельствует о том, что влияние кризиса практически не зависит от ценовых категорий товаров.

Здесь и далее арендная плата в \$ / кв. м в год.





Офисная недвижимость

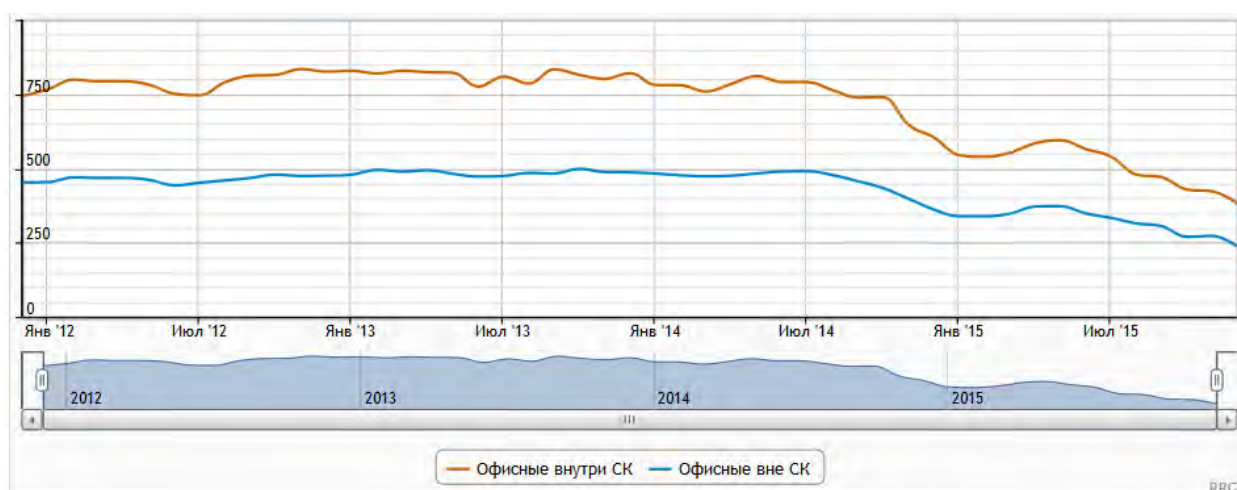
В декабре 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 33% по количеству и на 41% по общей площади и составил 2 002 объекта общей площадью 1 038 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 54%, а их общая площадь – на 55%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 10% и составила 382 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 10%, доля помещений со ставками выше 350 \$/кв.м/год снизилась с 60% в ноябре до 50% в декабре.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 28%, а по общей площади – на 38%. Средняя ставка сократилась на 13% и составила 237 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно как и в центре, снизились на 10%, доля помещений со ставками выше 250 \$/кв.м/год снизилась с 42% в ноябре до 32% в декабре.

За год рублевые ставки по объектам в центре и за его пределами снизились соответственно на 21 и 19%.

Различия между уровнями снижения ставок за месяц и за год между объектам в центре и за его пределами, как и в торговом сегменте, по офисам являются незначительными, что также может свидетельствовать о равномерном влиянии кризиса на все объекты, вне зависимости от месторасположения.



Производственно-складская недвижимость

Объем предложения производственно-складских объектов в декабре 2015 г. составил 543 объекта общей площадью 649 тыс. кв.м, оставшись на уровне ноября как по количеству, так и по общей площади.

Средняя ставка в декабре снизилась на 8% и составила 97 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также снизились на 8%, доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м./год снизилась с 49% в ноябре до 45% в декабре.

За год рублевые ставки по производственно-складским объектам снизились на 15%.



Обзор рынка земли

В условиях рыночной экономики, в связи с повышением концентрации капитала в нашей столице и непрерывным развитием деловой активности, остро актуальной бизнес-темой была и по-прежнему остается тема приобретения прав землепользования в Москве.

В соответствии с статьей 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве»:

3. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования, земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду.

4. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются.

5. В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Статья 8 этого закона регламентирует порядок предоставления органами исполнительной власти города Москвы земельных участков в аренду. В частности указывается:

1. Земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения обременений и ограничений по использованию этих земельных участков.

2. При предоставлении органами исполнительной власти города Москвы земельного участка в аренду устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом. При изменении установленного вида разрешенного использования земельного участка вносятся изменения в договор аренды земельного участка.

3. Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

1) собственникам расположенных на них объектов капитального строительства. Площадь и границы земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) арендаторам объектов капитального строительства, находящихся в государственной собственности города Москвы. Площадь и границы земельных участков устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

3) для целей, связанных с обеспечением деятельности органов государственной власти Российской Федерации, города Москвы и Московской области, а также с выполнением городом Москвой функций столицы Российской Федерации;

4) по соглашению с арендатором земельного участка взамен изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

4. В случаях, не предусмотренных частью 3 настоящей статьи, договор аренды земельного участка заключается с победителем торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с условиями торгов.

5. Предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного и прошедшего государственной кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

6. По договорам аренды земельных участков, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, передача арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передача земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) допускается при наличии согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом Статья 9 устанавливает сроки договоров аренды земельных участков, заключаемых органами исполнительной власти города Москвы:

1. Срок договора аренды земельного участка, заключаемого органами исполнительной власти города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического

использования, обременений и ограничений по использованию земельного участка, а также в соответствии с Генеральным планом города Москвы.

2. Земельные участки для размещения строений и сооружений, не являющихся объектами капитального строительства, передаются исключительно в аренду на срок не более пяти лет.

3. Земельные участки в границах земель общего пользования могут передаваться в аренду на срок не более одного года.

4. Земельные участки в границах земель, зарезервированных для государственных нужд города Москвы, могут передаваться в аренду на срок, не превышающий срок резервирования.

5. Земельные участки общего пользования, занятые транспортными магистралями, улицами, площадями, проездами, дорогами, набережными, береговой полосой, пешеходными путями, предоставляются для ведения ремонтных и строительных работ без права строительства объектов недвижимости на указанных участках на срок проведения соответствующих работ, а также для иных целей в случаях и порядке, которые установлены Правительством Москвы (часть в редакции, введенной в действие с 16 мая 2011 года Законом города Москвы от 13 апреля 2011 года № 13).

6. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон.

Порядок назначения арендной платы за землю регламентируется Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве». В этом Постановлении устанавливается:

В настоящее время основным параметром, влияющим на размер арендной платы за землю, является вид деятельности арендатора и практически не учитывается стоимость самого земельного участка.

Для более детального учета стоимости земель города проведена государственная кадастровая оценка земель на основании статистического анализа рыночной стоимости платы за право на заключение договоров аренды земельных участков и иной информации о земельных участках и объектах недвижимости.

В целях более точного отражения стоимости земельного участка в сложившейся ситуации обоснован переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования, установленных для решения социальных задач и задач развития города.

Последнее уточнение этого порядка по состоянию на дату оценки было произведено Постановлением Правительства Москвы от 18.06.2013 № 387-ПП. Это Постановление устанавливает ставки аренды за предоставление земли в аренду. В частности под строительство в общем случае такая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Для отдельных землепользователей устанавливаются льготные (пониженные) ставки аренды.

Что предлагают власти

10 февраля московское правительство утвердило План устойчивого развития экономики и социальной стабильности города на 2015 г., в рамках которого власти собираются уделить особое внимание поддержке строительного сектора. Цена вопроса – примерно 40 млрд руб.: в такую сумму руководитель департамента городского имущества оценил стоимость возможных льгот для девелоперов (предложения чиновников еще должна одобрить антикризисная комиссия под руководством столичного мэра Сергея Собянина, после чего они будут зафиксированы в постановлении правительства Москвы).

Главная льгота, которую активно лоббировал Клуб инвесторов Москвы, состоящий из крупнейших застройщиков, – рассрочки платежей за аренду земли и за изменение вида ее разрешенного использования.

Напомним, в настоящее время рассрочка платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков предусмотрена только для тех арендаторов, сумма платежа которых превышает 500 млн руб. При этом ежеквартальный платеж должен составлять не менее 250 млн. Департамент горимущества обещает распространить право на рассрочки на всех правообладателей, то есть и на арендаторов, и на собственников земельных участков.

Что касается самой рассрочки, то пороговые значения хотят понизить до условной цифры 100 млн, если платеж меньше 100 млн, то будут давать рассрочку на год под ставку рефинансирования, если превышает 100 млн – на три года – сообщили на круглом столе Москомстройинвеста в рамках VI Российского инвестиционно-строительного форума (РИФС).

Аналогичные рассрочки получают те, кто снимает запрет на строительство. Купившим землю при льготой приватизации за 20% от ее кадастровой стоимости снятие запрета обходится в 80% от кадастровой стоимости земли будущего вида использования (для остальных землевладельцев — процент от кадастра пропорционально плотности застройки), пишут «Ведомости».

Москва также планирует сохранить льготы арендаторам земли. Ранее город планировал инвентаризацию льготных ставок, теперь они сохранятся до конца года, если льгота не превышает 1,5% кадастровой стоимости.

Отдельными пунктами в антикризисном плане значится подготовка дополнительных мер по поддержке ипотечного кредитования и утверждение в первом полугодии 2015 г. территориальных схем Новомосковского и Троицкого административных округов в целях формирования базы для принятия и обоснования градостроительных решений.

Кроме того, правительство Москвы в дополнение к антикризисным мерам готово пересматривать функциональное использование земельных участков по просьбе инвесторов, сообщил председатель Москомстройинвеста.

В декабре-январе градостроительно-земельная комиссия уже пересмотрела около 50 таких офисных проектов: примерно 60% переформатировали в жилье, 40% – в торговые объекты.

Чего хотят застройщики

Обещанные чиновниками льготы – это хорошо, но в такие тяжелые для строительного бизнеса времена могли бы сделать и больше, считают застройщики, участвовавшие в организованном Москомстройинвестом круглом столе на РИСФ. Например, власти могли бы заморозить кадастровую стоимость земли на время кризиса и компенсировать застройщикам жилья затраты на строительство социальной инфраструктуры.

По мнению гендиректора ГК «Пионер», деньги на социалку можно было бы найти в Адресной инвестиционной программе (АИП), сейчас ориентированной в основном на развитие транспортной инфраструктуры.

В последние годы сложилась практика, что при строительстве крупных проектов на девелопера перекладываются социальные обременения, то есть строительство школ, детских садов. В хорошие времена застройщики готовы брать на себя такую нагрузку, но надо понимать, что сегодня ситуация резко изменилась. Тем не менее школы и садики нужно строить. Вместе с тем город очень активно перераспределил свою АИП: больше 70% тратится на дороги, метро, развитие транспортной инфраструктуры, а на социальные объекты – порядка 2,5%. Необходимо выработать механизм, чтобы застройщик, построив социальные объекты, мог не просто подарить их городу, а переуступить по себестоимости или еще каким-то путем зачесть.

А можно не залезать в АИП, которая все равно уже расписана до 2018 г., а воспользоваться опытом некоторых стран Запада, где соцобъекты – частные предприятия, а дороги и коммунальная инфраструктура обеспечиваются за счет взносов жителей. В конце концов, и сейчас за все в итоге

платят жители – девелопер включает все свои расходы в цену метра, но реально ведь сделать так, чтобы люди оплачивали инфраструктуру не сразу, в момент покупки, а потом, небольшими порциями.

Еще можно так реформировать налоговую систему, чтобы регионам было выгодно строить жилье. Высокий налог на перепродажу ввести, чтобы спекулянтов распугать, или еще что-нибудь в таком роде придумать.

Кроме того, девелоперы хотели бы снизить для себя стоимость подключения в городским сетям – «это большое бремя на начальной стадии проекта», подчеркнул президент группы ПСН. «Если город найдет возможность подключать нас по номинальным тарифам или делать рассрочки на получение техусловий, это будет большой помощью для бизнеса», – добавил он.

А еще лучше было бы, если бы город полностью взял на себя расходы на подключение к сетям и возродил инвестиционные контракты лужковских времен, куда можно было бы зашить «и социальные объекты, и инженерии, и рассрочки, и схемы расчета с городом», добавил гендиректор ГК ОПИН.

Девелоперы также приветствовали бы участие московского бюджета в федеральной программе субсидирования ипотечных ставок, с тем чтобы больше покупателей жилья получили возможность взять кредит под 13% годовых.

Очень эффективная мера по субсидированию ставки, но объем средств недостаточный, денег нужно больше.

Спасение стройотрасли – в удешевлении доступа к земельным ресурсам

Московские застройщики сейчас оказались в очень сложной ситуации. С одной стороны, у них серьезно выросли затраты из-за резкого роста стоимости банковского финансирования и цен на стройматериалы. С другой – существенно увеличить цены на жилье девелоперы не могут, потому что спрос и так падает, а в обозримом будущем упадет еще больше. Фактически единственная возможность продолжать строить в кризис и выводить на рынок новые проекты по конкурентоспособным ценам – снижение издержек на землю, что и предусматривают антикризисные льготы от властей, отмечает руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

В противном случае многие проекты просто станут нерентабельными. Или девелоперы начнут обходить закон о долевом строительстве, открывая продажи до получения разрешения на строительство, – чтобы за счет покупателей профинансировать оформление документации, застраховать проект и т.п. Последнее, кстати, уже происходит: по наблюдениям Москомстройинвеста, с ноября-декабря 2014 г. на рынке растет доля серых схем, причем в нарушении 214-ФЗ замечены даже крупные компании. Данная тенденция власти, естественно, совершенно не устраивает.

Также очень важна готовность горадминистрации менять функциональное использование земельного участка. Если девелоперы получают возможность без значительных затрат перелицовывать офисные проекты в жилые, можно будет не опасаться нового бума строительства апартаментов, борьбу с которыми власти начали в 2014 г. Напомним, апартаменты стали массово строить в предыдущий кризис именно из-за того, что спрос на офисы сошел на нет, а официально изменить статус земельного участка было очень трудно.

В принципе, в кризис можно было бы не только предусмотреть различные рассрочки платы за пользование землей, но и заморозить ее кадастровую стоимость, считает руководитель IRN.RU. А лучше – скорректировать цену в сторону уменьшения: в конце концов, согласно фундаментальным экономическим законам и методикам оценки, в период ухудшения экономической ситуации стоимость земли под застройку должна падать, так как обычно перестают расти или даже снижаются цены на то, что на ней можно построить, а строительные издержки возрастают. Правда, на кадастр завязана значительная часть доходов городского бюджета, поэтому московское правительство вряд ли пойдет на такие кардинальные меры в

интересах застройщиков. Это относится и к участию в субсидировании ипотеки. При всем уважении к застройщикам, поддержка строительства дорогого жилья в старой Москве вряд ли будет в кризис главной заботой столичного правительства. Скорее на большую лояльность властей могут рассчитывать проекты в Новой Москве – недаром утверждение территориальных схем на присоединенных территориях значится в антикризисном плане отдельным пунктом. В отличие от дорогой старой в Новой Москве в основном строится жилье экономкласса, более востребованное населением. К тому же освоение новых территорий – стратегическая задача города, которую кризис не отменяет.²

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено. Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров³ позволило выявить лишь три предложения.

3.2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) (в терминологии МСФО – наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)) является основополагающей предпосылкой при определении рыночной (справедливой) стоимости права пользования на объект недвижимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта оценки – то есть, которому соответствует максимальная стоимость прав на объект.

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода правообладателя (собственника) от объекта оценки.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Во-вторых определяется наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися улучшениями (строениями).

² Источник: <http://www.irn.ru/articles/38357.html>

³ <http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-zemli-v-moskve/> , <http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnyie-uchastki-podstroitelstvo/administrativnogo-zdaniya-/-bts.html> и др.



Оцениваемые объекты недвижимости относятся к спортивным сооружениям и зданиям связанных с обслуживанием и организацией спортивных мероприятий. Перепрофилирование территорий не планируется. Поэтому НЭИ как условно свободного земельного участка, так и застроенного земельного участка является текущее использование.

3.2.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к спортивным сооружениям и зданиям связанных с обслуживанием и организацией спортивных мероприятий, которые практически не присутствуют на рынке продаж, в связи с чем сравнительный подход не использовался. Спортивные сооружения достаточно редко сдаются в долгосрочную аренду. В основном собственники таких сооружений предпочитают использовать их для сдачи в краткосрочную (часовую или суточную аренду), что затрудняет определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода. В связи с изложенным, для оценки их рыночной стоимости использовался затратный подход. При этом, для определения стоимости зданий использовался метод сравнительной единицы, а для сооружений метод индексации.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы с применением базисно-индексного метода включают следующие этапы:

- выбор объекта-аналога объекту аренды (оцениваемому зданию) на основе сходства конструктивных элементов с использованием справочных изданий по объектам недвижимости;
- определение затрат на строительство единицы измерения объекта-аналога (в зависимости от типа здания - куб. м, или кв. м) в базовых ценах (справочника);
- внесение поправок в стоимость единицы измерения объекта-аналога на имеющиеся отличия от оцениваемого здания;
- определение затрат на строительство единицы измерения оцениваемого здания в ценах на дату справочника для базового региона;
- определение затрат на строительство оцениваемого здания на дату справочника, путем умножения затрат на строительство единицы измерения на их количество в оцениваемом объекте для базового региона;
- определение коэффициента перехода от цен для базового региона на дату справочника к ценам региона расположения объекта оценки на дату оценки по данным справочных изданий;
- определение затрат на строительство оцениваемого здания в ценах на дату оценки, путем умножения затрат на строительство в ценах на дату справочника на коэффициент перехода от цен базового региона к ценам региона объекта оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение на затрат на замещение без учета износа, путем учета прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа;
- определение на затрат на замещение, путем учета совокупного износа.

