



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 24Б-16/27  
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 апреля 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**22 июня 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 в рамках затратного подхода	9
3.2.1. Определение справедливой стоимости основных средств	9
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	24
3.2.5. Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	36
3.2.6. Оценка справедливой стоимости движимого имущества, самоходных и коммунальных машин	42
3.2.7. Оценка стоимости автотранспортных средств	52
3.2.8. Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	60
3.2.9. Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	60
3.2.10. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	78
3.2.11. Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	78
3.2.12. Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	82
3.2.13. Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	82
3.2.14. Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	83
3.2.15. Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	84
3.2.16. Сумма справедливых стоимостей активов	84
3.3. Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	85
3.3.1. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (стр. 1420 Баланса)	86
3.3.2. Определение справедливой стоимости прочих обязательств (стр. 1450 Баланса)	86
3.3.3. Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	86
3.3.4. Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	89
3.3.5. Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	91
3.3.6. Сумма справедливых стоимостей обязательств	91
3.4. Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	92
3.5. Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	92
3.6. Согласование результатов	94



3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	94
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9563% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	95
4.	Приложения	96

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
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).....	10
Табл. 3.5. Основные характеристики зданий.....	11
Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений.....	12
Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений.....	12
Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков.....	13
Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве.....	26
Табл. 3.10. Определение затрат на замещение зданий.....	28
Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок).....	28
Табл. 3.12 Определение затрат на замещение сооружений (полей).....	29
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	31
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости.....	33
Табл. 3.15. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков.....	40
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.....	41
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества.....	42
Табл. 3.18. Определение справедливой стоимости движимого имущества и самоходных машин.....	44
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	52
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	59
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств.....	60
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	61
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	63
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и.....	64
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	65
Табл. 3.26 Состав основных средств.....	65
Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств.....	67
Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	69
Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га.....	71
Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве.....	71
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2.....	72
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	73
Табл. 3.33 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	75
Табл. 3.34 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	76
Табл. 3.35 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	76
Табл. 3.36 Справедливая стоимость обязательств СД.....	77
Табл. 3.37. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	77



Табл. 3.38. Балансовая стоимость затрат, составляющих прочие внеоборотные активы .....	80
Табл. 3.39 Расчет коэффициентов индексации .....	81
Табл. 3.40 Определение капитальных затрат по объектам и периодам .....	81
Табл. 3.41. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	84
Табл. 3.42. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	85
Табл. 3.43. Обязательства ООО «Стадион «Спартак».....	85
Табл. 3.44. Расшифровка 1510 Баланса.....	87
Табл. 3.45. Расчет справедливой стоимости полученных займов .....	88
Табл. 3.46. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности .....	91
Табл. 3.47. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	91
Табл. 3.48. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб. ....	92
Табл. 3.49 Расчет справедливой стоимости.....	93
Табл. 3.50 Результаты согласования по подходам .....	94
Табл. 3.51. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале .....	95

### **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 марта 2016 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 апреля 2016 г. составляет 18 190 921 956,41 тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» было зарегистрировано с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» в г. Москве 22 октября 2004 г. <sup>1</sup> 28 декабря 2004 г. Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак». 28 февраля 2006 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак». Новая (действующая) редакция Устава Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 05.02.2016).

Уставной капитал ООО «Стадион «Спартак» составит 15 565 642 тыс.руб.

Основные виды деятельности:

70.1 Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности

45.2 Строительство зданий и сооружений

45.21 Производство общестроительных работ

45.23.2 Строительство спортивных сооружений

65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги

65.23.3 Капиталовложения в собственность

70.12.3 Покупка и продажа земельных участков

70.2 Сдача внаем собственного недвижимого имущества

70.32 Управление недвижимым имуществом

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 31 марта 2016 г. и 31 марта 2015 г. 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 и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. От использования доходного подхода оценщик отказался. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

---

<sup>1</sup> Устав ООО «Стадион «Спартак» (новая редакция). Утвержден Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 05.02.2016)



**Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы, в том числе:	1110	12 565	0,08%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	4 305 592	25,71%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 958 039	41,54%
Финансовые вложения	1170	2 149 986	12,84%
Отложенные налоговые активы	1180	705 933	4,21%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 048 986	12,23%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>16 181 101</b>	<b>96,61%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	64 171	0,38%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	173 410	1,04%
Дебиторская задолженность	1230	204 210	1,22%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	126 134	0,75%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>567 925</b>	<b>3,39%</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>16 749 026</b>	<b>100%</b>

**Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	35 466	1,56%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	159 646	7,04%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>195 112</b>	<b>8,61%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	1 772 242	78,19%
Кредиторская задолженность	1520	280 188	12,36%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 931	0,84%





Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 071 361	91,39%
Сумма		2 266 473	100%

## 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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 справедливая стоимость объектов по строкам 1150 и 1160 Баланса.

Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 4 305 592тыс. руб. (25,71%), по строке 1160 - 6 958 039 руб. (41,54%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приедены ниже: Так же в составе основных средств определялась справедливая 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	12 185 949 109,87	11 263 631 315,51
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 744 974 702,07	10 934 801 689,99
Здания и сооружения на территории Сокольники	405 233 974,37	313 004 807,89
Движимое имущество на территории Сокольники	12 725 062,27	4 648 177,99
Автомобили	3 271 186,44	1 847 258,09



Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Коммунальная техника	19 744 184,72	9 329 381,55
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.
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	11 744 974 702,07	10 934 801 689,99
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 031 203 166,17	5 808 100 658,78
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 438 458 017,03	4 935 258 913,97
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	275 313 518,87	191 442 117,24

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

### **3.2.1.2. 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 МОСКВЕ<sup>2</sup>

#### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

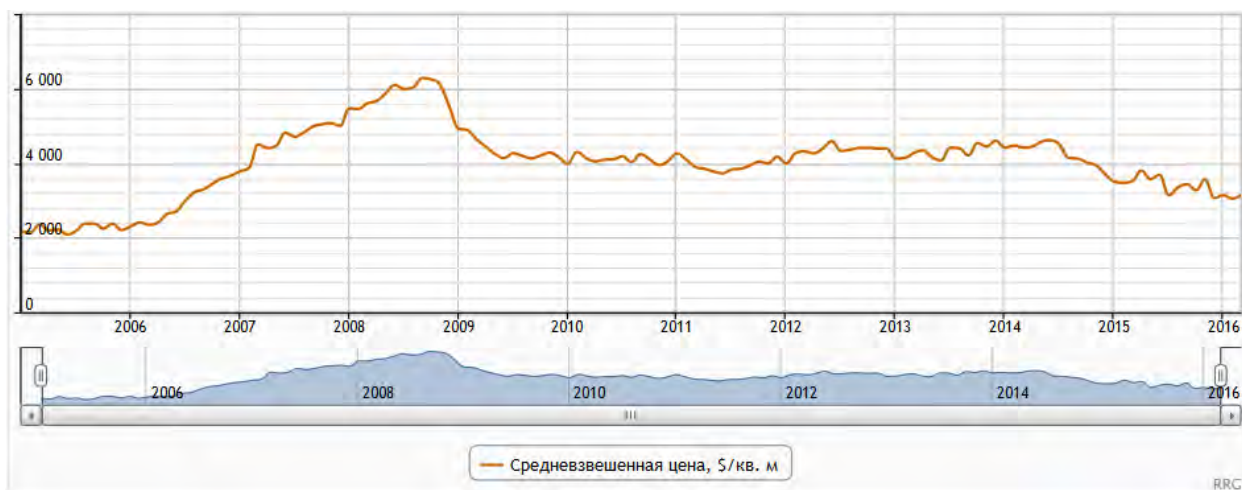
##### Объем предложения

В марте на продажу предлагалось 1286 объектов общей площадью 2 020 тыс. кв.м и общей стоимостью 6,358 млрд. \$, что ниже показателя февраля 2016 г. на 35% по количеству и на 48% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 3% и составила 3 148 \$/кв.м. Курс доллара в марте снизился на 9%, поэтому в рублевом эквиваленте снижение цены составило 6%. Средневзвешенная цена в рублевом эквиваленте составила 221 304 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 10%, а в рублях - выросли на 5%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (16%), производственно-складские помещения (14%) и торговые помещения (7%).

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



#### Сегменты рынка

##### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2016 г. по количеству снизился на 21%, а по общей площади – на 53%. Всего экспонировалось 228 объектов общей площадью 147 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,669 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 36 объектов общей площадью 13 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 20%, а по общей площади - на 49%. Цена за месяц выросла на 15% и составила 12 707 \$/кв.м. Увеличение цены произошло за счет окончания экспонирования в феврале относительно дешевых объектов на ул.Новокузнецкая (1 800 кв.м, 8 736 \$/кв.м) и на ул.Н.Арбат (8 521 кв.м, 8 257 \$/кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству уменьшился на 21%, а по общей площади - на 53%, составив 192 объекта общей площадью 134 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 11% и составила 3 768 \$/кв.м. Увеличение цен произошло как за счет роста цен на 10% по объектам, которые выставляются уже давно (при увеличении курса рубля за месяц на 9% номинированные в рублях цены остались практически неизменными, а долларом выражении выросли), так и за счет изменения структуры предложения. В феврале закончилось экспонирование

<sup>2</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2016>



очень крупного и дешевого объекта на пр-те Андропова (ТРЦ «Мегаполис», 90 000 кв.м, 3 100 \$/кв.м), в марте на рынок вышел дорогой объект на пр-те Андропова (2 077 кв.м, 10 345 \$/кв.м).