Стоимость сравнительной единицы каждого объекта-аналога и оцениваемого здания в целом определялась по следующим зависимостям:

$$C_i = (C_{уді} \times K_{Кj} + П_{Дk}) \times S_i \qquad C_C = \sum_{m=1}^k C_i$$

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

$C_{уді}$ – стоимость сравнительной единицы i -го объекта-аналога ;

S_i – количество сравнительных единиц i -го объекта-аналога (строительный объем, площадь, протяженность);

$K_{Кj}$ – корректирующий коэффициент;

$П_{Дj}$ – поправка в денежной форме;

C_c – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика⁴.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

$$C_{33} = C_C \times (1 + ПП) \times (1 - И_c)$$

где:

C_{33} – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

Ис – совокупный износ.

Метод индексации

Метод индексации при оценке недвижимости представляет собой приведение первоначальной балансовой стоимости, которая отражает затраты на воспроизводство без учета износа (стоимость нового объекта) на дату ввода, к дате оценки. Приведение к дате оценки осуществляется путем умножения на коэффициент индексации, который для объектов недвижимости определяется по данным индексов цен приведенных в информационном издании⁵. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

⁴ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015 ... 2009

⁵ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.9. Определение затрат на замещение зданий

| Объект | Год постройки | Площадь, кв.м. | Объем, куб.м. | Конструктивная система | Сборник | Год сборника | Удельная стоимость по аналогу по сборнику | Размеры стоимости | Корректировка на отличия аналога | Корректировка на элементы | Региональный коэффициент | Коэфф. индексации | Стоимость нового строительства, руб. | Прибыль предпринимателя | Износ | Рыночная стоимость, руб. |
|------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------|-------------|--------------|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------|--------------------------|
| Здание №1 | 1979 | 5,7 | 16 | КС-1 | 04.34.0.452 | 2011 | 4 876 руб. / куб. м | | 1,22 | 214,52 | 1,22 | 1,38 | 165 557 | 13% | 28% | 134 538 |
| Здание №2 | 1979 | 52,0 | 222 | КС-1 | Ж4.17.0.270 | 2011 | 3 642 руб. / куб. м | | 1,22 | 0 | 1,22 | 1,38 | 1 656 043 | 13% | 31% | 1 293 892 |
| Здание №4 | 1964 | 1185,2 | 5807 | КС-1 | 03.7.048 | 2011 | 6 972 руб. / куб. м | | 1 | 306,7 | 1,22 | 1,38 | 70 961 767 | 13% | 38% | 49 600 943 |
| Здание №5 | 1975 | 9 433,5 | 101709 | КС-1 | 03.7..059 | 2011 | 3 201 руб. / куб. м | | 1,2 | 0 | 1,22 | 1,38 | 655 911 247 | 13% | 34% | 491 647 397 |
| Здание №6 | 1964 | 1 743,4 | 7763 | КС-1 | 03.10.090 | 2011 | 11 825 руб. / куб. м | | 1 | 512,24 | 1,22 | 1,38 | 160 792 717 | 13% | 34% | 120 102 619 |
| Здание №7 | 1964 | 1 258,1 | 6419 | КС-1 | 03.9.031 | 2011 | 4 298 руб. / куб. м | | 1,2 | 207,72 | 1,22 | 1,38 | 57 820 491 | 13% | 33% | 43 748 011 |
| Помещение № 1 | 1960 | 347,2 | 1906 | КС-1 | 03.03..001 | 2011 | 7 583 руб. / куб. м | | 1,22 | -644 | 1,22 | 1,38 | 27 542 705 | 13% | 27% | 22 850 290 |
| Теннисный корт 1 | 2008 | 632,9 | 1 объект | КС-8 | 03.7.061 | 2011 | 1 874 091 руб. / объект | | 1 | 0 | 1,22 | 1,38 | 3 146 368 | 13% | 40% | 2 132 834 |
| Теннисный корт 2 | 2008 | 632,9 | 1 объект | КС-8 | 03.7.061 | 2011 | 1 874 091 руб. / объект | | 1 | 0 | 1,22 | 1,38 | 3 146 368 | 13% | 40% | 2 132 834 |



Табл. 3.10 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок)

| Объект | Год постройки | Площадь, кв.м. | Конструктивная система | Сборник | Год сборника | Удельная стоимость аналога по сборнику | Размерность стоимости | Региональный коэффициент | Кэфф. индексации | Стоимость нового строительства, руб. | Прибыль предпринимателя | Износ | Рыночная стоимость, руб. |
|----------------------|---------------|----------------|------------------------|-------------|--------------|--|-----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------|--------------------------|
| Автостоянка 1 | 2007 | 2 870,5 | КС-8 | Ж4.9.0.222 | 2011 | 1 035 руб. / кв. м | руб. / кв. м | 1,22 | 1,38 | 4 987 888 | 13% | 40% | 3 381 149 |
| Автостоянка 2 | 2007 | 479,4 | КС-8 | Ж4.9.0.222 | 2011 | 1 035 руб. / кв. м | руб. / кв. м | 1,22 | 1,38 | 833 023 | 13% | 40% | 564 683 |
| Автостоянка №3 | 2014 | 1 300,0 | КС-8 | Ж4.9.0.222 | 2011 | 1 035 руб. / кв. м | руб. / кв. м | 1,22 | 1,38 | 2 258 928 | 13% | 8% | 2 364 396 |
| Внутриплощад. дороги | 2007 | 15 848,0 | КС-9 | ИЗ.1.01.024 | 2008 | 1 669 руб. / кв. м | руб. / кв. м | 1,22 | 1,92 | 61 943 608 | 13% | 40% | 41 989 836 |

Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (полей)

| Виды работ | Футбольное поле №1 | Футбольное поле №2 | Футбольное поле №3 | Футбольное поле №4 | Футбольное поле №5 (Лучковое поле) | Футбольное поле №6 (Бейсбольное поле) | Вратарская площадка (Поле и искусств покрытие) |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Год ввода | 2009 | 2009 | 2009 | 2010 | 2010 | 2010 | 2009 |
| Возраст, лет | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 7 |
| Основание | 9 750 000 | 7 155 000 | 4 950 000 | 10 815 000 | 8 890 000 | 8 890 000 | 2 235 938 |
| Искусственное покрытие | 10 053 120 | 7 223 400 | 8 812 000 | 1 425 600 | 9 650 000 | 9 650 000 | 1 150 000 |
| Ливневая канализация | | | 380 000 | 2 700 000 | | | |
| Трибуны | 520 000 | | | 6 210 000 | | | |
| Трибуны | 2 250 000 | | | | | | |
| Скамейки запасных | 190 000 | | | 190 000 | | | |



| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| Скамейки судей | 50 000 | | | 50 000 | | | | |
| Подогрев | 3 150 000 | 4 750 000 | 4 390 000 | 10 020 000 | | | | |
| Орошение | 620 000 | | 650 000 | 650 000 | | | | |
| Освещение | 3 575 000 | 3 575 000 | 4 125 000 | 4 004 400 | | 250 000 | | |
| Табло | 720 000 | | | 720 000 | | | | |
| Ограждение | 630 000 | 1 150 000 | 830 000 | 1 195 000 | 1 125 000 | 782 500 | | |
| Территория | 2 350 000 | | | 12 190 000 | | 1 323 000 | 9 800 000 | |
| Прочие | 930 000 | | | 3 650 000 | | | 562 000 | |
| Стоимость строительства с НДС, руб. | 34 788 120 | 23 853 400 | 24 137 000 | 53 820 000 | 19 665 000 | 20 895 500 | 13 747 938 | |
| Стоимость строительства без НДС, руб. | 29 481 458 | 20 214 746 | 20 455 085 | 45 610 169 | 16 665 254 | 17 708 051 | 11 650 795 | |
| Индекс цен | 1,89 | 1,89 | 1,89 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,89 | |
| Прибыль предпринимателя | 13% | 13% | 13% | 13% | 13% | 13% | 13% | |
| Срок службы, лет | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| Физический износ | 35% | 35% | 35% | 30% | 30% | 30% | 35% | |
| Затраты на замещение , руб. | 41 073 427 | 28 163 088 | 28 497 927 | 50 689 493 | 18 521 161 | 19 680 087 | 16 231 832 | |

Табл. 3.12. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве⁶

| Год (декабрь) | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | авг.14 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Индекс цен к янв. 1984 г. | 65,38 | 77,19 | 84,58 | 104,74 | 106,53 | 143,82 | 146,11 | 164,28 | 210,18 | 201,46 | 200,71 | 201,50 |
| Коэффициент индексации на дату оценки | 3,082 | 2,610 | 2,383 | 1,924 | 1,892 | 1,401 | 1,379 | 1,227 | 0,959 | 1,000 | 1,004 | 1,000 |

Пояснения к таблицам:

При определении стоимости зданий корректировка на элементы кроме прочего учитывает наличие сайдинга на большинстве зданий. Стоимость сайдинга с учетом крепежных элементов и монтажа рассчитана на основании данных от компаний: http://www.metallprofil.ru/e_mag/33, http://www.kroi.ru/saiding_m.htm, <http://cherepitzka.msk.ru/>, как усредненное значение, составляющее 40% от удельных затрат на внешние стены.

Для определения рыночной стоимости футбольных полей и асфальтобетонных покрытий использованы данные о стоимости производства работ по их сооружению (Приложения к договорам на производство работ с компанией АО «Компания «Интерспортстрой» в ценах 2009 и 2010 гг., которые индексировались по индексам цен в строительстве).

Заказчик не предоставил данных о точных площадях вновь возведенных асфальтобетонных покрытий. Оценка производится только в пределах площадей, определенных правоустанавливающими документами, а так же указанными в качестве прилегающих территорий к футбольным полям – 180 кв.м. и 760 кв.м. Стоимость последних участков учтена в стоимости соответствующих объектов (футбольных полей), как благоустройство прилегающей территории.

В соответствии с протоколами соглашений о договорных ценах средняя стоимость материалов и работ по возведению асфальтобетонных покрытий составила без учета НДС 1291,42 руб./ кв.м. в ценах 2010 г. Полученное значение принимается в качестве удельной стоимости затрат на замещение объектов с асфальтобетонным покрытием.

Площадка для игры в гольф помимо учтенной на балансе «Раздевальной» содержит аналогичное по стилю, выполненное из дерева сооружение, которое не указано в перечне основных средств. Кроме того, площадка для минигольфа отсутствует в сборниках КО - ИНВЕСТ. Площадка выполнена в оригинальном стиле, аналогов которому на рынке предложений изготовления подобных объектов найти не удалось. В связи с этим при расчете затрат на замещение использовался метод индексации.

Затраты на благоустройство и ливневую канализацию не учтены отдельной строкой, хотя формально они не относятся к конкретному футбольному полю и часто в протоколах существует указание, о том, что благоустройство относится к нескольким объектам. Учитывая предмет оценки – бизнес и отсутствие данных о раздельном балансовом учете указанных объектов, такое допущение признано не влияющим на конечный результат.

Прибыль предпринимателя назначалась по данным приведенным в аналитическом издании⁷.

Расчет износа зданий и сооружений

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания.

В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости.

⁶ Индексы цен в строительстве №93, 2015 г. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

⁷ СРД №14, 2014. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под. ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2014



В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональное устаревание (износ);
- устаревание внешнего воздействия (экономическое).

Физический износ

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод сравнения продаж;
- метод разбивки.

Физический износ может быть рассчитан методом эффективного возраста, исходя из среднего физического срока жизни зданий и сооружений.

Сроки жизни зданий определены на основании рекомендаций «Курс лекций. Основы оценки недвижимости» Ю.В. Бейлезон, изд. МАОК г. Москва, 2001 г.

Для общественных зданий системы КС-1 срок жизни определен – 100 лет.

Таким образом, конструктивные элементы, не подвергшиеся замене в ходе реконструкции и капитальных ремонтов (фундаменты, внешние стены, перекрытия), имеют износ равный 1% за каждый год жизни от даты постройки до даты оценки. Для прочих элементов был принят 25 летний срок службы.

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

| Объект / показатель | Административное | Манеж футбольный | Гараж | КПП | Интернат | Комплекс плоскостных спортивных сооружений | Тепловой пункт |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------|--------|----------|--|----------------|
| Год постройки | 1960 | 1975 | 1964 | 1979 | 1964 | 1964 | 1979 |
| Срок эксплуатации | 56 | 41 | 52 | 37 | 52 | 52 | 37 |
| Год реконструкции | 2004 | 2009-2010 | 2010 | 2010 | 2010 | 2009 | 2009 |
| Срок эксплуатации после реконструкции | 12 | 7 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 |
| Доля в общей стоимости фундамента | 3,99% | 8,98% | 9,03% | 9,03% | 6,00% | 11,01% | 9,08% |
| Доля в общей стоимости стен | 22,01% | 13,99% | 13,17% | 13,17% | 17,01% | 11,99% | 12,50% |
| Доля в общей стоимости перекрытий | 12,00% | 22,04% | 10,76% | 10,76% | 13,00% | 19,98% | 12,30% |
| Доля долгоживущих элементов | 38,00% | 45,01% | 32,96% | 32,96% | 36,01% | 42,98% | 33,88% |
| Доля прочих элементов | 62,00% | 54,99% | 67,04% | 67,04% | 63,99% | 57,02% | 66,12% |
| Износ долгоживущих элементов | 56% | 41% | 52% | 37% | 52% | 52% | 37% |
| Износ прочих элементов | 48% | 28% | 24% | 24% | 24% | 28% | 28% |
| Износ физический | 51% | 34% | 33% | 28% | 34% | 38% | 31% |

Предполагается, что все прочие элементы заменены на новые в объеме 50% в ходе реконструкций и капитальных ремонтов, произведенных в последние годы. Итоговая величина физического износа определяется на основании весовых долей каждого из конструктивных элементов в составе объекта оценки. Весовые доли каждого из конструктивных элементов определена на основании соответствующей таблице КО – ИНВЕСТ для каждого здания.

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

Например, сроки жизни дорожных покрытий на основании: «Учебное пособие МАДИ» - <http://www.madi.ru/study/kafedra/ipd/page595.shtml> и Срок жизни теннисных кортов определен в 15 лет на основании данных <http://www.tenniskort.ru/> или <http://www.openbusiness.ru/html/tennis.htm>.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван потерей конкурентоспособности объекта на рынке в связи с появлением на рынке более новых, технически и технологически более совершенных. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

В процессе длительной эксплуатации здания подвергались ремонтам и улучшениям, и по состоянию на дату оценки функционально существенно не уступают новым зданиям и сооружениям аналогичного назначения, существующим в регионе.

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта, вызванная факторами извне – экономическими, юридическими, экологическими, демографическими и т. д.

Объекты оценки находятся в динамично развивающемся и благополучном регионе, где внешнее устаревание равно нулю.

Совокупный износ

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$I_c = (1 - (I_{\text{физ}}/100)) \times (1 - I_{\text{функц}}/100) \times (1 - I_{\text{вн}}/100) \times 100$$

где:

I_c - совокупный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$I_{\text{функц}}$ - функциональное устаревание;

$I_{\text{вн}}$ - внешнее устаревание.

Учитывая равенство нулю функционального и внешнего износов, совокупный износ признается равным физическому.

Табл. 3.14 Сводный расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

| Объект | Ввод | Первоначальная стоимость | Остаточная стоимость, руб. | Коэффициент индексации | Затраты на воспроизводство без НДС, руб. | Срок службы, лет | Возраст, лет | Коэффициент загрузки | Износ физ. и устаревания | Функ. и Экон. -пный износ | Совокупный износ | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|--|------------------|--------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|
| Здания и сооружения на территории Сокольники | | 405 233 974,37 | 316 747 481,26 | | | | | | | | | 1 041 066 877 |
| Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 1 017 563,65 | 744 697,09 | | | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 3 381 149 |
| Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 176 189,66 | 128 943,26 | | | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 564 683 |
| Автостоянка №3 СК/Ин23.06.14 | 23.06.2014 | 1 465 900,00 | 1 155 474,16 | | | 20 | 1,5 | 1,0 | 8% | 0% | 8% | 2 364 396 |
| Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 58 554 046,48 | 47 879 800,15 | 2,383 | 139 505 059 | 15 | 8,0 | 1,0 | 54% | 0% | 54% | 64 771 116 |
| Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 25 501 105,23 | 20 299 839,09 | | | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 41 989 836 |
| Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 40 234,30 | 29 444,86 | | | | | | | | | 134 538 |
| Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 182 268,07 | 133 391,59 | | | | | | | | | 1 293 892 |
| Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 4 375 936,61 | 3 293 180,77 | | | | | | | | | 49 600 943 |
| Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 95 421 742,86 | 69 833 789,58 | | | | | | | | | 491 647 397 |
| Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 66 097 676,55 | 53 414 907,37 | | | | | | | | | 120 102 619 |
| Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 3 951 650,51 | 2 891 990,03 | | | | | | | | | 43 748 011 |
| Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СК/Ин21.12.07 | 21.12.2007 | 19 545 847,83 | 15 318 512,53 | 2,383 | 46 567 997 | 15 | 8,0 | 1,0 | 54% | 0% | 54% | 21 621 159 |
| Метал.сетчатый забор СК/Ин24.12.07 | 24.12.2007 | 58 481,36 | 36 024,08 | 1,894 | 110 764 | 15 | 8,0 | 1,0 | 54% | 0% | 54% | 51 488 |



Отчет об оценке справедливой стоимости пакет обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение № 2.

| | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|---------------|---------------|-------|------------|----|-----|-----|-----|----|-----|------------|
| Металлическое ограждение поле №1 СК/Лн16.04.10 | 16.04.2010 | 169 491,53 | 120 958,57 | 1,894 | 321 019 | 15 | 5,7 | 1,0 | 38% | 0% | 38% | 198 709 |
| Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 522 700,17 | 382 534,41 | 2,383 | 1 245 334 | 15 | 8,0 | 1,0 | 54% | 0% | 54% | 578 199 |
| Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 185 798,38 | 135 975,34 | | | | | | | | | 0 |
| Поле и искусств.покрит. М.Олений пер.д.23 соор.3 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 20 350 776,16 | 15 923 286,71 | 2,383 | 48 485 739 | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 29 005 099 |
| Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 1 251 453,23 | 915 867,95 | | | 30 | 8,0 | 1,0 | 27% | 0% | 27% | 22 850 290 |
| Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 168 370,86 | 123 221,10 | 2,383 | 401 144 | 30 | 8,0 | 1,0 | 27% | 0% | 27% | 293 696 |
| Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 410 684,28 | 300 556,92 | | | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 2 132 834 |
| Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 410 684,28 | 300 556,92 | | | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 2 132 834 |
| Теплотрасса СК/Лн19.10.10 | 19.10.2010 | 28 372 702,88 | 21 581 800,21 | 1,401 | 39 753 153 | 30 | 5,2 | 1,0 | 17% | 0% | 17% | 32 855 345 |
| Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 32 530 751,15 | 25 442 444,56 | 2,383 | 77 504 539 | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 46 364 701 |
| Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 19 597 952,52 | 16 042 973,88 | 2,383 | 46 692 136 | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 27 932 131 |
| Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 24 143 291,51 | 19 782 570,86 | 2,383 | 57 521 410 | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 34 410 411 |
| Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СК/Лн21.12.07 | 21.12.2007 | 730 674,31 | 534 739,27 | 2,383 | 1 740 832 | 20 | 8,0 | 1,0 | 40% | 0% | 40% | 1 041 399 |

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



3.2.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости и стоимости прав аренды земельных участков изложены в Методических рекомендациях⁸.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка..

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым,

⁸ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р

экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Подходы и методы оценки

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Поскольку земля относится к не рукотворным объектам, то затратный подход для оценки стоимости земельных участков не применяется. В отдельных случаях используются элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках сравнительного подхода могут быть использованы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с правами на земельные участки, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает усреднение цен продаж имущественных прав на аналогичные земельные участки. Метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным при оценке рыночной стоимости имущественных прав на земельные участки.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет провести оценку имущественных прав на земельный участок методом сравнения продаж.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Метод предполагает знание стоимости аналогичного единого объекта недвижимости, из которой вычитается стоимость улучшений земельного участка.

Поскольку оцениваемый земельный участок не застроен, то метод не использовался.

Метод распределения



Метод применяется для оценки застроенных земельных участков при условии соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагает перемножение известной стоимости аналогичного единого объекта недвижимости и известной доли земельного участка в рыночной стоимости для подобных единичных объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемый земельный участок не застроен, то метод не использовался.

Учитывая отсутствие информации о предложениях о продаже сходных земельных участков, Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода.

Доходный подход

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

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков могут быть использованы: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В рамках данного метода в качестве величины земельной ренты должен рассчитываться доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Незастроенные земельные участки в пределах города обычно сдаются в аренду только для строительства объектов недвижимости на нормативных условиях, а земельные участки под зданиями могут быть сданы в аренду собственникам этих зданий. Поскольку оцениваемые участки относятся именно к этой категории, то оценщик счел возможным использовать данный метод.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет провести адекватную оценку имущественных прав на земельный участок этим методом, в связи с высокой неопределенностью определения



стоимости строительства доходоприносящих объектов недвижимости, без детальной информации о конструктивных особенностях здания.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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 или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- 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 оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет провести адекватную оценку имущественных прав на земельный участок этим методом, в связи с высокой неопределенностью определения стоимости строительства доходоприносящих объектов недвижимости, без детальной информации о конструктивных особенностях здания.

Учитывая наличие необходимой для расчетов информации, Оценщик счел возможным применить доходный подход, в вид метода капитализации земельной ренты..

3.2.5.1. Расчет стоимости прав по договору аренды земельного участка в рамках доходного подхода

Градостроительные планы в Москве реализуются в соответствии с Решениями Правительства Москвы. Земельные участки практически полностью находятся в собственности г. Москвы и сдаются в аренду Правительством Москвы, через уполномоченные структуры для строительства объекта в соответствии с заключенным инвестконтрактом. Таким образом рынок в Москве в настоящее время практически монополизирован. В соответствии с законодательством⁹ арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах от нее. При этом ставка 1,5 процента устанавливается в отношении:

- земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;
- земельного участка, предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

⁹ Постановление правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности российской федерации

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

Вместе с тем Правительство Москвы при строительстве значимых для города объектов сдает в аренду земельные участки по сниженной арендной ставке. Однако исходя из принципа НЭИ, в качестве рыночной стоимости должна приниматься максимально возможная стоимость. Следовательно, при расчете рыночной стоимости права аренды должна использоваться максимально возможная ставка, а именно для оцениваемых земельных участков для строительства - 1,5%. Эта же ставка аренды должна рассматриваться как рыночная и для застроенных земельных участков. В связи с тем, что муниципалитеты освобождены от уплаты земельного налога, то арендная плата равна земельной ренте.

Стоимость права аренды равна текущей стоимости арендных платежей. Следовательно, в предположении постоянных по времени арендных платежей, рыночная стоимость права аренды может быть определена по формуле расчета текущей стоимости аннуитета. Поскольку по договорам аренды, представленным Заказчиком, оплата производится по квартально (в конце квартала), то расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{ЗУ} = АП_{КВ} \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + Y_{КВ})^{4 \times n}}}{Y_{КВ}} \quad Y_{КВ} = (1 + Y_{Г})^{0,25} - 1$$

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

Табл. 3.15. Расчет рыночной стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков

| Местоположение | Волоколамское ш., вл.65 | Волоколамское ш., вл.66 | Волоколамское ш., вл.67 | Олений переулок, вл.23 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Площадь ЗУ, кв.м | 66 336 | 282 164 | 1 246 953 | 195 260 |
| Кадастровый номер | 77:08:15001:062 | 77:08:15001:063 | 77:08:0015001:1002 | 77:03:0001001:42 |
| Срок окончания аренды | 19.04.2042 | 19.04.2042 | 19.04.2042 | 15.09.2033 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 078 286 373,12 | 4 078 872 491,52 | 15 502 755 642,03 | 4 580 938 234,60 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв.м | 16 254,92 | 14 455,68 | 12 432,51 | 23 460,71 |
| Ставка арендной платы, % | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| Кадастровый номер земельного участка | 77:08:15001:062 | 77:08:15001:063 | 77:08:0015001:1002 | 77:03:0001001:42 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 66 336 | 282 164 | 1 246 953 | 195 260 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, | 16 255 | 14 456 | 12 433 | 23 461 |

| руб./кв. м | | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Годовая арендная плата, руб. | 16 174 295,60 | 61 183 087,37 | 232 541 334,63 | 68 714 073,52 |
| Квартальная арендная плата, руб. | 4 043 573,90 | 15 295 771,84 | 58 135 333,66 | 17 178 518,38 |
| Дата оценки | 01.01.2016 | 01.01.2016 | 01.01.2016 | 01.01.2016 |
| Срок аренды до окончания, лет | 26,3 | 26,3 | 26,3 | 17,7 |
| Срок аренды до окончания, кварталы | 105,3 | 105,3 | 105,3 | 70,9 |
| Ставка дисконтирования | 12,35% | 12,35% | 12,35% | 12,35% |
| Ставка дисконтирования (квартальная) | 2,95% | 2,95% | 2,95% | 2,95% |
| Рыночная стоимость прав по договору аренды, руб. | 130 472 378 | 493 542 539 | 1 875 829 508 | 507 582 309 |
| Рыночная стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб. | 3 007 426 733 | | | |

В качестве ставки дисконтирования использовалась ставка доходности, определенная методом кумулятивного построения. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.

| Фактор | Значение | Примечание |
|---------------------------------------|---------------|---|
| Безрисковая ставка | 11,31% | Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР |
| Надбавка за недостаточную ликвидность | 0,94% | Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка. |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 0,10% | Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%) |
| Итого | 12,35% | Округленно |

Продажа прав по договору аренды земельных участков в Москве осуществляется путем проведения аукционов. По правилам аукционных продаж о предстоящем аукционе должно быть опубликовано извещение за месяц до даты его проведения. Поэтому, при расчете надбавки за недостаточную ликвидность принималось, что срок экспозиции составляет 1 месяц.

Поскольку инвестиционный менеджмент арендодателя земельного участка сводится лишь к контролю за правильностью использования земельного участка и контролю за своевременной

оплатой арендной платы, то надбавка за инвестиционный менеджмент была назначена в размере 0,10%

Согласование результатов

Поскольку применялся только один подход, то необходимость в назначении весовых коэффициентов отсутствует. В качестве итоговой стоимости была принята стоимость доходного подхода.

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 01 января 2016 г. 1 041 066 877 руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 007 426 733 руб.

3.2.6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, САМОХОДНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ МАШИН

Описание объекта оценки

Предварительно при оценке справедливой стоимости указанных объектов определялась их рыночная стоимость.

Описание и определение стоимости оборудования, входящего в состав Стадиона «Открытие – Арена» (единый имущественный комплекс), приведено в Приложении №3.

Состав остального оборудования, самоходных и коммунальных машин приведен в Табл. 3.18. В состав оборудования и машин входят серийные объекты. Возраст большинства объектов менее 3 лет, что позволяет достаточно эффективно применять метод индексации.

Описание процесса оценки в части применения подходов

Учитывая, относительно невысокую балансовую стоимость движимого оборудования (оборудования), самоходных и коммунальных машин, а так же то, что подавляющее количество объектов достаточно новые (преимущественно 2010...2013 г.г.) для оценки их рыночной стоимости использовался затратный подход – метод индексации первоначальной балансовой стоимости. С последующим начислением износа.

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов потребительских цен по данным Росстата¹⁰, которые приведены ниже.

Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

| Год (декабрь) | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Непродовольственные (бытовые) товары | | | | | | | | | | | | | |
| Годовой индекс цен | 1,092 | 1,074 | 1,064 | 1,060 | 1,065 | 1,080 | 1,097 | 1,050 | 1,066 | 1,052 | 1,037 | 1,110 | 1,137 |
| Коэффициент индексации | 2,353 | 2,192 | 2,060 | 1,943 | 1,824 | 1,689 | 1,541 | 1,468 | 1,376 | 1,309 | 1,262 | 1,137 | 1,000 |
| Коммунальные машины | | | | | | | | | | | | | |
| Годовой индекс цен | 1,069 | 1,132 | 1,077 | 1,044 | 1,091 | 1,169 | 1,083 | 1,100 | 1,093 | 1,005 | 1,067 | 1,091 | 1,152 |
| Коэффициент индексации | 2,850 | 2,517 | 2,337 | 2,238 | 2,051 | 1,755 | 1,620 | 1,473 | 1,348 | 1,341 | 1,257 | 1,152 | 1,000 |

¹⁰ www.gks.ru

| Компьютеры и др. техника | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Годовой индекс цен | 0,951 | 1,118 | 1,000 | 1,010 | 1,000 | 1,164 | 1,155 | 1,118 | 1,101 | 0,941 | 1,096 | 1,179 | 1,096 |
| Коэффициент индексации | 2,490 | 2,228 | 2,228 | 2,205 | 2,205 | 1,894 | 1,640 | 1,467 | 1,333 | 1,416 | 1,292 | 1,096 | 1,000 |
| Приборы | | | | | | | | | | | | | |
| Годовой индекс цен | 1,102 | 1,156 | 1,058 | 1,038 | 1,113 | 1,170 | 1,012 | 1,066 | 0,992 | 1,046 | 1,016 | 1,070 | 1,187 |
| Коэффициент индексации | 2,384 | 2,063 | 1,950 | 1,880 | 1,689 | 1,444 | 1,427 | 1,339 | 1,350 | 1,290 | 1,270 | 1,187 | 1,000 |
| Мебель | | | | | | | | | | | | | |
| Годовой индекс цен | 1,137 | 1,137 | 1,034 | 1,073 | 1,105 | 1,171 | 1,019 | 1,076 | 1,050 | 1,050 | 1,004 | 1,015 | 1,244 |
| Коэффициент индексации | 2,501 | 2,199 | 2,127 | 1,982 | 1,795 | 1,533 | 1,504 | 1,398 | 1,331 | 1,268 | 1,263 | 1,244 | 1,000 |

Для расчета физического износа использовался метод эффективного возраста. Расчетная зависимость имеет вид:

$$K_{и.физ} = \frac{И_{физ}}{100} = \frac{T_{эф}}{T_{ж}}$$

где:

$K_{и.физ}$ - коэффициент физического износа;

$И_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

При определении эффективного возраста назначался коэффициент использования, который умножался на хронологический возраст. В качестве срока службы принимались верхние значения нормативных сроков амортизации.

В связи с тем, что оборудование и машины достаточно новое, то признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют.

Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин

| Объект | Ввод | Первоначальная стоимость | Остаточная стоимость, руб. | Коэф. индексации | Затраты на воспроизводст во без НДС, руб. | Срок службы, лет | Возра ст, лет | Коэф фи-циент загрузки | Износ физ. ц. и устаре вания | Функ. Экон. и упны й износ | Совок упны й износ | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|------------|--------------------------|----------------------------|------------------|---|------------------|---------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Движимое имущество на территории Сокольники | | 16 118 621,60 | 5 379 901,46 | | | | | | | | | 17 694 787 |
| Вышка для видеосъемки | 19.12.2014 | 126 694,92 | 85 604,64 | 1,004 | 127 194 | 10 | 1,0 | 1,0 | 10% | 0% | 10% | 114 022 |
| Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10 | 13.10.2010 | 95 762,71 | 46 694,05 | 1,401 | 134 174 | 10 | 5,2 | 1,0 | 52% | 0% | 52% | 64 109 |
| Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10 | 13.10.2010 | 95 762,71 | 46 694,05 | 1,401 | 134 174 | 10 | 5,2 | 1,0 | 52% | 0% | 52% | 64 109 |
| Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10 | 13.10.2010 | 122 033,90 | 59 504,42 | 1,401 | 170 982 | 10 | 5,2 | 1,0 | 52% | 0% | 52% | 81 697 |
| Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10 | 22.10.2010 | 116 949,15 | 57 024,91 | 1,401 | 163 858 | 10 | 5,2 | 1,0 | 52% | 0% | 52% | 78 697 |
| ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15 | 01.07.2015 | 630 894,07 | 593 782,67 | 1,000 | 630 894 | 5 | 0,5 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 611 812 |
| Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14 | 03.03.2014 | 70 830,51 | 11 332,89 | 1,137 | 80 534 | 5 | 1,8 | 0,3 | 11% | 0% | 11% | 71 678 |
| Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14 | 03.03.2014 | 70 830,51 | 11 332,89 | 1,137 | 80 534 | 5 | 1,8 | 0,3 | 11% | 0% | 11% | 71 678 |
| Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11 | 15.06.2011 | 58 816,10 | 6 749,30 | 1,376 | 80 946 | 5 | 4,6 | 0,3 | 27% | 0% | 27% | 58 845 |
| Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10 | 30.11.2010 | 59 336,44 | 16 753,56 | 1,468 | 87 086 | 5 | 5,1 | 0,3 | 31% | 0% | 31% | 60 488 |
| Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10 | 20.09.2010 | 86 590,54 | 22 411,81 | 1,468 | 127 086 | 5 | 5,3 | 0,3 | 32% | 0% | 32% | 86 788 |
| Металлодетектор "ПОИСК-ВП" | 03.08.2015 | 110 169,49 | 102 945,25 | 1,000 | 110 169 | 7 | 0,4 | 0,3 | 2% | 0% | 2% | 108 216 |



| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|--------------|--------------|-------|-----------|----|-----|-----|-----|----|-----|-----------|
| Металлодетектор "ПОИСК-ВП" | 03.08.2015 | 110 169,49 | 102 945,25 | 1,000 | 110 169 | 7 | 0,4 | 0,3 | 2% | 0% | 2% | 108 216 |
| Металлодетектор "ПОИСК-ВП" | 03.08.2015 | 110 169,49 | 102 945,25 | 1,000 | 110 169 | 7 | 0,4 | 0,3 | 2% | 0% | 2% | 108 216 |
| Освещение поля №4 СКЛд30.11.10 | 30.11.2010 | 3 393 559,33 | 0,01 | 1,401 | 4 754 735 | 10 | 5,1 | 0,3 | 15% | 0% | 15% | 4 028 628 |
| Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13 | 10.10.2013 | 2 190 932,20 | 1 257 092,28 | 0,959 | 2 100 441 | 10 | 2,2 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 1 960 086 |
| Охранная сигнализация СКЛд11.01.13 | 11.01.2013 | 41 162,65 | 17 544,65 | 1,270 | 52 280 | 10 | 3,0 | 1,0 | 30% | 0% | 30% | 36 739 |
| Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10 | 07.10.2010 | 38 050,85 | 10 295,93 | 1,339 | 50 949 | 10 | 5,2 | 1,0 | 52% | 0% | 52% | 24 260 |
| Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14 | 30.10.2014 | 2 415 254,24 | 1 062 711,86 | 1,004 | 2 424 773 | 7 | 1,2 | 0,3 | 5% | 0% | 5% | 2 302 917 |
| Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11 | 09.12.2011 | 660 071,79 | 140 670,99 | 1,379 | 910 329 | 10 | 4,1 | 1,0 | 41% | 0% | 41% | 540 211 |
| Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10 | 23.11.2010 | 41 344,92 | 11 673,91 | 1,468 | 60 681 | 5 | 5,1 | 0,3 | 31% | 0% | 31% | 42 077 |
| Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10 | 14.12.2010 | 1 006 933,05 | 296 156,85 | 1,468 | 1 477 845 | 10 | 5,1 | 0,3 | 15% | 0% | 15% | 1 253 860 |
| Слаботочные сети СКЛд04.10.10 | 04.10.2010 | 4 116 399,44 | 1 134 190,02 | 1,468 | 6 041 513 | 15 | 5,2 | 0,3 | 10% | 0% | 10% | 5 407 568 |
| Тоннель для выхода игроков, 8.8 м, алюминий СКЛд31.07.15 | 31.07.2015 | 263 474,58 | 210 779,68 | 1,000 | 263 475 | 10 | 0,4 | 0,3 | 1% | 0% | 1% | 260 140 |
| Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10 | 12.10.2010 | 92 123,34 | 24 927,74 | 1,468 | 135 207 | 10 | 5,2 | 0,3 | 16% | 0% | 16% | 114 014 |
| Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10 | 12.10.2010 | 94 407,37 | 25 545,83 | 1,468 | 138 559 | 10 | 5,2 | 0,3 | 16% | 0% | 16% | 116 841 |
| Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10 | 07.10.2010 | 26 592,73 | 7 195,41 | 1,468 | 39 029 | 10 | 5,2 | 0,3 | 16% | 0% | 16% | 32 896 |



| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|---------------|--------------|-------|-----------|----|-----|-----|----|----|----|------------|
| Самоходные и коммунальные машины, агрегаты | | 16 209 328,85 | 8 338 848,43 | | | | | | | | | 17 030 025 |
| Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий | 12.11.2014 | 1 242 633,88 | 596 464,20 | 1,152 | 1 431 514 | 5 | 1,1 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 1 333 858 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 24.12.2015 | 109 046,90 | 109 046,90 | 1,000 | 109 047 | 5 | 0,0 | 0,3 | 0% | 0% | 0% | 108 903 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 12.11.2014 | 54 718,49 | 26 264,87 | 1,152 | 63 036 | 5 | 1,1 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 58 735 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 12.11.2014 | 54 718,48 | 26 264,86 | 1,152 | 63 036 | 5 | 1,1 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 58 735 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 12.11.2014 | 54 718,49 | 26 264,87 | 1,152 | 63 036 | 5 | 1,1 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 58 735 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 12.11.2014 | 54 718,48 | 26 264,86 | 1,152 | 63 036 | 5 | 1,1 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 58 735 |
| Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная) | 24.12.2015 | 109 046,90 | 109 046,90 | 1,000 | 109 047 | 5 | 0,0 | 0,3 | 0% | 0% | 0% | 108 903 |
| Дорожный каток ДУ-108-1 | 23.04.2013 | 500 000,00 | 67 567,68 | 1,257 | 628 416 | 10 | 2,7 | 0,3 | 8% | 0% | 8% | 577 643 |
| Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.) | 12.11.2014 | 638 989,91 | 306 715,11 | 1,152 | 736 116 | 5 | 1,1 | 0,2 | 0% | 0% | 0% | 736 116 |
| Косилка цилиндрическая тройная Toro 3170 | 12.11.2014 | 1 164 895,16 | 559 149,63 | 1,152 | 1 341 959 | 5 | 1,1 | 0,2 | 0% | 0% | 0% | 1 341 959 |
| Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16 | 11.05.2015 | 66 093,22 | 58 508,72 | 1,000 | 66 093 | 5 | 0,6 | 0,2 | 0% | 0% | 0% | 66 093 |
| Минипогрузчик CASE SV300 | 19.08.2013 | 1 572 670,34 | 850 788,90 | 1,257 | 1 976 582 | 10 | 2,4 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 1 836 056 |



| NDM445704 | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|-------|---------|----|-----|-----|-----|----|-----|---------|
| Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82 | 13.02.2013 | 55 542,37 | 4 503,27 | 1,257 | 69 807 | 7 | 2,9 | 0,3 | 12% | 0% | 12% | 61 185 |
| Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка, ширина 2400 мм | 19.08.2013 | 80 508,47 | 19 583,27 | 1,257 | 101 186 | 7 | 2,4 | 0,3 | 10% | 0% | 10% | 90 909 |
| Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10 | 18.08.2010 | 42 173,73 | 10 788,77 | 1,473 | 62 125 | 10 | 5,4 | 0,3 | 16% | 0% | 16% | 52 107 |
| Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim | 12.11.2014 | 338 915,03 | 219 836,72 | 1,152 | 390 430 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 377 113 |
| Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN | 12.11.2014 | 827 341,92 | 536 654,25 | 1,152 | 953 098 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 920 588 |
| Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм | 12.11.2014 | 54 675,83 | 35 465,34 | 1,152 | 62 987 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 60 838 |
| Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм | 12.11.2014 | 54 675,82 | 35 465,46 | 1,152 | 62 987 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 60 838 |
| Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм | 12.11.2014 | 53 019,14 | 34 390,79 | 1,152 | 61 078 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 58 995 |
| Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм | 12.11.2014 | 53 019,14 | 34 390,79 | 1,152 | 61 078 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 58 995 |
| Разбрасыватель Sisis Truspread | 15.12.2015 | 139 227,43 | 139 227,43 | 1,000 | 139 227 | 5 | 0,0 | 0,3 | 0% | 0% | 0% | 138 838 |
| Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860 | 12.11.2014 | 69 141,37 | 33 187,92 | 1,152 | 79 651 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 76 934 |
| Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860 | 12.11.2014 | 69 141,37 | 33 187,92 | 1,152 | 79 651 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 76 934 |
| Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860 | 12.11.2014 | 69 141,36 | 33 187,91 | 1,152 | 79 651 | 10 | 1,1 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 76 934 |
| Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478 | 18.01.2013 | 219 918,64 | 93 735,94 | 1,257 | 276 401 | 7 | 3,0 | 0,3 | 13% | 0% | 13% | 241 415 |



| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|--------------|--------------|-------|-----------|----|-----|-----|-----|----|-----|-----------|
| Снегоотбрасыватель 3015 | 01.10.2015 | 459 856,64 | 434 999,52 | 1,000 | 459 857 | 7 | 0,3 | 0,3 | 1% | 0% | 1% | 454 889 |
| Снегоочиститель фрезернороторный, ширина 2100 мм, мех. регулировка дальности выброса снега | 19.08.2013 | 224 576,27 | 54 626,63 | 1,257 | 282 255 | 7 | 2,4 | 0,3 | 10% | 0% | 10% | 253 587 |
| Снегоуборочная машина Patriot | 26.12.2013 | 45 761,86 | 16 078,42 | 1,257 | 57 515 | 7 | 2,0 | 0,3 | 9% | 0% | 9% | 52 545 |
| Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M | 24.11.2014 | 331 348,31 | 214 928,63 | 1,152 | 381 713 | 7 | 1,1 | 0,3 | 5% | 0% | 5% | 363 651 |
| Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET СКЛд19.12.12 | 19.12.2012 | 73 474,58 | 1 985,78 | 1,341 | 98 532 | 7 | 3,0 | 0,3 | 13% | 0% | 13% | 85 713 |
| Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE | 25.11.2014 | 105 923,73 | 68 707,33 | 1,152 | 122 024 | 7 | 1,1 | 0,3 | 5% | 0% | 5% | 116 264 |
| Снежный отвал Bellon M.it 1500мм | 21.11.2014 | 85 712,71 | 55 597,43 | 1,152 | 98 741 | 7 | 1,1 | 0,3 | 5% | 0% | 5% | 94 034 |
| Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10 | 12.11.2010 | 1 176 323,80 | 332 138,70 | 1,473 | 1 732 825 | 10 | 5,1 | 0,3 | 15% | 0% | 15% | 1 465 638 |
| Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09 | 16.11.2009 | 2 378 633,76 | 335 806,87 | 1,000 | 2 378 634 | 10 | 6,1 | 0,3 | 18% | 0% | 18% | 1 941 291 |
| Трактор колесный универсальный новый без кабины | 30.01.2015 | 1 600 353,46 | 1 311 765,16 | 1,000 | 1 600 353 | 10 | 0,9 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 1 556 157 |
| Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений | 30.01.2015 | 368 616,73 | 259 028,02 | 1,000 | 368 617 | 10 | 0,9 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 358 437 |
| Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer | 30.01.2015 | 155 876,19 | 109 534,62 | 1,000 | 155 876 | 10 | 0,9 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 151 571 |
| Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой, ширина 2150 мм | 19.08.2013 | 128 813,56 | 31 332,96 | 1,257 | 161 897 | 10 | 2,4 | 0,3 | 7% | 0% | 7% | 150 387 |
| Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030 | 30.01.2015 | 1 325 365,38 | 1 086 365,08 | 1,000 | 1 325 365 | 10 | 0,9 | 0,3 | 3% | 0% | 3% | 1 288 764 |



Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 17 694 787 руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 17 030 025 руб.



3.2.7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЕЙ

Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

| Объект | Год выпуска | Пробег, км | Объем двигателя, куб. см | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость на дату оценки, руб. | Состояние (по информации заказчика) |
|---------------------------|-------------|------------|--------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 2012 | 54 000 | 3498 | 3 271 186 | 1 962 712 | хорошее |

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основе документов, представленных Заказчиком. Автомобили находятся в хорошем, пригодном для эксплуатации состоянии.

Анализ рынка объекта оценки

2015 год стал провальным для отечественной автомобильной отрасли. Ожидаемое сокращение продаж составило около 30%, что стало ударом по финансовому положению участников рынка. Надежды на улучшения связаны с восстановлением экономической ситуации в 2016 году. Однако многое будет зависеть от будущих цен на автомобили, дальнейшее повышение которых способно отпугнуть потенциальных покупателей.

Валютная зависимость

Цены на автомобильном рынке определяются динамикой валютного рынка. Девальвация рубля привела к повышению стоимости автомобилей еще в прошлом году. При этом участники рынка старались сгладить значительные колебания валютных котировок. В результате повышение цен было частично перенесено на 2015 год.

По данным Ассоциации европейского бизнеса¹¹ АЕВ в ноябре 2015 года в России продано 131,5 тыс. новых автомобилей, что на 42,7% меньше чем в ноябре 2014 года и на 1,2% больше предыдущего месяца. Вслед за традиционно занимающей первое место Ладой, продавшей 21,6 тыс. авто (-29%), расположились: Hyundai - 15,1 (-7%), KIA - 14,1 тыс. (-32%) и Renault - 10,3 (-46%). Тройка лидеров по концернам выглядит так: Avtovaz-Renault-Nissan, Hyundai-KIA Group, VW Group.

В этом месяце, как и в предыдущем, практически все компании показали отрицательную динамику. Среди крупных производителей в плюсе только китайский Lifan - 3%. Зато показавших отрицательную динамику есть из кого выбирать: Mazda - -56%, Toyota и Nissan по -53%. Тройка лидеров моделей расположилась так: Hyundai Solaris - 11462 авто (+13,1%), Lada Granta - 9000 (-14,4%) и KIA Rio - 8253 (-23,8%). Примечательно, что Седан Lada Vesta, чьи продажи стартовали в ноябре, сумел сразу войти в топ 25_ и самых продаваемых моделей и занять 19_ю позицию с результатом 1748 проданных машин.

В целом за 11 месяцев реализовано 1,45 млн. автомобилей, что на 34,5% меньше чем за аналогичный период 2014 года. Вслед за Ладой, продавшей 245,6 тыс. авто (-30%), расположились: Hyundai - 148,6 тыс. (-10%), KIA 148,3 тыс. (-16%) и Renault - 108,5 тыс. (-38%) Среди моделей лидируют: Lada Granta - 108653 авто (-22,1%), Hyundai Solaris - 106509 (+1,3%) и KIA Rio - 88920 (+5,4%)

Комментарии Йорга Шрайбера, Председателя Комитета автопроизводителей АЕВ: «Год назад рубль пикировал и покупатели штурмовали дилерские центры, чтобы использовать деньги до того момента, когда цены на автомобили начнут отражать новую реальность обменного курса. Ничего подобного не случилось в ноябре этого года, что объясняет относительное ухудшение месячных

¹¹ http://serega.icnet.ru/CarSaleAuto_2015_Russia.html



показателей года к году. Текущий год еще не завершен, однако ожидания относительно декабря скромные, особенно в сравнении с рекордными продажами на пике короткого бума в прошлом году".

На рынке подержанных автомобилей согласно аналитической компании "Автостат" перепродажи за октябрь месяц составили 481,9 тыс. авто, что на 10,6% меньше октября 2014 года. Всего за десять месяцев реализовано 4,1 млн. автомобилей, это на 19,2% меньше, чем за аналогичный период 2014 года. Стоит заметить, что компания "Автостат Инфо" даёт другие цифры, октябрь - 556,5 тыс. (-11,2%), 10 месяцев - 4,8 млн. (-16,8%).

О ценах. По данным "Ъ", несмотря на продолжающийся обвал российского авторынка, ряд крупных производителей, включая АвтоВАЗ, могут опять повысить цены на машины с нового года. В отрасли уверены, что в 2016 году стоимость автомобилей вырастет еще не раз. Крупнейший отечественный автопроизводитель АвтоВАЗ в январе может повысить на 3% цены на весь модельный ряд, за исключением новой Lada Vesta. С нового года стоимость "УАЗа" вырастет в среднем на 2-3%, Volvo на 2-5%. Jaguar Land Rover с января повышает цены в среднем на 5%, говорят дилеры. Впрочем, в компании информацию опровергают и отмечают, что последнее повышение было в октябре — на 5%, а дальнейшая динамика цен зависит от экономической ситуации.

В ближайшее время ожидается рост цен на Skoda 3%, на Hyundai в пределах 5%, в компаниях от комментариев отказались. Из премиальных брендов стоит ожидать повышения цен на Rolls-Royce на 10%, уверяют дилеры. При этом в конце года рост цен на автомобили уже начался. За ноябрь-декабрь цена флагманской модели Hyundai Solaris поднялась примерно на 4%, с 3 декабря Mazda повысила стоимость своих моделей на 3-6%. Цены на Nissan за последние несколько месяцев, по словам одного из дилеров, выросли примерно на 6%. В пределах 4%, в конце ноября, увеличились цены на Peugeot.

Продажи марок новых автомобилей в России в ноябре 2015 года

| Место | Марка | Ноя 2015 | Ноя 2014 | +— % | Марка | Янв-Ноя 2015 | Янв-Ноя 2014 | +— % |
|-------|---------------|----------|----------|---------|---------------|--------------|--------------|---------|
| 1 | Lada | 21580 | 30402 | -29 | Lada | 245634 | 351992 | -30 |
| 2 | Hyundai* | 15101 | 16154 | -7 | Hyundai* | 148631 | 164396 | -10 |
| 3 | KIA | 14125 | 20678 | -32 | KIA | 148285 | 175491 | -16 |
| 4 | Renault* | 10334 | 19170 | -46 | Renault* | 108477 | 175268 | -38 |
| 5 | Toyota* | 7572 | 15952 | -53 | Toyota* | 86972 | 144418 | -40 |
| 6 | VW | 7557 | 11081 | -32 | Nissan* | 82690 | 141879 | -42 |
| 7 | Nissan* | 7288 | 15566 | -53 | VW | 70463 | 114200 | -38 |
| 8 | Skoda | 4663 | 7604 | -39 | Skoda | 50416 | 78223 | -36 |
| 9 | УАЗ* | 4637 | 5659 | -18 | Chevrolet | 46399 | 109687 | -58 |
| 10 | ГАЗ ком.авт.* | 4358 | 6729 | -35 | ГАЗ ком.авт.* | 46093 | 61472 | -25 |
| 11 | Ford* | 3569 | 6581 | -46 | УАЗ* | 42415 | 42623 | 0 |
| 12 | Mercedes-Benz | 3251 | 4282 | -24 | Mercedes-Benz | 38797 | 44955 | -14 |
| 13 | Chevrolet | 3072 | 10545 | -71 | Ford* | 34077 | 56807 | -40 |
| 14 | BMW | 2257 | 3150 | -28 | Mitsubishi | 33142 | 67432 | -51 |
| 15 | Datsun2 | 2200 | 4011 | -45 | Datsun2 | 29346 | 6310 | - |
| 16 | Audi | 2189 | 2683 | -18 | BMW | 25349 | 31927 | -21 |
| 17 | Mitsubishi | 2003 | 7846 | -74 | Mazda | 25182 | 43667 | -42 |
| 18 | Mazda | 2002 | 4548 | -56 | Audi | 23310 | 31031 | -25 |



Отчет об оценке справедливой стоимости пакет обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018»
размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение № 2.