Учитывая рост долларовых цен по объектам как в центре, так и за его пределами и незначительный рост цен рублевых (4% и 1% - соответственно), можно предположить, что влияние кризиса на торговый сегмент в условиях некоторой стабилизации в макроэкономике начинает сокращаться.



### Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2016 г. снизился на 37% по количеству и на 48% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 792 объекта общей площадью 1 260 тыс. кв.м и общей стоимостью 4,391 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 39%, их общая площадь на 41%, в результате чего объем предложения составил 167 объектов общей площадью 174 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам уменьшилась на 5% и составила 6 477 \$/кв.м. Снижение цены произошло за счет начала экспонирования в марте большого и дешевого объекта на Уланском пер. (16 343 кв.м, 3 100 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 36% по количеству и на 49% по общей площади и составил 625 объектов общей площадью 1 086 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте выросла на 7% до 3 008 \$/кв.м, что произошло за счет 8% роста цен на объекты, выставяемые не первый месяц.

В отличие, от торговой недвижимости, рост долларовых цен по офисным объектам произошел только по помещениям за пределами центра, что свидетельствует об определенном переизбытке предложения офисных объектов в центре города.



### Производственно складская недвижимость

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2016 г. уменьшилось на 51%, а их общая площадь - на 53%. Объем предложения составил 93 объекта общей

площадью 287 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 4% и составила 1 115 \$/кв.м. Снижение цен произошло в виду выхода на рынок крупного и дешевого объекта на 1-м Варшавском пр-де (28 560 кв.м, 778 \$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2016 г. по количеству снизился на 33%, по общей площади – на 34%, составив 173 объекта общей площадью 326 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с февралем снизилась на 17% и составила 2 999 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, в силу ухода с рынка дорогого объекта на Лужнецкой наб. (17 781 кв.м, 7 108 \$/кв.м), а также выхода в марте крупных и дешевых объектов на Автомоторной ул. (7 123 кв.м, 963 \$/кв.м) и на Новочеремушинской ул. (8 500 кв.м, 1 000 \$/кв.м).



## Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

В марте 2016 г. в аренду предлагалось 2 959 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 676 тыс. кв.м. Объем предложения за март по количеству снизился на 3%, а по общей площади - на 7%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 10% и составила 265 \$/кв.м/год. Курс доллара снизился на 9%, поэтому данный прирост был фактически переоценкой номинированных в рублях арендных ставок, которые за месяц почти не изменились. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 656 руб./кв.м/год. За год, начиная с марта 2015 года, долларовые ставки снизились на 35%, а рублевые – на 24%. Снижение рублевых ставок за год и отсутствие роста за март продолжает быть следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).

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 марте 2016 г. на рынке экспонировалось 683 объекта общей площадью 223 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 2%, а их общая площадь снизилась на 3%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 60 помещений общей площадью 12 тыс. кв.м, что на 9% выше показателя февраля по количеству и на 7% ниже - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12%, и составила 786 \$/кв.м/год. При этом ставка на