| | | | | | | | | |
|----|--------------------|------|------|-----|--------------------|-------|-------|-----|
| 19 | Lifan | 1901 | 1844 | 3 | Daewoo | 18753 | 35355 | -47 |
| 20 | Lexus | 1653 | 2160 | -23 | Lexus | 18038 | 17661 | 2 |
| 21 | Daewoo | 1634 | 1883 | -13 | Opel | 15927 | 58151 | -73 |
| 22 | Geely | 1002 | 1603 | -37 | Lifan | 12578 | 19753 | -36 |
| 23 | Land Rover | 965 | 1931 | -50 | Geely | 10485 | 16122 | -35 |
| 24 | Volvo | 850 | 1272 | -33 | Land Rover | 10450 | 19078 | -45 |
| 25 | Mercedes-Benz ком* | 598 | 1311 | -54 | Mercedes-Benz ком* | 7473 | 8106 | -8 |
| 26 | Opel | 473 | 5962 | -92 | Volvo | 6807 | 13964 | -51 |
| 27 | VW ком.авт* | 465 | 1042 | -55 | Subaru | 6237 | 14923 | -58 |
| 28 | Infiniti | 457 | 822 | -44 | Suzuki | 5816 | 17338 | -66 |
| 29 | Subaru | 398 | 1901 | -79 | Peugeot* | 5211 | 18980 | -73 |
| 30 | Suzuki | 392 | 2062 | -81 | Citroën* | 5120 | 17738 | -71 |
| 31 | Porsche | 360 | 471 | -24 | VW ком.авт* | 5073 | 11423 | -56 |
| 32 | Peugeot* | 320 | 1505 | -79 | Infiniti | 5012 | 7392 | -32 |
| 33 | Citroën* | 314 | 1439 | -78 | SsangYong | 4934 | 22599 | -78 |
| 34 | Chery | 279 | 1418 | -80 | Porsche | 4829 | 4030 | 20 |
| 35 | FIAT* | 260 | 677 | -62 | Chery | 4580 | 15219 | -70 |
| 36 | SsangYong | 199 | 2320 | -91 | Honda | 4357 | 18570 | -77 |
| 37 | Honda | 198 | 1977 | -90 | FIAT* | 3435 | 6791 | -49 |
| 38 | DFM | 163 | - | - | Great Wall | 3149 | 14118 | -78 |
| 39 | Brilliance | 138 | 133 | 4 | Jeep | 1921 | 7167 | -73 |
| 40 | Cadillac | 131 | 108 | 21 | MINI | 1255 | 1538 | -18 |
| 41 | Jeep | 95 | 745 | -87 | DFM | 1127 | - | - |
| 42 | MINI | 94 | 178 | -47 | Brilliance | 1028 | 650 | 58 |
| 43 | Changan | 92 | 94 | -2 | Cadillac | 935 | 1167 | -20 |
| 44 | Jaguar | 69 | 123 | -44 | Jaguar | 900 | 1505 | -40 |
| 45 | Great Wall | 68 | 1153 | -94 | Acura | 670 | 819 | -18 |
| 46 | Isuzu* | 66 | 105 | -37 | Changan | 568 | 996 | -43 |
| 47 | Acura | 57 | 163 | -65 | Isuzu* | 557 | 585 | -5 |
| 48 | Haima | 52 | 89 | -42 | smart | 441 | 328 | 34 |
| 49 | smart | 31 | 38 | -18 | Haima | 311 | 780 | -60 |
| 50 | BAW* | 23 | 52 | -56 | BAW* | 308 | 1016 | -70 |
| 51 | JAC | 8 | 35 | -77 | JAC | 145 | 384 | -62 |
| 52 | Alfa Romeo | 4 | 6 | -33 | SEAT | 47 | 1486 | -97 |
| 53 | Chrysler | 4 | 5 | -20 | Chrysler | 41 | 107 | -62 |
| 54 | Foton* | 1 | 2 | -50 | Alfa Romeo | 39 | 81 | -52 |
| 55 | SEAT | - | 162 | - | Foton* | 18 | 63 | -71 |
| 56 | FAW | - | - | - | FAW | - | 2164 | - |
| 57 | ZAZ | - | - | - | ZAZ | - | 481 | - |
| 58 | Luxgen | - | - | - | TarA3* | - | 129 | - |



| | | | | | | | | |
|----|--------|--------|--------|-------|--------|---------|---------|-------|
| 59 | ТагАЗ* | - | - | - | Bogdan | - | 92 | - |
| 60 | Dodge | - | - | - | Luxgen | - | 81 | - |
| 61 | BYD | - | - | - | Dodge | - | 26 | - |
| 62 | Bogdan | - | - | - | Иж | - | 19 | - |
| 63 | Иж | - | - | - | BYD | - | 5 | - |
| | Всего | 131572 | 229432 | -42,7 | Всего | 1454253 | 2220758 | -34,5 |

Будущие цены

С 2016 года возобновится рост продаж, который будет наблюдаться в среднесрочной перспективе. По оценкам аналитика "ВТБ капитала" Владимира Беспалова, в среднем продажи будут прибавлять 4-5% в год. Прогноз продаж на автомобильном рынке на 2016 год достигнет 1,7 млн автомобилей, считает президент "АвтоВАЗа" Бу Андерссон.

Дальнейшая динамика цен в 2016 году будет зависеть от класса транспортного средства. При этом усредненный прогноз цен на автомобили предполагает повышение на 10% в течение года.

Затоваренность складов старыми моделями заставит некоторых автодилеров пойти на снижение цен. Кроме того, большее поле для маневра дает стабилизация валютных котировок. Про частичное снижение цен заявили представители компании Volvo. В свою очередь немецкий автогигант Volkswagen намерен удерживать цены на наиболее популярные марки на нынешнем уровне.

Автодилеры, специализирующиеся на премиум сегменте, готовы увеличить цены в случае дальнейшего падения рубля. Поведение клиентов данной категории значительно меньше зависит от уровня цен. В подтверждение этому представители компании Mercedes заявили о необходимом повышении цен, если курс евро продолжит свой рост.

Возможные драйверы рынка

Дополнительное оживление продаж может быть связано с влиянием следующих факторов:

госпрограмма по утилизации автомобилей, которая может быть продлена на 2016 год. Данный инструмент позволил автодилерам сохранить часть продаж во время спада рынка в текущем году.

Активизация автокредитования. Экономический кризис привел к значительному сокращению объемов кредитования. Восстановление экономики в следующем году уменьшит стоимость залоговых ресурсов.

Обвал автомобильного рынка в 2015 составит 35-40%. Частичное восстановление ожидается в 2016 году, когда продажи достигнут 1,7 млн автомобилей. Цены в будущем году будут зависеть от дальнейшего колебания валютных котировок и от класса транспортного средства. Среднее увеличение стоимости ожидается в пределах 10%.

Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах в затратном и сравнительном подходе и являются типичными для этих моделей автомобилей. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на интернет ресурсе www.auto.ru. Копии интернет-страниц с ценами на объекты-аналоги находятся в архиве оценщика.

Описание процесса оценки в части применения подходов

В рамках сравнительного подхода к оценке ТС обычно применяется метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж может быть реализован при развитом вторичном рынке. Анализ информации, располагаемой Оценщиком, позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода к оценке для расчета рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств.



В рамках затратного подхода при оценке стоимости транспортных средств (ТС) обычно применяется метод, однородного аналога, основанный на определении стоимости объекта-аналога в новом состоянии, которая является мерой затрат на воспроизводство (замещение) в месте оценки. В последствии начисляется совокупный износ. В связи с возможностью применения сравнительного подхода в соответствии с п. 12 ФСО №10 оценщик отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В связи с неразвитостью и непрозрачностью рынка аренды ТС, Оценщик не смог получить необходимой информации для применения данного подхода для оценки рыночной стоимости ТС. К тому же ТС обычно приносит доход в составе бизнеса. Однако выделить часть дохода бизнеса, которая относится к ТС обычно не представляется возможным. С учетом вышеизложенного, Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке.

Сравнительный подход

Метод определения рыночной стоимости

Стоимость ТС в рамках сравнительного подхода определяется методом сравнения продаж на основе статистического исследования вторичного рынка ТС- аналогов, бывших в эксплуатации.

Алгоритм метода сравнения продаж сводится к следующему: осуществляется выборка данных по стоимости ТС- аналогов, данные приводятся к сопоставимому виду путем внесения поправок на имеющиеся отличия, проверяются статистические характеристики полученной выборки, рассчитывается стоимость оцениваемого ТС, как среднее значение скорректированных стоимостей аналогичных ТС. Расчетная формула имеет вид:

$$C_0 = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где: C_0 – рыночная стоимость оцениваемого ТС на дату оценки; C_i – скорректированное значение стоимости i -го ТС-аналога; n – количество ТС- аналогов в выборке.

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу, комплектации. Если подобрать такие аналоги не удается, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом¹².

Общие рекомендации. Поправки должны вноситься по каждому аналогу индивидуально. Если характеристики аналога лучше, чем у оцениваемого объекта, то необходима понижающая поправка, в противном случае вносится повышающая поправка.

По модели ТС. Если требуемая модель не представлена на данном рынке, то поправка может быть внесена на основе цены близкого аналога, присутствующего на данном рынке и соотношения стоимостей оцениваемой модели и этого аналога на рынке, где они присутствуют совместно, при условии сопоставимости этих рынков. Другим способом внесения такой поправки может быть использование косвенного метода, устанавливающего соотношение между стоимостями близких аналогов в новом состоянии и их основными характеристиками (для легковых автомобилей: обычно мощностью или объемом двигателя). Данная корректировка может быть внесена на основе соотношения цен объекта оценки и ТС-аналога в новом состоянии

По условиям продажи. Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на

¹² А. Н. Фоменко. Оценка величины ущерба при повреждении автомобилей ВАЗ 2108, 2109, 21099, 2115. М., Издательство «Образование», 2005.

величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%¹³ от цены предложения.

По времени продажи. При не совпадении времени проведения оценки и даты оценки (на которую производится оценка) и отсутствии необходимых для проведения расчетов данных на дату оценки, требуется поправка на временную сопоставимость. Такая поправка может быть осуществлена на основе индексов стоимости ТС (в новом состоянии) или трендов их изменения.

По году выпуска. При отсутствии информации о модели интересующего года выпуска необходимо определить регрессионную зависимость (построить график) изменения стоимости ТС от года выпуска для условий данного рынка. При этом интересующий год выпуска должен находиться внутри интервала анализируемого периода.

Корректировка на возраст (год выпуска) может производиться на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега¹⁴, в предположении, что побег аналога и объекта оценки одинаков.

$$K = \frac{1 - \frac{I_O}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_0}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B(B_0 - B_A)} = e^{-K_B(ГВ_A - ГВ_0)}$$

где: И – расчетный физический износ, Кв – показатель старения, В – возраст, ГВ – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

По пробегу. Поправка к стоимости по пробегу ТС осуществляется на базе различного рода аналитических данных либо экспертным путем. Аналитические исследования рынка показывают, что в среднем для большинства легковых ТС иностранного производства поправка к стоимости оцениваются: при перепробеге, относительно среднегодового пробега, величиной в -0,25... - 0,15% на каждую тысячу км, при недопробеге в +0,05...+0,15%, соответственно. Эти значения могут быть рекомендованы и для отечественных ТС.

По комплектации. В отношении комплектации, предусмотренной заводом-изготовителем, в качестве поправки можно рекомендовать соотношение цен на новые ТС соответствующей комплектации у местных официальных дилеров. При отсутствии такой информации, ориентиром может служить стоимость доукомплектации (разукомплектации) штатным оборудованием с учетом износа, определяемая при затратном подходе или по данным автосервиса.

Если отличие в комплектации состоит в различной мощности двигателя, то возможны следующие виды корректировок:

величина корректирующего коэффициента равна отношению стоимостей ТС в новом состоянии с соответствующими характеристиками двигателей:

$$K = \frac{C_{\partial a}}{C_{\partial o}}$$

величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁵:

¹³ Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

¹⁴ Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).

¹⁵ -Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

$$K = \left(\frac{P_{\partial a}}{P_{\partial o}} \right)^m$$

где: $C_{\partial a}$ – рыночная стоимость ТС в новом состоянии с двигателем, отличающимся от оцениваемого; $C_{\partial o}$ – рыночная стоимость ТС в новом состоянии с двигателем идентичным оцениваемому; $P_{\partial a}$ – объем (мощность) двигателя аналога, отличающегося от оцениваемого; $P_{\partial o}$ – объем (мощность) двигателя, идентичного оцениваемому; m – коэффициент торможения.

Если отличие в комплектации состояло в различии типа КПП, то корректировка может осуществляться на основе следующих данных. По результатам исследования, проведенного Оценщиком, было установлено, что стоимость автомобилей в новом состоянии с АКПП превышает на 6...8% стоимость аналогичных автомобилей с МКПП. При расчетах можно принять допущение, что такое соотношение стоимостей сохраняется и для автомобилей бывших в эксплуатации.

По техническому состоянию. Как правило, в информации о продаже ТС, ссылка на его техническое состояние либо не приводится, либо присутствует в виде: «в отличном, хорошем, удовлетворительном, рабочем состоянии, требует мелкого ремонта, гнилой...» и т.п. неконкретные данные. Поэтому, целесообразно исключить ТС-аналоги, отличающиеся от нормального технического состояния из рассмотрения. Если же оцениваемое ТС имеет дефекты эксплуатации, то определение поправки в рамках сравнительного подхода представляет значительные трудности и обладает недостаточной точностью. Поэтому поправку на дефекты эксплуатации вносятся после этапа согласования величины стоимости ТС-аналогов без учета дефектов эксплуатации.

Проверка статистических характеристик выборки. Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33¹⁶. Расчетная зависимость имеет вид:

$$V = \frac{\sigma}{C_0} \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C_i - C_0)^2}{n - 1}}$$

где: V – коэффициент вариации; σ – среднее квадратичное отклонение; C_0 – рыночная стоимость оцениваемого ТС; C_i – скорректированное значение стоимости i -го ТС-аналога; n – количество ТС-аналогов в выборке.

Рыночная стоимость ТС, определяемая в рамках сравнительного подхода равна средней величине скорректированных стоимостей ТС-аналогов.

Результаты определения рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости ТС осуществлялось в соответствии с изложенной выше методикой, как среднее значение скорректированных цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была принята стоимость ТС, что является характерным для вторичного рынка продаж автомобильной техники.

В качестве исходной информации при проведении расчетов использовались результаты исследования вторичного рынка ТС, приведенные в интернет-ресурсах: <http://new.auto.ru>, <http://auto.mail.ru>, <http://trucks.auto.ru>, <http://www.uralaz.ru> и др. (полная информация об объектах-аналогах приведена в Приложении).

Результаты расчета рыночной стоимости ТС, входящих в состав объекта оценки приведены ниже в Таблицах.

¹⁶ Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

Табл. 3.20 Результаты расчета рыночной стоимости ТС Мерседес-бенц S350 4MATIC

| ТС-аналог | Объем дв., куб см | Год выпуска | Пробег, км | Цена ТС- аналога с НДС, руб. | Поправка на условия продажи | Поправка на отличия аналогов | поправка на возраст | Поправка на пробег | Рыночная стоимость, без НДС, руб. |
|---|----------------------|-------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 3498 | 2012 | 74 000 | 3 300 000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 1,057 | 2 659 259 |
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 3498 | 2012 | 119 000 | 2 090 000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 1,182 | 1 884 739 |
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 3498 | 2012 | 68 000 | 2 400 000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 1,041 | 1 905 213 |
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 3498 | 2012 | 42 000 | 3 150 000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 0,975 | 2 343 223 |
| Мерседес-бенц S350 4MATIC | 3498 | 2012 | 49 075 | 2 950 000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 0,993 | 2 233 607 |
| Среднее значение, руб. | | | | | | | | | 2 205 208 |
| Стандартное отклонение, руб. | | | | | | | | | 323 541 |
| Коэффициент вариации | | | | | | | | | 15% |



Пояснения к таблице.

При определении рыночной стоимости оцениваемого транспортного средства, цены ТС-аналогов приводились к сопоставимому виду путем внесения корректировок.

По условиям продажи. ТС-аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты (предложения рекламного характера, адресованное неопределенному кругу лиц) в московском регионе с типичным сроком экспозиции. Поскольку продажу оцениваемого ТС предполагается проводить аналогичным образом, то корректировки на условия продажи не требуется.

Вместе с тем, так как исследованию подлежали цены предложения выставленных на продажу ТС, а не цены совершившихся сделок, необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже. В соответствии с рекомендациями величина этой поправки была принята на уровне 10%¹⁷.

По времени продажи. Поскольку рассматривались ТС, выставленные на продажу в период предшествующий дате оценки и большей частью до настоящего времени не сняты с продажи, то необходимости во внесении поправки на временную сопоставимость цен нет.

По модели ТС. В качестве ТС-аналогов были выбраны идентичные или близкие по модели и комплектации ТС. Некоторые модели ТС отличались мощностью двигателя. Для этих моделей вносилась корректировка, как описано выше. Для идентичных ТС поправка на различие в моделях ТС не требуется.

По году выпуска. Для ТС-аналогов год выпуска не отличался от оцениваемого ТС, поэтому корректировка не требуется.

По пробегу. Поскольку ТС-аналоги отличаются от объекта оценки по пробегу, то вводилась корректировка на основе соотношения расчетных износов объекта оценки и объектов-аналогов, как описано выше.

По техническому состоянию. ТС-аналоги имеют нормальное (характерное для рассматриваемого года выпуска) техническое состояние. Корректировка не требуется.

Так как коэффициент вариации существенно меньше 33%, то среднее значение выборки может быть использовано в качестве рыночной стоимости.

В связи с применением только одного подхода в качестве итоговой стоимости была принята стоимость определенная в рамках указанного подхода.

Для транспортных средств справедливая стоимость равна рыночной.

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 2 205 208 руб.

3.2.8. ОЦЕНКА СТАДИОНА «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» КАК ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Стадион «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единый имущественный комплекс включает в себя:

- стадион «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение
- стадион - сооружения и неотделимое оборудование
- движимое имущество стадиона

¹⁷ Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

Описание и результаты оценки стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса приведены в Приложении 3.

По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 14 005 321 369 руб.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Итоговые результаты оценки основных средств ООО «Стадион «Спартак» приведены ниже в таблице. Поскольку основные средства ООО «стадион «Спартак» отражены в строках 1150 и 1160 баланса, то определенная справедливая стоимость является суммарной стоимостью указанных строк.

Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

| Объект | Справедливая стоимость без НДС, руб. |
|---|---|
| Основные средства | 18 091 460 482 |
| в том числе: | |
| СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс) | 14 006 036 851 |
| Здания и сооружения на территории Сокольники | 1 041 066 877 |
| Движимое имущество на территории Сокольники | 17 694 787 |
| Автомобили | 2 205 208 |
| Коммунальная техника | 17 030 025 |
| Право по договору аренды земельных участков | 3 007 426 733 |

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 января 2016 г. равна 18 091 460 482 руб.

3.2.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (СТРОКА 1170 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 2 149 986 тыс. руб. (12,92%).