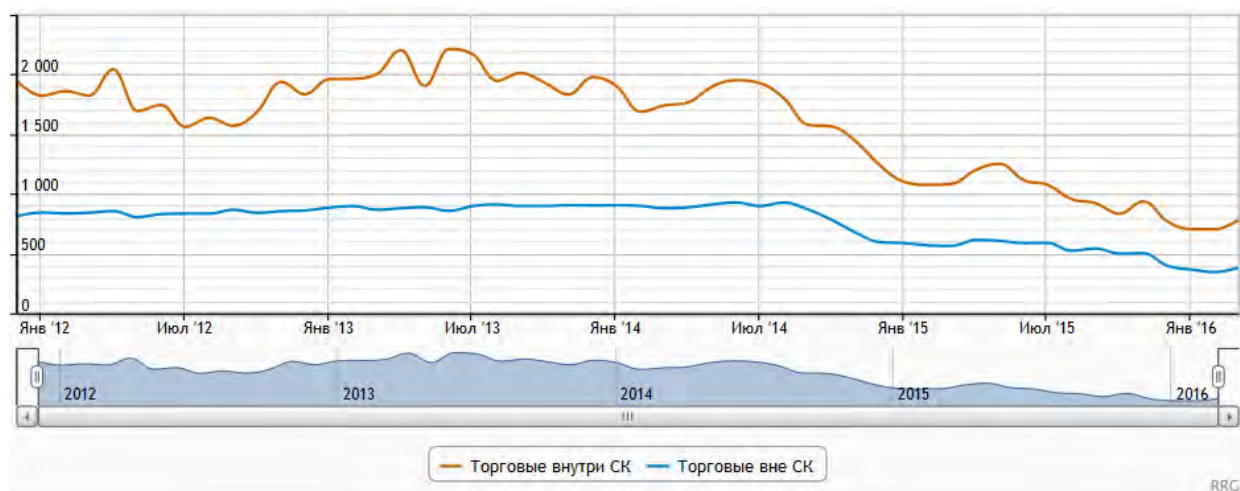


объекты, которые экспонируются уже давно, возросла на 7%, а доля дорогих объектов (со ставками выше 500 \$/кв.м/год) выросла с 58% в феврале до 68% в марте.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в марте 2016 г. увеличилось на 1%, а их общая площадь - уменьшилась на 3%. Объем предложения составил 623 помещения общей площадью 211 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц выросла также на 12%, и составила 386 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 350 \$/кв.м/год выросла с 30% в феврале до 39% в марте.

Судя по изменению ставок за месяц и за год, разница между спросом на помещения в центре и за его пределами остается незначительной.

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



### Офисная недвижимость

В марте 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду уменьшился на 4% по количеству и на 7% по общей площади и составил 1 764 объекта общей площадью 834 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 6%, а общая площадь – на 1%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 10% и составила 376 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 400 \$/кв.м/год в общем объеме предложения выросла с 30% в феврале до 45% в марте.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 4%, а по общей площади - на 8%. Средняя ставка выросла на 7% и составила 232 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, выросли на 9%, доля объектов со ставками выше 200 \$/кв.м/год выросла с 41% в феврале до 51% в марте.

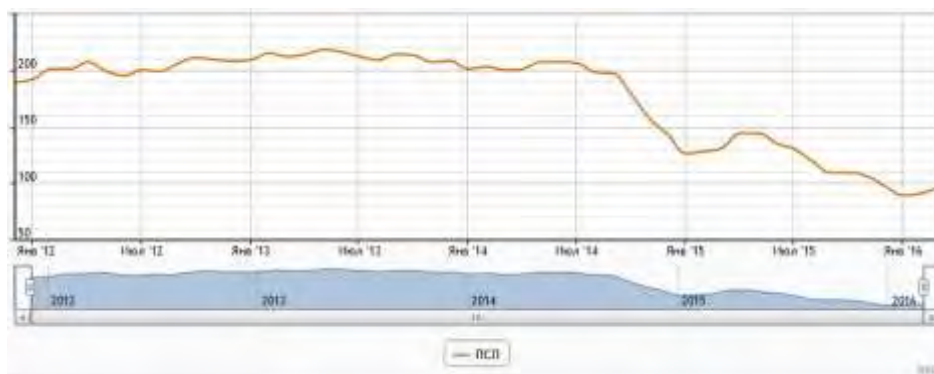
Уровни снижения ставок по офисам как за месяц, так и за год у объектов в центре и за его пределами отличаются незначительно.



## Производственно-складская недвижимость

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2016 г. составил 512 объектов общей площадью 619 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с февралем на 5% по количеству и на 9% по общей площади.

Средняя ставка в марте выросла на 6% и составила 96 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно также выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 26% в феврале до 35% в марте.



## Основные итоги 1 кв. 2016 г.

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале по всем сегментам снизился.

Уровень снижения средней ставки на рынке аренды оказался выше, чем уровень снижения цены на рынке продажи, при этом по сегментам наибольший уровень снижения цены наблюдался по офисным объектам, а наибольший уровень снижения ставки – по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2016 г. можно выделить:

По сегменту торговой недвижимости цены по объектам в центре остались на уровне 4 квартала, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. По street-retail динамика цен и ставок была практически аналогичной.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре немного выросли, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. Описанные отличия в изменении цен и ставок почти аналогичны движению цен и ставок по торговым объектам.

Цены продажи производственно-складских помещений незначительно выросли, а арендные ставки – снизились.

## 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 N 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.



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.

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.

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 администрации 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 дорогих 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.<sup>3</sup>

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено. Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров<sup>4</sup> позволило выявить лишь несколько предложений.

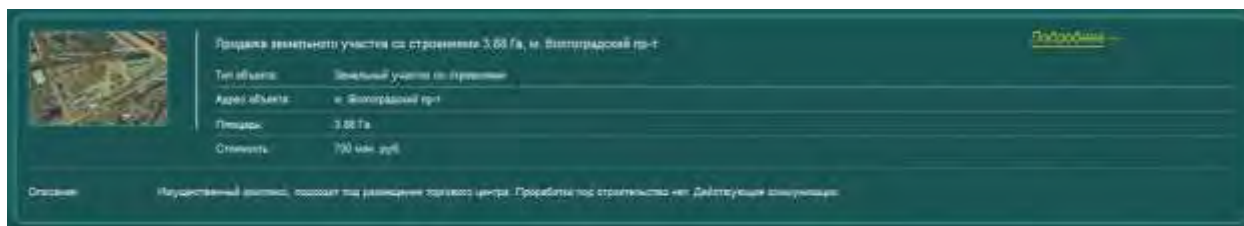
The screenshot displays five real estate listings on a website. Each listing is presented in a dark green box with a white text area and a small image on the left. The listings are as follows:

- Listing 1:** Title: "Земельный участок под строительство административного здания... м. Рязанский проспект". Type: "Земельный участок". Address: "ул. Юности, мк. ПЕ, 3а линия домов". Area: "0,4 Га". Price: "58 млн. руб. ТПР". Description: "Проект продаж град. долговременной аренды земельного участка под строительство административного здания. Расположен напротив парка "Юность". Участок ровный, оборудован от ступеней, огорожен забором. 3 м.п. до жд станции "Васнецки".
- Listing 2:** Title: "Земельный участок 0,95 Га под строительство офисного здания, м. Митинская". Type: "Земельный участок". Address: "Переселение ул. Чаровета к ул. Ал. Невского". Area: "0,95 га". Price: "1,2 млн. \$". Description: "Площадь застройки – 600 кв.м., в т.ч. торговля ТД – 40 кв.м. Общая площадь объекта (наземная) – 1200 кв.м.; подземная площадь будет определять после проведения Междоусобных разграничительных выводов из муниципальной ПЗ. Этажность (наземная) – 4 этажа. Парковочные места – 1130 кв.м. Назначение – клуб, ресторан (0,2 этажа), офис (0,4 этажа). В настоящее время имеются материалы для завершения стадии градостроительной разработки проекта.
- Listing 3:** Title: "Земельный участок 0,90 Га под строительство офисно-гостиничного комплекса рядом с метро". Type: "Земельный участок". Address: "м. Рязанский". Area: "0,90 Га". Price: "30 млн. \$". Description: "На участке находится 5 строений площадью – 5140 кв.м. (готовность). Все коммуникации: вода – 120 куб. Обременено ГПЗЗ. В настоящее время земельный участок оформляется с готовностью.
- Listing 4:** Title: "Продажа земельного участка под строительство ТЦ". Type: "Земельный участок". Address: "ул. Генерала Белова". Area: "17 сот.". Price: "2,2 млн. \$". Description: "Предлагаем земельный участок под строительство торгового центра, торговля готовыми продуктами и продуктами питания. Практичная площадь – до 400 кв.м., решение вопроса объекта 17 сот., максимальный процент застройки и граница земельного участка – не установлен. ГПЗЗ от 2014 г. Коммуникация вода, канализация.
- Listing 5:** Title: "Земельный участок под строительство ТЦ 20 000 кв.м. рядом с м. Красносельская". Type: "Земельный участок". Address: "м. Красносельская". Area: "0,40 га". Price: "2,4 млн. \$ (гпр)". Description: "Общая площадь 20 тыс. кв.м., в т.ч. торговля – 1000 кв.м. Этажность: 3 подземная (в т.ч. этаж) – 804 кв.м.; 2 подземная – 1094 кв.м. (входит на 250 кв.м). Стадия «Проект» разработана в объеме 100%, согласована с ОАО «Мосгоскомтранс» и Мосгосстройнадзор. Проведена Общественная сессия при Правительстве ЦАО по общественному участию граждан в градостроительстве. Проведена разработка проекта для Главного Архитектора Москвы по общественному участию граждан. Разработаны концепции объекта на основании ТЗП. Получены все необходимые разрешения Мосгосстройнадзора. Решение ГЗН от июля 2012 г. о разрешении землепользования и дальнейшей реализации проекта. Получение разрешения на строительство объекта планируется в августе. ТУ частично получены, утверждены. В ближайшее время ожидается на территории. ТУ утверждены муниципалитетом.

<sup>3</sup> Источник: <http://www.irm.ru/articles/38357.html>

<sup>4</sup> <http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-zemli-v-moskve/>, <http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnyie-uchastki-pod-stroitelstvo/administrativnogo-zdaniya/-bts.html> и др.





### 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 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).

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 справедливой 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:

$$C_i = (C_{уд_i} \times K_{Кj} + П_{Дк}) \times S_i \quad C_C = \sum_{m=1}^k C_i$$

где:

$C_i$  – стоимость  $i$ -го объекта-аналога

$C_{уд_i}$  – 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 оценщика<sup>5</sup>.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

$$C_{зз} = C_C \times (1 + ПП) \times (1 - И_C)$$

где:

$C_{зз}$  – 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 издании<sup>6</sup>. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

**Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве<sup>7</sup>**

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	9,985	10,156
Коэффициент индексации	4,253	3,652	2,964	2,519	2,137	1,939	1,477	1,348	1,201	0,998	0,979	1,017	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.metallprofil.ru/e_mag/33), [http://www.kroi.ru/saiding\\_m.htm](http://www.kroi.ru/saiding_m.htm), <http://cherepitsa.msk.ru/>, как усредненное значение, составляющее 40% от удельных затрат на внешние стены.

Для определения справедливой 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.

<sup>5</sup> С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015 ... 2009

<sup>6</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №94, 2016 г.

<sup>7</sup> Индексы цен в строительстве №93, 2015 г. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»



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.

## РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.10. Определение затрат на замещение зданий

Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Кэфф. 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	1,35	161 779	14%	28%	132 740
Здание №2	1979	52,0	222	КС-1	Ж4.17.0.270	2011	3 642	руб. / куб. м	1,22	0	1,22	1,35	1 618 253	14%	31%	1 276 592
Здание №4	1964	1185,2	5807	КС-1	03.7.048	2011	6 972	руб. / куб. м	1	306,7	1,22	1,35	69 342 456	14%	38%	48 937 743
Здание №5	1975	9 433,5	101709	КС-1	03.7..059	2011	3 201	руб. / куб. м	1,2	0	1,22	1,35	640 943 697	14%	34%	485 073 718
Здание №6	1964	1 743,4	7763	КС-1	03.10.090	2011	11 825	руб. / куб. м	1	512,24	1,22	1,35	157 123 511	14%	34%	118 496 760
Здание №7	1964	1 258,1	6419	КС-1	03.9.031	2011	4 298	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,22	1,35	56 501 058	14%	33%	43 163 069
Помещение № 1	1960	347,2	1906	КС-1	03.03..001	2011	7 583	руб. / куб. м	1,22	-644	1,22	1,35	26 914 195	14%	28%	22 288 862
Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,35	3 074 569	14%	41%	2 060 467
Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,35	3 074 569	14%	41%	2 060 467

Табл. 3.11 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	1,22	1,35	4 874 067	14%	41%	3 266 426
Автостоянка 2	2007	479,4	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб./кв. м	1,22	1,35	814 014	14%	41%	545 523



Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Региональный коэффициент	Коэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Износ	Рыночная стоимость, руб.
Автостоянка №3	2014	1 300,0	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб./кв. м	1,22	1,35	2 207 381	14%	9%	2 301 300
Внутриплощад.дороги	2007	15 848,0	КС-9	ИЗ.1.01.024	2008	1 669	руб./ кв. м	1,22	2,14	68 798 759	14%	41%	46 106 482

**Табл. 3.12 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



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)
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	1,94	1,94	1,94	1,48	1,48	1,48	1,94
Прибыль предпринимателя	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Срок службы, лет	20	20	20	20	20	20	20
Физический износ	35%	35%	35%	30%	30%	30%	35%
Затраты на замещение , руб.	42 509 506	29 147 774	29 494 320	53 968 387	19 719 218	20 953 111	16 799 357

Прибыль предпринимателя назначалась на основе расчетных данных по Стадиону «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (см. Приложение 3 Разд. 3.4.2).

### 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.

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

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

#### Физический износ

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественного старения в ходе эксплуатации.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных 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 обычно применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод разбивки по компонентам.

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%



Объект / показатель	Административное	Манеж футбольный	Гараж	КПП	Интернат	Комплекс плоскостных спортивных сооружений	Тепловой пункт
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 20 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, техничеки и технологически более совершенных. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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 факто-рами 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:

$$Ис = (1 - (Ифиз / 100)) \times (1 - Ифункц / 100) \times (1 - Ивн / 100) \times 100$$

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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





**Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой 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.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>		405 233 974,37	313 004 807,89									1 042 909 129
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	736 170,01			20	8,3	1,0	41%	0%	41%	3 266 426
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	127 466,81			20	8,3	1,0	41%	0%	41%	545 523
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	1 103 736,52			20	1,8	1,0	9%	0%	9%	2 301 300
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	47 329 557,16	2,519	147 525 402	15	8,3	1,0	55%	0%	55%	66 042 879
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	20 067 398,19			20	8,3	1,0	41%	0%	41%	46 106 482
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	29 107,69									132 740
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	131 864,20									1 276 592
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 255 472,60									48 937 743
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	69 034 166,04									485 073 718



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 097 676,55	52 803 286,30									118 496 760
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 858 875,64									43 163 069
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	15 143 109,70	2,519	49 245 257	15	8,3	1,0	55%	0%	55%	22 045 685
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	35 322,29	1,896	110 875	15	8,3	1,0	55%	0%	55%	49 696
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	118 848,73	1,896	321 340	15	6,0	1,0	40%	0%	40%	193 567
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	378 154,23	2,519	1 316 930	15	8,3	1,0	55%	0%	55%	589 551
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	134 418,37									0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	15 740 959,01	2,519	51 273 253	20	8,3	1,0	41%	0%	41%	30 033 484
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	905 380,91			30	8,3	1,0	28%	0%	28%	22 288 862
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	121 810,17	2,519	424 206	30	8,3	1,0	28%	0%	28%	307 055
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	297 115,44			20	8,3	1,0	41%	0%	41%	2 060 467