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» определялась как долевая балансовая стоимость чистых активов от совместной деятельности (СД) по строительству объектов жилого и не жилого назначения, включая объекты спортивной направленности, на земельном участке 125 га, кадастровый номер 77:08:0015001:1002. Совместная деятельность по строительству указанных объектов осуществляется ООО «Стадион «Спартак» (инвестор) и ООО «ТушиноСпортСити» (соинвестор) в рамках Договора об участии в реализации инвестиционного проекта № 01/и от 21.10.2010 г. В Дополнительном соглашении №6 к указанному выше договору от 31.03.2015 г. зафиксированы доли участников инвестиционной деятельности в строящихся объектах, действующие на дату оценки. Состав строящихся объектов и детальное распределение долей между участниками приведено ниже.

Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности

| Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права | Всего затрат, руб. | Стоимость с НДС, руб. | | В том числе НДС, руб. | Доля инвестора по инвест-контракту |
|---|--------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|------------------------------------|
| | | Инвестор | Совинвестор | | |
| Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1) | 188 769 623,22 | 132 138 736,25 | 56 630 886,97 | 2 850 934 932,00 | 0,700 |
| Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1) | 74 539 886,97 | 74 539 886,97 | 0,00 | 1 136 725 436,00 | 1,000 |
| ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1) | 303 054,75 | 212 138,33 | 90 916,43 | 0,00 | 0,700 |
| Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1) | 18 000 000,00 | 12 353 400,00 | 5 646 600,00 | 2 745 762,72 | 0,686 |
| Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1) | 52 121 843,24 | 52 121 843,24 | 0,00 | 5 135 082,30 | 1,000 |
| Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1) | 5 603 368,20 | 3 922 357,74 | 1 681 010,46 | 854 751,08 | 0,700 |
| Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 | 9 595 625,00 | 6 716 937,50 | 2 878 687,50 | 1 461 451,27 | 0,700 |
| Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1) | 2 015 000,00 | 1 410 500,00 | 604 500,00 | 305 084,75 | 0,700 |
| Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса! спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1) | 11 682 600,00 | 8 177 820,00 | 3 504 780,00 | 1 629 549,16 | 0,700 |

| | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|-------|
| Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1) | 31 056 790,05 | 31 056 790,05 | 0,00 | 299 677 034,00 | 1,000 |
| Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес- центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1) | 46 301 650,35 | 46 301 650,35 | 0,00 | 7 062 963,62 | 1,000 |
| Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1) | 20 771 153,41 | 14 539 807,39 | 6 231 346,02 | 3 168 481,03 | 0,700 |
| Храм, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1) | 200 000,00 | 140 000,00 | 60 000,00 | 0,00 | 0,700 |
| Культурно-просветительский центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г I Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1) | 100 000,00 | 70 000,00 | 30 000,00 | 0,00 | 0,700 |
| КНС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67) | 33 015 958,97 | 23 111 171,28 | 9 904 787,69 | 5 036 332,72 | 0,700 |
| ЛОС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67) (Объект № 29-30 Приложение1) | 13 778 292,49 | 9 644 804,74 | 4 133 487,75 | 2 096 077,81 | 0,700 |
| АСУДД составе объекта Дороги, инженерные коммуникация и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш, вл 67 (Объект №33 Приложение №1) | 3 739 225,12 | 2 617 457,59 | 1 121 767,54 | 570 390,28 | 0,700 |
| Сети водоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1) | 16 914 067,95 | 11 839 847,57 | 5 074 220,39 | 2 580 112,07 | 0,700 |
| Дождевая канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1) | 66 316 942,27 | 46 421 859,59 | 19 895 082,68 | 10 116 143,74 | 0,700 |

| | | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|-------|
| Дороги в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект №31 Приложение №1) | 76 227 892,74 | 53 359 524,92 | 22 868 367,82 | 11 627 983,64 | 0,700 |
| Канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1) | 78 650 015,09 | 55 055 010,56 | 23 595 004,53 | 11 997 459,93 | 0,700 |
| Сети связи в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл.67) (Объект №33 Приложение №1) | 3 560 089,28 | 2 492 062,50 | 1 068 026,78 | 543 064,47 | 0,700 |
| Теннисный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 28 Приложение №1) | 1 500 000,00 | 1 050 000,00 | 450 000,00 | 228 813,56 | 0,700 |
| Сети теплоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу; г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1) | 62 796 059,89 | 43 957 241,92 | 18 838 817,97 | 9 579 059,99 | 0,700 |
| Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1) | 3 849 205,66 | 2 694 443,96 | 1 154 761,70 | 587 166,95 | 0,700 |
| Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту) | 1 756 704 373,83 | 1 267 360 307,91 | 489 344 065,92 | 189 573 463,71 | 0,721 |
| Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом | 2 578 112 718,48 | 1 903 305 600,35 | 674 807 118,13 | 309 772 569,52 | 0,738 |

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 января 2016 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

| Элементы счета | Сумма, руб. | Доля |
|-----------------------|---------------|--------|
| Всего по счету 80.09 | 2 901 848 746 | 100,0% |
| ООО "Стадион Спартак" | 2 149 986 115 | 74,1% |
| ООО "ТушиноСпортСити" | 751 862 632 | 25,9% |



На дату оценки реализация инвестиционного контракта находится на стадии строительства Жилого комплекса в части Многоквартирных жилых домов Корпус 1 и Корпус 2, на строительство которых получено Разрешение на строительство №RU77179000-010562 от 06.02.2015 г., а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на участке 125 га.

Баланс СД, на основе которого определялись финансовые вложения, отраженные в строке 1170 Баланса ООО «Стадион «Спартак» приведены ниже.

Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и

| Наименование | Статьи баланса | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Доля актива |
|--|-------------------|------------------------------------|---------------|
| АКТИВЫ | | | |
| ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| Нематериальные активы | 1110 | 12 405 | 0,2% |
| Результаты исследований и разработок | 1120 | | |
| Нематериальные поисковые активы | 1130 | | |
| Материальные поисковые активы | 1140 | | |
| Основные средства | 1150 | 35 606 | 0,6% |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | | |
| Финансовые вложения | 1170 | | |
| Отложенные налоговые активы | 1180 | 84 | 0,0% |
| Прочие внеоборотные активы | 1190 | 2 590 841 | 40,1% |
| Итого внеоборотные активы | 1100 | 2 638 936 | 40,8% |
| ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| Запасы, в т.ч. | 1210 | 1 348 539 | 20,9% |
| Многоквартирный жилой дом (Корпус 1) | | 1 023 943 | 15,8% |
| Многоквартирный жилой дом (Корпус 2) | | 115 011 | 1,8% |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 633 037 | 9,8% |
| Дебиторская задолженность, в т.ч. | 1230 | 1 738 619 | 26,9% |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 106 734 | 1,7% |
| Прочие оборотные активы | 1260 | 383 | 0,0% |
| Итого оборотные активы | 1200 | 3 827 312 | 59,2% |
| БАЛАНС (сумма активов) | 1600 | 6 466 247 | 100,0% |
| ПАССИВЫ | | | |
| КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | |
| Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей) | 1310 | 2 901 849 | |
| Итого по разделу III | 1300 | 2 901 041 | |
| ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |

| | | | |
|--|------|-----------|--------|
| Заемные средства | 1410 | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | | |
| Оценочные обязательства | 1430 | | |
| Прочие обязательства | 1450 | 3 561 307 | 99,9% |
| Итого долгосрочные обязательства | 1400 | 3 561 307 | 99,9% |
| КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1510 | | |
| Кредиторская задолженность, в том числе: | 1520 | 3 899 | 0,1% |
| Доходы будущих периодов | 1530 | | |
| Оценочные обязательства | 1540 | | |
| Прочие обязательства | 1550 | | |
| Итого краткосрочные обязательства | 1500 | 3 899 | 0,1% |
| Сумма обязательств | | 3 565 206 | 100,0% |
| БАЛАНС | 1700 | 6 466 247 | |

В строка 1110 Баланса СД Нематериальные активы

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 12 405 тыс. руб. (0,2%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.25 Состав нематериальных активов

| Перечень НМА | Дата постановки на баланс | Первоначальная восстановительная стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---------------------------|--|--|
| Web-сайт | 31.12.2015 | 3 991 286,00 | 3 991 286,00 |
| видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" | 31.12.2015 | 744 806,79 | 744 806,79 |
| Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек. | 31.12.2015 | 2 888 010,34 | 2 888 010,34 |
| Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек. | 31.12.2015 | 4 780 665,70 | 4 780 665,70 |
| Сумма | | 12 404 768,83 | 12 404 768,83 |

Учитывая особенность объектов, включенных в состав этой строки Баланса, и малую долю их балансовой стоимости, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 12 405 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 35 606 тыс. руб. (0,6%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.



Табл. 3.26 Состав основных средств

| Перечень основных средств | Дата постановки на баланс | Первоначальная восстановительная стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|--|---------------------------|--|--|
| Сооружения | | | |
| Временная автомобильная дорога | 28.07.2015 | 31 848 201,20 | 28 843 653,90 |
| ограждение строительной площадки | 30.06.2015 | 4 804 433,00 | 4 270 607,12 |
| Оборудование | | | |
| Шлагбаум автоматический, | 01.07.2015 | 59 500,00 | 53 886,80 |
| Система WEB-трансляции | 30.10.2015 | 273 909,00 | 264 928,38 |
| Система видеонаблюдения | 31.12.2015 | 121 460,00 | 121 460,00 |
| Иные объекты ОС | | | |
| Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003 | 01.07.2015 | 347 598,00 | 251 043,00 |
| Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004 | 01.07.2015 | 1 355 932,20 | 1 186 440,65 |
| Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м | 30.10.2015 | 145 685,03 | 142 257,15 |
| Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м | 30.10.2015 | 172 358,77 | 168 303,27 |
| Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м | 30.10.2015 | 145 685,03 | 142 257,15 |
| Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M) | 30.10.2015 | 69 279,66 | 67 649,56 |
| Ель каркасная Уральская цвет белый (5м) | 31.12.2015 | 93 590,00 | 93 590,00 |
| Итого по строке 1150 баланса: | | | 35 606 076,98 |

В связи с тем, что объекты в составе основных средств достаточно новые, то определение их справедливой стоимости осуществлялось затратным подходом методом индексации. При этом коэффициент удорожания (прибыль предпринимателя) для сооружений принималась на уровне коэффициента, определенного по результатам строительства Стадиона «ОТКРЫТИЕ АРЕНА». Результаты определения справедливой стоимости основных средств (строки 1150 Баланса СД) приведены ниже.

Справедливая стоимость подобных объектов равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость основных средств СД составляет 42 997 тыс. руб.



Табл. 3.27 Результаты расчета рыночной стоимости основных средств

| Объект | Ввод | Первоначальная стоимость | Остаточная стоимость, руб. | Кэфф. удорож. | Затраты на производство без НДС, руб. на дату ввода | Кэфф. индексации | Затраты на производство без НДС, руб. на дату оц. | Срок службы, лет | Возраст, лет | Кэфф. загрузки | Износ физ. | Функц. и Экон. устаревания | Совокупный износ | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|------------|--------------------------|----------------------------|---------------|---|------------------|---|------------------|--------------|----------------|------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|
| Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га | | 36 652 634 | 33 114 261 | | | | | | | | | | | 40 314 096 |
| Временная автомобильная дорога | 28.07.2015 | 31 848 201,20 | 28 843 653,90 | 13% | 36 088 785 | 1,000 | 36 088 785 | 15 | 0,4 | 1,0 | 3% | 0% | 3% | 35 053 910 |
| ограждение строительной площадки | 30.06.2015 | 4 804 433,00 | 4 270 607,12 | 13% | 5 444 143 | 1,000 | 5 444 143 | 15 | 0,5 | 1,0 | 3% | 0% | 3% | 5 260 185 |
| Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га | | 2 784 998 | 2 491 816 | | | | | | | | | | | 2 683 135 |
| Шлагбаум автоматический, | 01.07.2015 | 59 500,00 | 53 886,80 | | 59 500 | 1,000 | 59 500 | 15 | 0,5 | 1,0 | 3% | 0% | 3% | 57 500 |
| Система WEB-трансляции | 30.10.2015 | 273 909,00 | 264 928,38 | | 273 909 | 1,000 | 273 909 | 10 | 0,2 | 1,0 | 2% | 0% | 2% | 269 181 |
| Система видеонаблюдения | 31.12.2015 | 121 460,00 | 121 460,00 | | 121 460 | 1,000 | 121 460 | 10 | 0,0 | 1,0 | 0% | 0% | 0% | 121 427 |
| Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003 | 01.07.2015 | 347 598,00 | 251 043,00 | | 347 598 | 1,000 | 347 598 | 10 | 0,5 | 1,0 | 5% | 0% | 5% | 330 075 |
| Натурный архитектурный макет | 01.07.2015 | 1 355 932,20 | 1 186 440,65 | | 1 355 932 | 1,000 | 1 355 932 | 10 | 0,5 | 1,0 | 5% | 0% | 5% | 1 287 578 |



| жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004 | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|-------------------|-------------------|---------|-------|---------|----|-----|-----|----|----|----|-------------------|
| Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м | 30.10.2015 | 145 685,03 | 142 257,15 | 145 685 | 1,000 | 145 685 | 10 | 0,2 | 1,0 | 2% | 0% | 2% | 143 170 |
| Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м | 30.10.2015 | 172 358,77 | 168 303,27 | 172 359 | 1,000 | 172 359 | 10 | 0,2 | 1,0 | 2% | 0% | 2% | 169 384 |
| Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м | 30.10.2015 | 145 685,03 | 142 257,15 | 145 685 | 1,000 | 145 685 | 10 | 0,2 | 1,0 | 2% | 0% | 2% | 143 170 |
| Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M) | 30.10.2015 | 69 279,66 | 67 649,56 | 69 280 | 1,000 | 69 280 | 10 | 0,2 | 1,0 | 2% | 0% | 2% | 68 084 |
| Ель каркасная Уральская цвет белый (5м) | 31.12.2015 | 93 590,00 | 93 590,00 | 93 590 | 1,000 | 93 590 | 10 | 0,0 | 1,0 | 0% | 0% | 0% | 93 564 |
| Итого | | 39 437 632 | 35 606 077 | | | | | | | | | | 42 997 230 |

Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)

| Год | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---------------|---------------|----------------|------------------|
| Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе: | 42 205 246,39 | 95 645 031,31 | 238 218 487,13 | 2 118 045 864,75 |
| Волоколамское ш., вл.67 Общепроjektные расходы | 40 089 653,17 | 84 482 758,04 | 111 271 541,79 | 1 749 973 641,73 |
| Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр | 635 593,22 | 2 885 593,22 | 5 135 593,22 | 7 666 001,12 |



| | | | | |
|---|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Волоколамское ш., вл.67 Апартаменты | | | 15 254 297,28 | 130 850 846,79 |
| Волоколамское ш., вл.67 Гостиница | 480 000,00 | 958 813,00 | 15 511 518,88 | 40 723 913,78 |
| Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг | | | 6 636 652,54 | 24 423 275,15 |
| Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр | 1 000 000,00 | 1 745 332,20 | 10 112 490,84 | 10 053 050,84 |
| Офисное здание (ИФДК) | | | 25 362 313,90 | 66 925 595,53 |
| Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой | | 3 492 038,78 | 39 013 809,63 | 39 238 686,73 |
| Культурно-просветительский центр | | | | 100 000,00 |
| Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг | | | | 38 085 593,22 |
| Волоколамское ш., вл.67 АЗС | | | 6 751 434,20 | 6 836 425,01 |
| АСУДД | | 2 080 496,07 | 3 168 834,85 | 3 168 834,85 |
| Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе: | | 164 537 554,73 | 322 496 411,15 | 472 794 921,32 |
| Дождевая канализация | | 21 500 190,26 | 56 200 798,54 | 56 200 798,54 |
| Сети связи | | 1 592 562,19 | 3 017 024,82 | 3 017 024,82 |
| Водоснабжение | | 4 883 653,24 | 14 333 955,88 | 15 891 829,20 |
| Канализация | | 49 604 285,72 | 67 298 820,23 | 68 416 743,64 |
| Электроснабжение | | 733 119,40 | 3 262 038,69 | 3 262 038,69 |
| Теплоснабжение | | 25 023 376,59 | 53 216 999,90 | 53 216 999,90 |
| Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения | | | 80,00 | 24 789 586,91 |
| Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел | | | 1 694 915,25 | 19 240 224,96 |
| Вынос Канализационного коллектора | | | | 74 346 411,45 |



| | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Дороги | | 26 831 356,14 | 64 599 909,10 | 64 599 909,10 |
| Очистное сооружение | | 9 378 923,60 | 11 682 214,68 | 11 682 214,68 |
| КНС | | 24 068 512,12 | 26 215 437,76 | 26 215 437,76 |
| Внутриплощадочные инженерные сети | | | | 2 867 297,00 |
| Волоколамское ш., вл.67 ДОУ | | | 3 893 220,34 | 11 412 098,54 |
| Теннисный центр | | | 1 271 186,44 | 1 271 186,44 |
| Футбольная база | | 921 575,47 | 15 809 809,52 | 36 165 119,69 |
| Храм | | | | 200 000,00 |
| Итого по строке 1190 | 42 205 246,39 | 260 182 586,04 | 560 714 898,28 | 2 590 840 786,07 |

Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га

| Год | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Сумма |
|--|------------|------------|-------------|---------------|---------------|
| Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.: | 42 205 246 | 95 645 031 | 238 218 487 | 2 118 045 865 | |
| Капитальные затраты за период, руб. | 42 205 246 | 53 439 785 | 142 573 456 | 1 879 827 378 | |
| Коэффициент индексации | 1,227 | 0,959 | 1,004 | 1,000 | |
| Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб. | 51 768 398 | 51 232 588 | 143 135 342 | 1 879 827 378 | 2 125 963 706 |

Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на участке 125 га.

Балансовая стоимость капиталовложений по годам приведена выше в таблице. В дальнейшем на основе полученных данных была определена справедливая стоимость капиталовложений (строки 1190 Баланса СД). При этом, из состава справедливой стоимости капиталовложений были удалены объекты, которые после завершения строительства подлежат передаче другим субъектам в виде обременений и сетевой инфраструктуры. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше. Расчеты приведены выше в таблице.

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 2 125 963 706 руб.

Строка 1210 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпус 1 и Корпус 2, которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительные-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

Табл. 3.30 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2

| Объекты | Дата | Затраты, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|--|----------------|----------------|--------------------------|
| Затраты на строительство | | Корпус 1 | Корпус 2 |
| Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой | | 1 023 943 056 | 115 011 221 |
| Незавершенное производство/непризнанные расходы | | | |
| Вознаграждение агента | 2-4 кв. 2015г. | 6 418 049,74 | |
| Охрана объекта | 2-4 кв. 2015г. | 837 142,86 | |
| Поддержка в сети Интернет | 2-4 кв. 2015г. | 1 434 641,53 | |
| Прочие расходы | 2-4 кв. 2015г. | 3 434 223,21 | |
| Расходы на рекламу (не нормируемые) | 2-4 кв. 2015г. | 122 483 171,24 | |
| Расходы на рекламу (нормируемые) | 2-4 кв. 2015г. | 43 930 120,43 | |
| Расходы по офису продаж сувенирная продукция | 2-4 кв. 2015г. | 61 218,05 | |
| Услуги агента (риелтера) | 2-4 кв. 2015г. | 584 164,78 | |
| Вознаграждение агента | 2-4 кв. 2015г. | 25 826 803,73 | |
| Консультационные, информационные услуги | 2-4 кв. 2015г. | 120 144,64 | |
| Сумма общих затрат (на продажу) | | 4 454 821,20 | |
| | | 209 584 501 | |



| | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Итого затраты по Корпусу | 1 233 527 558 | 115 011 221 |
| Итого по строке 1210 баланса: | 1 348 538 779 | |

В связи с тем, что на строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 получено индивидуальное разрешение, то они представляют собой объекты незавершенные строительством.

Результаты определения справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2, как объектов незавершенного строительством приведены в Приложении 4.

При этом, поскольку затраты на продажу квартир в Корпусе 2 на дату оценки, по информации Заказчика, не существенны, то при оценке эти затраты были отнесены к Корпусу 1.

По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпус 1, Корпус 2 (строки 1210 Баланса СД) составляет 1 479 109 356 руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

Учитывая особенность этой статьи баланса, справедливая стоимость налогов была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 633 037 руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 1 738 619 тыс. руб. (26,9%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2016 г.¹⁸ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.31 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.

| Наименование дебитора | Сумма задолженности, руб. | Дата возникновения задолженности | Предполагаемая дата погашения задолженности | Срок до погашения, лет | Кэф. приведения | Справедливая стоимость ДДЗ, руб. |
|---|---------------------------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Покупатели и заказчики | | | | | | |
| Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика | 138 945 357,65 | 2-4 кв.2015 | декабрь 2017; сентябрь 2018 | 2,50 | 0,697 | 96 788 823 |
| Векселя к получению | 0,00 | | | | | 0 |

¹⁸ Бюллетень банковской статистики №2 2016 г., <http://www.cbr.ru>

| | | | | | | |
|--|------------------|-----------------|--------------------------------|------|-------|---------------|
| Задолженность дочерних и зависимых обществ | 0,00 | | | | | 0 |
| Авансы выданные | | | | | | |
| МГТС | 40 131,80 | 2-4 кв-л 2015г. | 1-й кв-л 2016г. | 0,25 | 1,000 | 40 132 |
| Территориальное управление Росимущества в городе Москве | 19 378 444,55 | 2-й кв-л 2015г. | 1-й кв-л 2016г. | 0,50 | 0,926 | 17 946 082 |
| Стадион Спартак | 2 339 010,34 | 3 кв-л 2015 | 1-й кв-л 2016г. | 0,50 | 0,926 | 2 166 122 |
| ИХГ Хотелс Лимитед | 5 506 402,06 | 3 кв-л 2015 | 4-й кв-л 2018г. | 3,25 | 0,625 | 3 441 466 |
| АО Тушино 2018 | 147 823,41 | 4 кв-л 2015 | 1-й кв-л 2016г. | 0,25 | 1,000 | 147 823 |
| Прочие дебиторы | | | | | | |
| АО Тушино 2018 | 1 230 567 206,18 | 4 кв-л 2015г. | 1-й кв-л 2016г. | 0,25 | 1,000 | 1 230 567 206 |
| Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство | 324 205 833,27 | 2-4 кв.2015 | декабрь 2017; сентябрь 2018 | 2,50 | 0,697 | 225 840 586 |
| Страховые компании - БалтСтрахование, РеспектПолис | 17 488 865,15 | 2-4 кв.2015 | декабрь 2017; сентябрь 2018 | 2,50 | 0,697 | 12 182 679 |
| Итого по строке 1230 баланса, руб.: | 1 738 619 074,41 | | | | | 1 589 120 918 |

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 1 589 121 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 106 734 тыс. руб. (1,7%).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 01 января 2016 г.

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 106 734 тыс. руб.



Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 383 тыс. руб. (0,006%). Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 01 января 2016 г.

Учитывая особенность этой строки Баланса, и малую долю их балансовой стоимости, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 383 тыс. руб.

Активы Баланса СД

Табл. 3.32 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

| Наименование | Справедливая стоимость, тыс. руб. |
|--|-----------------------------------|
| ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | |
| Нематериальные активы | 12 405 |
| Результаты исследований и разработок | |
| Нематериальные поисковые активы | |
| Материальные поисковые активы | |
| Основные средства | 42 997 |
| Доходные вложения в материальные ценности | |
| Финансовые вложения | |
| Отложенные налоговые активы | |
| Прочие внеоборотные активы | 2 125 964 |
| Итого внеоборотные активы | 2 181 366 |
| ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | |
| Запасы, в т.ч. | 1 479 109 |
| Многоквартирный жилой дом (Корпус 1) | 1 351 010 |
| Многоквартирный жилой дом (Корпус 2) | 128 099 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 633 037 |
| Дебиторская задолженность, в т.ч. | 1 589 121 |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 106 734 |
| Прочие оборотные активы | 383 |
| Итого оборотные активы | 3 808 384 |
| Сумма | 5 989 750 |

Справедливая стоимость активов СД равна 5 989 750 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 3 561 307 тыс. руб. (99,9%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2015 г.¹⁹ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

| Контрагент | Сумма, руб. | Дата погашения | Срок до погашения, лет | Коэф. приведения | Справедливая стоимость, руб. |
|--|------------------|----------------|------------------------|------------------|------------------------------|
| Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1 | 3 561 306 627,75 | 31 мая 2018 г. | 2,41 | 0,779 | 2 773 122 971 |

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 2 773 123 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 3 561 307 тыс. руб. (99,9%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2015 г.²⁰ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.34 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

| Наименование кредитора | Сумма задолженности, руб. | Дата возникновения задолженности | Предполагаемая дата погашения задолженности | Срок до погашения, лет | Коэффициент приведения | Справедливая стоимость ДДЗ, руб. |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| задолженность перед бюджетом | 98 835,00 | 4 кв-л 2015 | 1 кв-л 2016 | 0,25 | 1,000 | 98 835 |
| авансы полученные | 0,00 | | | | | 0 |
| прочие кредиторы | 3 800 595,96 | | | | | 3 800 595,96 |
| АО Тушино 2018 | 3 764 870 | 4 кв-л 2015 | 1 кв-л 2016 | 0,25 | 1,000 | 3 764 870 |
| физ. Лица в части переплаты по ДДУ | 35 726 | | | 0,25 | 1,000 | 35 726 |
| Итого по строке 1520 баланса: | 7 700 026,92 | | | | | 3 899 430,96 |

¹⁹ Бюллетень банковской статистики № 2 за 2016 г., <http://www.cbr.ru>

²⁰ Бюллетень банковской статистики № 2 за 2016 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 3 899 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.35 Справедливая стоимость обязательств СД

| Наименование | Справедливая стоимость, тыс. руб. |
|--|-----------------------------------|
| ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | |
| Заемные средства | |
| Отложенные налоговые обязательства | |
| Оценочные обязательства | |
| Прочие обязательства | 2 773 123 |
| Итого долгосрочные обязательства | 2 773 123 |
| КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | |
| Заемные средства | |
| Кредиторская задолженность, в том числе: | 3 899 |
| Доходы будущих периодов | |
| Оценочные обязательства | |
| Прочие обязательства | |
| Итого краткосрочные обязательства | 3 899 |
| Сумма | 2 777 022 |

Накопленные чистые активы СД

Справедливая стоимость накопленных чистых активов совместной деятельности по реализации Инвестпроекта № 01/и определяется путем вычитания из справедливой стоимости активов справедливой стоимости обязательств. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.36. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

| Наименование | Значение |
|--|-----------|
| Справедливая стоимость активов, тыс. руб. | 5 989 750 |
| Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб. | 2 777 022 |
| Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб. | 3 212 728 |
| Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и, % | 0,741 |
| Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб. | 2 380 317 |

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 января 2016 г. равна 2 380 317 тыс. руб.

3.2.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1180 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 650 770 тыс. руб. (3,91% в структуре активов компании).



Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ 18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов не является активом, а лишь корректирующей величиной и не принимается к расчету.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 января 2016 г. равна нулю.

3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1190 БАЛАНСА)

Прочие внеоборотные активы представлены в виде расходов будущих периодов, которые составляют 1 948 170 тыс. руб. (11,71% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

Прочие внеоборотные активы сформированы из капитальных вложений, состав которых по данным Заказчика, представлен ниже.

Прочие внеоборотные активы представляют собой затраты на строительство объектов по инвестконтрактам и на целевое с финансирование:

- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г. предусматривает строительство 19 объектов на земельном участке площадью 125 га, часть из которых будет передана РФ и иным собственникам, а часть перейдет в собственность ООО «Стадион Спартак».
- Инвестконтракт № 01-11/1 от 12.10.2006 г. предусматривает строительство 3 объектов на земельном участке 35 га (в настоящее время разделен на два участка 28 и 6 га), которые будут переданы в совместную собственность ООО «Стадион Спартак» и ООО «ТушиноСпортСити»..
- Целевое финансирование, по данным Заказчика, представляет собой затраты на реставрацию Монастыря в рамках благотворительности.

Затраты на целевое финансирование Монастыря в дальнейшем будут списаны с баланса ООО «Стадион Спартак» и поэтому их справедливая стоимость была принята равной нулю.

Строительство по Инвестконтрактам включает создание инженерной инфраструктуры на указанных земельных участках и после разработки проектной документации и получения разрешения на строительство продолжится возведением объектов недвижимости.

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные затраты, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительные-монтажные работы²¹. Расчет коэффициентов индексации и справедливой

²¹ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» вып. 93, 2015 г.

стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены ниже в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены ниже в таблицах. Объект Монастырь не учитывался в составе капвложений, поскольку они не являются активом компании и будут переданы по окончании строительства на баланс другого субъекта.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 января 2016 г. равна 5 553 043 тыс. руб.

Табл. 3.37. Балансовая стоимость затрат, составляющих прочие внеоборотные активы

| Год | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|------|--------|--------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Суммарные капитальные затраты по состоянию на конец периода, тыс. руб. | 891 | 12 878 | 60 743 | 110 489 | 562 144 | 1 350 975 | 2 818 084 | 4 214 493 | 5 379 602 |
| В том числе: | | | | | | | | | |
| по участку 125 га | | | | | 140 078 | 444 579 | 836 623 | 2 065 445 | 2 340 447 |
| вложения ООО "Спартак" | | | | | | | | | 190 461 |
| долевое участие ООО "Спартак" | | | | | | | | | 2 149 986 |
| по участку 35 га, в т.ч. | 891 | 12 878 | 17 159 | 49 653 | 341 695 | 341 695 | 1 227 619 | 1 277 692 | 2 069 415 |
| не введенные объекты | | | | | | | | | 778 691 |
| введенные объекты | | | | | | | | | 1 290 724 |
| Арена | | | | | 10 676 | 94 052 | 385 158 | 321 523 | 359 865 |
| Гостиница | | | | | | 378 469 | 125 505 | 401 932 | 415 226 |
| Оборудование к установке (сч. 97) | | | | | | | | | 34 820 |
| ОС, которые будут введены в 2015 - 2016 г. г., | | | | | | | | | 11 071 |
| Монастырь | | | 43 584 | 60 836 | 69 695 | 92 180 | 243 179 | 147 901 | 148 759 |

Табл. 3.38 Расчет коэффициентов индексации

| Год (декабрь) | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | авг.14 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Индекс цен к янв. 1984 г. | 65,38 | 77,19 | 84,58 | 104,74 | 106,53 | 143,82 | 146,11 | 164,28 | 210,18 | 201,46 | 200,71 | 201,50 |
| Коэффициент индексации на дату оценки | 3,082 | 2,610 | 2,383 | 1,924 | 1,892 | 1,401 | 1,379 | 1,227 | 0,959 | 1,000 | 1,004 | 1,000 |



Табл. 3.39 Определение капитальных затрат по объектам и периодам

| Год | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Сумма |
|---|-------|--------|--------|--------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Суммарные капитальные затраты по состоянию на конец периода без объекта Монастырь, тыс. руб. | 891 | 12 878 | 17 159 | 49 653 | 492 449 | 1 258 795 | 2 574 905 | 4 066 592 | 5 230 843 | |
| В том числе: | | | | | | | | | | |
| КЗ на конец периода по участку 125 га, тыс. руб. | | | | | 140 078 | 444 579 | 836 623 | 2 065 445 | 2 340 447 | |
| КЗ на конец периода по участку 35 га, тыс. руб. | 891 | 12 878 | 17 159 | 49 653 | 341 695 | 341 695 | 1 227 619 | 1 277 692 | 2 069 415 | |
| Сумма КЗ по участкам на конец периода, тыс. руб. | 891 | 12 878 | 17 159 | 49 653 | 481 773 | 786 274 | 2 064 242 | 3 343 137 | 4 409 862 | |
| Сумма КЗ по участкам за период, тыс. руб. | 891 | 11 987 | 4 281 | 32 494 | 432 120 | 304 501 | 1 277 968 | 1 278 895 | 1 066 725 | |
| Коэффициент индексации | 2,383 | 1,924 | 1,892 | 1,401 | 1,379 | 1,227 | 0,959 | 1,004 | 1,000 | |
| Актуализированные капитальные затраты | 2 123 | 23 061 | 8 098 | 45 528 | 595 952 | 373 497 | 1 225 185 | 1 283 935 | 1 066 725 | 4 624 103 |
| КЗ на конец периода по Арена, тыс. руб. | | | | | 10 676 | 94 052 | 385 158 | 321 523 | 359 865 | |
| КЗ на конец периода по Гостиница, тыс. руб. | | | | | | 378 469 | 125 505 | 401 932 | 415 226 | |
| Сумма КЗ по Арена и Гостиница на конец периода, тыс. руб. | | | | | 10 676 | 472 521 | 510 663 | 723 455 | 775 091 | |
| Сумма КЗ по Арена и Гостиница за период, тыс. руб. | | | | | 10 676 | 461 845 | 38 142 | 212 792 | 51 636 | |
| Коэффициент индексации | | | | | 1,379 | 1,227 | 0,959 | 1,004 | 1,000 | |
| Актуализированные капитальные затраты | | | | | 14 724 | 566 493 | 36 567 | 213 631 | 51 636 | 883 050 |
| Оборудование к установке (сч. 97) | | | | | | | | | 34 820 | 34 820 |
| ОС, которые будут введены в 2015 - 2016 г. г., | | | | | | | | | 11 071 | 11 071 |
| Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, тыс. руб. | | | | | | | | | | 5 553 043 |



3.2.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 55 526 тыс. руб. (0,33% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

- (а) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (б) находящиеся в процессе производства для такой продажи; или
- (с) находящиеся в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства или предоставления услуг.

Чистая цена продажи - это расчетная продажная цена в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение производства и расчетных затрат, которые необходимо понести для продажи.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

В соответствии со указанным стандартом в учете запасы должны оцениваться по наименьшей из двух величин: себестоимости запасов или предполагаемой чистой цене продажи.

В себестоимость запасов включаются затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, связанные с доведением запасов до необходимого состояния.

Затраты на приобретение включают непосредственно покупную стоимость запасов, импортные пошлины, невозмещаемые налоги, расходы посредников, транспортные и других расходы связанные с приобретением данных запасов.

Справедливая стоимость запасов – сумма, на которую можно обменять запас при совершении сделки между хорошо осведомленными и желающими осуществить эту сделку сторонами.

При работе со статьей затрат «Расходы будущих периодов» необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, или это издержки, которые признаются единовременными. При осуществлении операций, необходимо придерживаться установленного алгоритма. В первую очередь, следует проверить, предусматривается ли действующими нормами по бухучету метод равномерного распределения анализируемых затрат. При положительном ответе на этот вопрос, они остаются на сч. 97. Расходы будущих периодов в этом случае можно продолжать распределять. Если указанный способ не предусматривается, необходимо определить, возможен ли в предстоящих финансовых циклах доход от этих средств. Возможность переноса таких расходов на будущее предусматривается в ПБУ 10/99 (в пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить.

Авансы выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов) отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Более 90% запасов составляют материалы переданные в переработку, которые представляют собой строительные материалы используемые в строительстве.

Учитывая особенность объектов, включенных в состав прочих внеоборотных активов, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 января 2016 г. равна 55 526 тыс. руб.

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НАЛОГА НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ (СТРОКА 1220 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 174 257 тыс. руб. (1,05% в объеме активов компании).

Учитывая особенность этой статьи баланса, справедливая стоимость налогов была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 174 257 тыс. руб.

3.2.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1230 БАЛАНСА)

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 212 894 тыс. руб. (1,28% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

Долгосрочная дебиторская задолженность может возникать в случае продажи активов на условиях отсрочки платежа. В этом случае доход от реализации актива эквивалентен сумме денежных средств, которую можно было бы за него получить на дату его продажи (т.е. текущая цена при условии немедленного получения денежных средств).

Разница между ценой при условии немедленного получения денежных средств и приведенной стоимостью будущих ожидаемых потоков денежных средств представляет собой дисконт, который признаётся как процентный доход (амортизируется) в отчете о совокупном доходе на протяжении всего периода до момента получения средств с использованием метода эффективной ставки процента.

В случае, когда цена актива при условии немедленного получения денежных средств неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной дебиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, предоставляемым компании-дебитору в период возникновения дебиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания дебиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании-дебитора нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Авансы выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов) отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Расчеты по налогам определяются по номинальной стоимости, справедливая стоимость равна балансовой.



Финансовым активом являются «Проценты к получению». Ввиду краткосрочности данного финансового актива его справедливая стоимость равна балансовой.

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2016 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости дебиторской задолженности сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по дебиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени оборота дебиторской задолженности в годах (определяется как время оборота дебиторской задолженности в днях / число дней в году). В качестве времени оборота был выбран максимально возможный срок краткосрочных задолженностей в 1 год..

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2015 г.²² Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 16,26% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице ниже.

Табл. 3.40. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.

| Показатель | Значение |
|--|----------|
| Балансовая стоимость ДДЗ, тыс. руб. | 212 894 |
| Сумма просроченной | 0 |
| Срок до погашения (оборачиваемость), лет | 1 |
| Ставка по кредитам, % | 16,26% |
| Справедливая стоимость ДДЗ | 183 119 |

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 183 119 тыс. руб.

3.2.15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1250 БАЛАНСА)

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 67 385 тыс. руб. (0,40%в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2016 г.

²² Бюллетень банковской статистики №2 2016 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 67 385 тыс. руб.

3.2.16. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки приведены ниже.

Табл. 3.41. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

| Наименование | Справедливая стоимость, тыс. руб. |
|--|-----------------------------------|
| ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | |
| Нематериальные активы, в том числе: | 12 739 |
| Результаты исследований и разработок | |
| Нематериальные поисковые активы | |
| Материальные поисковые активы | |
| Основные средства | 18 091 460 |
| Доходные вложения в материальные ценности | 0 |
| Финансовые вложения | 2 380 317 |
| Отложенные налоговые активы | 0 |
| Прочие внеоборотные активы | 5 553 043 |
| Итого внеоборотные активы | 26 037 560 |
| ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | |
| Запасы | 55 526 |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 174 257 |
| Дебиторская задолженность | 183 119 |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 67 385 |
| Прочие оборотные активы | 0 |
| Итого оборотные активы | 480 287 |
| Сумма | 26 517 847 |

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 26 517 847 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2016 г. имеют следующую структуру.



Табл. 3.42. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

| Наименование | Статьи баланса | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Доля обязательства |
|--|----------------|---------------------------------|--------------------|
| ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1410 | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 32 371 | 1,66% |
| Оценочные обязательства | 1430 | | |
| Прочие обязательства | 1450 | 159 646 | 8,19% |
| Итого долгосрочные обязательства | 1400 | 192 017 | 9,85% |
| КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Заемные средства | 1510 | 1 485 799 | 76,23% |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 254 710 | 13,07% |
| Доходы будущих периодов | 1530 | | |
| Оценочные обязательства | 1540 | 16 550 | 0,85% |
| Прочие обязательства | 1550 | | |
| Итого краткосрочные обязательства | 1500 | 1 757 058 | 90,15% |
| Сумма | | 1 949 075 | 100% |

Анализ структуры обязательств показал, что около 90% их балансовой стоимости составляют:

- Заемные средства
- Краткосрочная кредиторская задолженность

В связи с этим, детальной оценке по справедливой стоимости подлежат именно эти обязательства. По остальным обязательствам в качестве справедливой стоимости была принята балансовая стоимость.

3.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТР. 1420 БАЛАНСА)

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 32 371 тыс. руб. (1,66%). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

Отложенные налоговые обязательства подлежат уплате и их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 32 371 тыс. руб.

3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТР. 1450 БАЛАНСА)

Прочие обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 159 646 тыс. руб. (8,19%). Эти обязательства представляют обязательства связанные со строительством Монастыря.

Обязательства связанные со строительством Монастыря подлежат исполнению и их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость прочих обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 159 646 тыс. руб.

3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1510 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2015 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 1 485 799 тыс. руб. (76,23% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

По балансу средства компании были представлены займами. Назначение всех займов - финансирование обязательств Соинвестора по Договору соинвестирования. Порядок выплаты суммы займа - проценты на сумму займа уплачиваются одновременно с возвратом суммы займа.

Табл. 3.43. Расшифровка 1510 Баланса

| Наименование займодателя | Дата получения займа | Дата погашения займа | Сумма займа, руб. | Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб. | Ставка, % |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|--|-----------|
| ЗАО "ИФДК" | 16.02.2015 | 01.01.2017 | 22 770 000,00 | 2 380 556,71 | 12,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 11.03.2015 | 01.01.2017 | 15 162 000,00 | 1 225 421,92 | 10,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 17.03.2015 | 02.01.2017 | 105 100 000,00 | 9 985 939,73 | 12,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 31.03.2015 | 03.01.2017 | 16 100 000,00 | 1 213 013,70 | 10,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 06.04.2015 | 04.01.2017 | 23 767 000,00 | 2 086 286,80 | 12,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 29.04.2015 | 05.01.2017 | 62 780 000,00 | 5 077 440,00 | 12,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 02.07.2015 | 06.01.2017 | 42 625 000,00 | 1 912 869,86 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 02.07.2015 | 07.01.2017 | 15 398 000,00 | 691 011,62 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 08.07.2015 | 08.01.2017 | 39 961 000,00 | 1 734 197,92 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 31.07.2015 | 09.01.2017 | 40 000 000,00 | 1 509 041,10 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 10.08.2015 | 10.01.2017 | 137 546 000,00 | 4 849 909,64 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 10.09.2015 | 11.01.2017 | 40 000 000,00 | 1 104 657,53 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 23.09.2015 | 12.01.2017 | 39 500 000,00 | 964 232,88 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 06.10.2015 | 13.01.2017 | 39 338 000,00 | 834 181,15 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 26.10.2015 | 14.01.2017 | 109 335 000,00 | 1 752 355,48 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 27.10.2015 | 15.01.2017 | 1 295 000,00 | 20 755,48 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 02.11.2015 | 16.01.2017 | 15 129 000,00 | 220 095,86 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 06.11.2015 | 17.01.2017 | 26 243 200,00 | 355 900,93 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 16.11.2015 | 18.01.2017 | 15 129 000,00 | 167 869,73 | 9,00% |
| ЗАО "ИФДК" | 01.12.2015 | 19.01.2017 | 20 000 000,00 | 147 945,21 | 9,00% |
| ЗАО "УК Менеджмент-Центр" | 06.11.2015 | 20.01.2017 | 216 756 000,00 | 3 511 150,27 | 10,75% |
| ЗАО "УК Менеджмент-Центр" | 09.11.2015 | 21.01.2017 | 273 549 000,00 | 4 189 421,67 | 10,75% |
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 15.12.2015 | 22.01.2017 | 2 200 000,00 | 8 679,45 | 9,00% |



| | | | | | |
|--|------------|------------|---------------|------------|-------|
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 15.12.2015 | 23.01.2017 | 97 600 000,00 | 54 574,52 | 9,00% |
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 21.12.2015 | 24.01.2017 | 22 133 000,00 | 385 052,05 | 9,00% |
| Итого | | | 1 439 416 200 | 46 382 561 | |

Для определения справедливой стоимости займов на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости полученных займов основана на возможности размещения их на депозите с целью получения дохода и сводится к приведению к справедливой стоимости полученных займов.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Балансовая стоимость вклада (займа) с учетом всех невыплаченных процентов определялась путем добавления к сумме займа процентов к получению за весь период действия договора по ставке соответствующего займа.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2015 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.²³

Расчет справедливой стоимости финансовых вложений представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости выданных займов приведен ниже.

Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости выданных займов

| Наименование займодателя | Сумма кредита на дату погашения | Срок возврата, лет | К-т дисконтирования | Справедливая стоимость, руб. |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|
| ЗАО "ИФДК" | 28 166 384 | 1,00 | 0,901 | 25 386 213 |
| ЗАО "ИФДК" | 18 023 136 | 1,00 | 0,901 | 16 244 157 |
| ЗАО "ИФДК" | 128 882 858 | 1,01 | 0,901 | 116 128 460 |
| ЗАО "ИФДК" | 19 048 398 | 1,01 | 0,901 | 17 158 473 |
| ЗАО "ИФДК" | 28 982 752 | 1,01 | 0,901 | 26 099 759 |
| ЗАО "ИФДК" | 76 036 129 | 1,01 | 0,900 | 68 453 170 |
| ЗАО "ИФДК" | 48 581 468 | 1,02 | 0,900 | 43 724 101 |

²³ Бюллетень банковской статистики №2 2016 г., <http://www.cbr.ru>



| | | | | |
|---|-------------|------|-------|----------------------|
| ЗАО "ИФДК" | 17 553 879 | 1,02 | 0,900 | 15 794 287 |
| ЗАО "ИФДК" | 45 502 205 | 1,02 | 0,900 | 40 929 464 |
| ЗАО "ИФДК" | 45 310 645 | 1,02 | 0,899 | 40 745 584 |
| ЗАО "ИФДК" | 155 476 720 | 1,03 | 0,899 | 139 772 702 |
| ЗАО "ИФДК" | 44 895 338 | 1,03 | 0,899 | 40 349 199 |
| ЗАО "ИФДК" | 44 208 715 | 1,03 | 0,898 | 39 720 824 |
| ЗАО "ИФДК" | 43 902 839 | 1,04 | 0,898 | 39 434 801 |
| ЗАО "ИФДК" | 121 476 232 | 1,04 | 0,898 | 109 082 491 |
| ЗАО "ИФДК" | 1 438 805 | 1,04 | 0,898 | 1 291 642 |
| ЗАО "ИФДК" | 16 789 186 | 1,04 | 0,897 | 15 067 692 |
| ЗАО "ИФДК" | 29 102 385 | 1,05 | 0,897 | 26 110 932 |
| ЗАО "ИФДК" | 16 741 685 | 1,05 | 0,897 | 15 016 532 |
| ЗАО "ИФДК" | 22 058 878 | 1,05 | 0,897 | 19 780 195 |
| ЗАО "УК Менеджмент- Центр" | 245 215 591 | 1,05 | 0,896 | 219 822 389 |
| ЗАО "УК Менеджмент- Центр" | 309 292 296 | 1,06 | 0,896 | 277 184 942 |
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 2 420 183 | 1,06 | 0,896 | 2 168 330 |
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 107 393 464 | 1,06 | 0,896 | 96 190 404 |
| ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ" | 24 325 155 | 1,07 | 0,895 | 21 781 421 |
| Итого | | | | 1 473 438 168 |

Справедливая стоимость долгосрочных заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 1 473 438 тыс. руб.

3.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1520 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2015 г., кредиторская задолженность составляет 254 7100 тыс. руб. (13,07% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

Кредиторской задолженность согласно МСФО отражается в отчетности в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.



Обязательство признается, если у компании существует обязанность, возникшая в результате прошлых событий, урегулирование которой, как ожидается, приведет к оттоку из компании ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

Компания учитывает кредиторскую задолженность на конец отчетного периода в зависимости от сроков погашения как:

- краткосрочную со сроком погашения в течение 12 месяцев с отчетной даты в составе оборотных обязательств;
- долгосрочную со сроками погашения более чем 12 месяцев с отчетной даты в составе внеоборотных обязательств (за исключением авансов).

В случае, когда цена актива при условии немедленного платежа неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной кредиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, которые получала компания в период возникновения кредиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания кредиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Налоговые обязательства не дисконтируются.

Авансы полученные отражаются по номинальной стоимости, так как в большинстве случаев не являются финансовыми инструментами.

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2015 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости кредиторской задолженности сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по кредиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

В качестве оборачиваемости был выбран максимально возможный срок краткосрочных задолженностей в 1 год.

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 10,64%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁴. Результаты расчетов представлены ниже.

²⁴ Бюллетень банковской статистики №2 2016 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.45. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

| Показатель | Значение |
|--|----------|
| Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб. | 254 710 |
| Просроченная задолженность, тыс. руб. | 0 |
| Срок до погашения (оборачиваемость), лет | 1,0 |
| Ставка по депозитам, % | 10,64% |
| Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб. | 230 215 |

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 230 215 тыс. руб.

3.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТР. 1540 БАЛАНСА)

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 16 550 тыс. руб. (0,85%). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Исходя из определения оценочных обязательств, это величина предстоящих расходов по обязательствам, рассчитанная на дату отчетности, т.е. на дату определения стоимости. Таким образом, балансовая стоимость является справедливой стоимостью.

Справедливая стоимость оценочных обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 16 550 тыс. руб.

3.3.6. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки приведены ниже.

Табл. 3.46. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

| Наименование | Справедливая стоимость, тыс. руб. |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | |
| Заемные средства | |
| Отложенные налоговые обязательства | 32 371 |
| Оценочные обязательства | |
| Прочие обязательства | 159 646 |
| Итого долгосрочные обязательства | 192 017 |
| КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | |
| Заемные средства | 1 473 438 |

| | |
|--|-----------|
| Кредиторская задолженность | 230 215 |
| Доходы будущих периодов | |
| Оценочные обязательства | 16 550 |
| Прочие обязательства | |
| Итого краткосрочные обязательства | 1 720 203 |
| Сумма | 1 912 220 |

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 1 912 220 тыс. руб.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Справедливая стоимость собственного капитала компании находится как разность между справедливой стоимостью активов и справедливой стоимостью пассивов.

Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» приведен ниже.

Табл. 3.47. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб.

| Наименование | Значение |
|---|-----------------|
| Активы, тыс. руб. | 26 517 847 |
| Обязательства, тыс. руб. | 1 912 220 |
| Собственный капитал (100% УК), тыс. руб. | 24 605 627 |

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2016 г. округленно составляет 24 605 627 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 99,9563% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ

Объектом оценки является 99,9997 долей уставного капитала ООО «Стадион «Спартак». Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен ниже.

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

| Наименование | Значение |
|--|-----------------|
| Собственный капитал (100% УК), руб. | 24 605 627 000 |
| Оцениваемая доля в УК, % | 99,956260% |
| Оцениваемая доля в УК, руб. | 24 594 864 383 |

В рамках затратного подхода определяется стоимость создания бизнеса путем приобретения аналогичных элементов, образующих этот бизнес. В связи с тем, что определенная доля в уставном капитале ООО «Стадион Спартак» представляет собой финансовые вложения АО «Тушино 2018», то каких-либо скидок на недостаточный контроль и недостаточную ликвидность не требуется.

Справедливая стоимость 99,956260% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 января 2016 г. с учетом округления, составляет 24 594 864 000 руб.



4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

| | | | |
|--|--|------------|---------|
| | | Коды | |
| | | 0710001 | |
| | | 31 | 12 2015 |
| | | 74671402 | |
| | | 7709574093 | |
| | | 70.20 | |
| | | 65 | 16 |
| | | 384 | |

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН 7709574093
 Вид экономической деятельности Сдача внаем собственного недвижимого имущества по ОКВЭД 70.20
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____
 Местонахождение (адрес) _____
125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | 12 739 | 5 079 | 3 756 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 4 328 711 | 4 251 366 | 692 396 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 7 041 127 | 6 280 328 | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 149 986 | - | - |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 650 770 | 418 416 | 159 674 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 948 170 | 4 323 343 | 7 679 289 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 16 131 502 | 15 278 531 | 8 535 115 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 55 526 | 59 441 | 178 311 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 174 257 | 379 960 | 395 127 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 212 894 | 1 395 712 | 1 760 163 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | 214 900 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 67 385 | 112 653 | 446 756 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 510 063 | 1 947 765 | 2 995 257 |
| | БАЛАНС | 1600 | 16 641 564 | 17 226 296 | 11 530 372 |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 15 565 642 | 13 073 642 | 9 295 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 1 979 802 | 1 979 802 | 1 979 802 |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (2 852 955) | (1 952 836) | (732 633) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 14 692 489 | 13 100 607 | 10 542 169 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | - | - | 14 400 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 32 371 | 23 299 | 12 933 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 159 646 | 150 082 | 129 286 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 192 017 | 173 381 | 156 620 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 1 485 799 | 791 715 | 4 454 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 254 710 | 3 137 773 | 807 971 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 16 550 | 22 820 | 19 159 |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 757 058 | 3 952 308 | 831 583 |
| | БАЛАНС | 1700 | 16 641 564 | 17 226 296 | 11 530 372 |

Руководитель



Федун Андрей Арнольдович

(подпись)

(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2015 |
| Организация | <u>Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"</u> | | 74671402 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7709574093 | | |
| Вид экономической деятельности | <u>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</u> | по ОКВЭД | 70.20 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> | по ОКОПФ / ОКФС | 65 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 230 220 | 177 509 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (998 985) | (488 080) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | (768 765) | (310 571) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (242 112) | (906 699) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (1 010 877) | (1 217 270) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 22 028 | 35 865 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (90 226) | (15 270) |
| | Прочие доходы | 2340 | 32 703 | 36 753 |
| | Прочие расходы | 2350 | (77 029) | (308 530) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (1 123 401) | (1 468 452) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (1 422) | (45 313) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (9 072) | (10 366) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 232 354 | 258 615 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (900 119) | (1 220 203) |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|------------------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (900 119) | (1 220 203) |
| СПРАВОЧНО | | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель  Федун Андрей
Арнольдович
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.