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	297 115,44			20	8,3	1,0	41%	0%	41%	2 060 467
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	21 259 733,38	1,477	41 919 286	30	5,5	1,0	18%	0%	18%	34 297 249
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	25 151 118,85	2,519	81 960 384	20	8,3	1,0	41%	0%	41%	48 008 576
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	15 859 951,05	2,519	49 376 533	20	8,3	1,0	41%	0%	41%	28 922 473
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	19 556 052,86	2,519	60 828 397	20	8,3	1,0	41%	0%	41%	35 630 442
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	528 616,30	2,519	1 840 915	20	8,3	1,0	41%	0%	41%	1 078 322

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 рекомендациях<sup>8</sup>.

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

---

<sup>8</sup> 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



## 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 соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными 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 соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными 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 единых 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 законодательством<sup>9</sup> 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;
- 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 прав по договору аренды должна использоваться максимально возможная

<sup>9</sup> 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



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 прав по договору аренды равна текущей стоимости арендных платежей. Следовательно, в предположении постоянных по времени арендных платежей, рыночная стоимость прав по договору 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 справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков**

Местоположение	Волоколамское ш., вл.65	Волоколамское ш., вл.66	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулоч, 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, руб./кв. м	16 255	14 456	12 433	23 461
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	01.04.2016	01.04.2016	01.04.2016	01.04.2016
Срок аренды до окончания, лет	26,1	26,1	26,1	17,5



Местоположение	Волоколамское ш., вл.65	Волоколамское ш., вл.66	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулоч, вл.23
Срок аренды до окончания, кварталы	104,3	104,3	104,3	69,9
Ставка дисконтирования	10,98%	10,98%	10,98%	10,98%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,64%	2,64%	2,64%	2,64%
Рыночная стоимость прав по договору аренды, руб.	143 134 530	541 440 115	2 057 875 999	545 627 572
Рыночная стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 288 078 217			

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	10,04%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,84%	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%)
<b>Итого</b>	<b>10,98%</b>	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 апреля 2016 г. 1 042 909 129 руб.**

**Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 288 078 217 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 справедливой стоимости использовался затратный подход – метод индексации первоначальной балансовой стоимости. С последующим начислением износа.

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным Росстата<sup>10</sup>, которые приведены ниже.

**Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества**

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
<b>Непродовольственные (бытовые) товары</b>													
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,037	1,110	1,137	1,025
Коэффициент индексации	2,247	2,112	1,992	1,869	1,732	1,579	1,504	1,411	1,341	1,294	1,165	1,025	1,000
<b>Коммунальные машины</b>													
Годовой индекс цен	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,152	1,001
Коэффициент индексации	2,519	2,339	2,240	2,053	1,756	1,622	1,475	1,349	1,342	1,258	1,153	1,001	1,000
<b>Компьютеры и др. техника</b>													
Годовой индекс цен	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,179	1,096	1,001
Коэффициент индексации	2,230	2,230	2,207	2,207	1,896	1,642	1,469	1,334	1,418	1,293	1,097	1,001	1,000
<b>Приборы</b>													
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,066	0,992	1,046	1,016	1,070	1,187	1,001
Коэффициент индексации	2,065	1,952	1,882	1,691	1,445	1,429	1,340	1,351	1,292	1,271	1,188	1,001	1,000
<b>Мебель</b>													
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	1,076	1,050	1,050	1,004	1,015	1,244	1,001
Коэффициент индексации	2,201	2,129	1,984	1,796	1,534	1,505	1,399	1,332	1,269	1,264	1,245	1,001	1,000

<sup>10</sup> www.gks.ru



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 справедливой стоимости движимого имущества и самоходных машин

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-циент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		12 725 062,27	4 648 177,99									13 004 934
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	75 332,07	0,979	124 092	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	108 147
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	44 319,76	1,477	141 485	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	64 075
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	44 319,76	1,477	141 485	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	64 075
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	56 478,80	1,477	180 299	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	81 653
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	54 125,35	1,477	172 787	10	5,4	1,0	54%	0%	54%	78 677
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	571 515,83	1,025	646 666	5	0,8	0,3	5%	0%	5%	617 434
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51	2 833,23	1,165	82 548	5	2,1	0,3	12%	0%	12%	72 235
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51	2 833,23	1,165	82 548	5	2,1	0,3	12%	0%	12%	72 235
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10	3 856,70	1,411	82 970	5	4,8	0,3	29%	0%	29%	59 075
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	14 659,32	1,504	89 263	5	5,3	0,3	32%	0%	32%	60 665
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	19 355,68	1,504	130 263	5	5,5	0,3	33%	0%	33%	87 009
Металлодетектор	03.08.2015	110 169,49	97 527,07	1,001	110 280	7	0,7	0,3	3%	0%	3%	107 146





Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-циент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>"ПОИСК-ВП"</b>												
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	97 527,07	1,001	110 280	7	0,7	0,3	3%	0%	3%	107 146
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	97 527,07	1,001	110 280	7	0,7	0,3	3%	0%	3%	107 146
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	1 149 341,52	0,998	2 187 271	10	2,5	0,3	7%	0%	7%	2 024 754
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	15 520,25	1,271	52 333	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	35 471
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	8 952,95	1,340	51 000	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	23 013
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24	772 881,35	0,979	2 365 640	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	2 221 480
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79	108 208,44	1,348	889 555	10	4,3	1,0	43%	0%	43%	505 706
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	10 214,68	1,340	55 415	5	5,4	0,3	32%	0%	32%	37 597
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	260 618,04	1,340	1 349 604	10	5,3	0,3	16%	0%	16%	1 134 961
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 116 399,44	986 252,16	1,340	5 517 256	15	5,5	0,3	11%	0%	11%	4 910 811
Тоннель для выхода	31.07.2015	263 474,58	179 162,74	1,025	270 061	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	264 623



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-циент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
игроков, 8.8 м, алюминий СКЛд31.07.15												
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	21 676,34	1,504	138 587	10	5,5	0,3	16%	0%	16%	115 828
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	22 213,82	1,504	142 023	10	5,5	0,3	16%	0%	16%	118 700
Электропит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	6 256,83	1,504	40 005	10	5,5	0,3	16%	0%	16%	33 419
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		19 744 184,72	9 329 381,55									20 764 537
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88	447 348,12	1,153	1 432 946	5	1,4	0,3	8%	0%	8%	1 313 756
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	95 961,26	1,001	109 156	5	0,3	0,3	2%	0%	2%	107 380
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	19 698,65	1,153	63 099	5	1,4	0,3	8%	0%	8%	57 850
Газонокосилка	12.11.2014	54 718,48	19 698,64	1,153	63 099	5	1,4	0,3	8%	0%	8%	57 850



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-цент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>PROSTRIFE 560 02656</b> (косилка роторная пешеходная)												
Газонокосилка <b>PROSTRIFE 560 02656</b> (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	19 698,65	1,153	63 099	5	1,4	0,3	8%	0%	8%	57 850
Газонокосилка <b>PROSTRIFE 560 02656</b> (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48	19 698,64	1,153	63 099	5	1,4	0,3	8%	0%	8%	57 850
Газонокосилка <b>PROSTRIFE 560 02656</b> (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	95 961,26	1,001	109 156	5	0,3	0,3	2%	0%	2%	107 380
<b>Дорожный каток ДУ-108-1</b>	23.04.2013	500 000,00	27 027,15	1,258	629 044	10	2,9	0,3	9%	0%	9%	573 516
<b>Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)</b>	12.11.2014	638 989,91	230 036,31	1,153	736 852	5	1,4	0,2	0%	0%	0%	736 852
<b>Косилка цилиндрическая тройная Toro 3170</b>	12.11.2014	1 164 895,16	419 362,20	1,153	1 343 301	5	1,4	0,2	0%	0%	0%	1 343 301
<b>Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16</b>	11.05.2015	66 093,22	55 258,22	1,001	66 159	5	0,9	0,2	0%	0%	0%	66 159
<b>Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704</b>	19.08.2013	1 572 670,34	773 444,46	1,258	1 978 559	10	2,6	0,3	8%	0%	8%	1 823 093
<b>Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном</b>	12.11.2014	60 750,82	34 480,26	1,153	70 055	5	1,4	0,3	9%	0%	9%	63 451



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>(Зиг Заг 1,8 м)</b>												
<b>Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)</b>	12.11.2014	106 590,51	60 497,39	1,153	122 915	5	1,4	0,3	9%	0%	9%	111 328
<b>Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках</b>	12.11.2014	328 278,00	186 319,92	1,153	378 554	5	1,4	0,3	9%	0%	9%	342 869
<b>Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188</b>	12.11.2014	1 682 161,35	954 740,23	1,153	1 939 788	5	1,4	0,2	6%	0%	6%	1 832 223
<b>Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка, ширина 2400 мм</b>	19.08.2013	80 508,47	13 055,57	1,258	101 287	7	2,6	0,3	11%	0%	11%	89 917
<b>Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10</b>	18.08.2010	42 173,73	9 317,60	1,475	62 188	10	5,6	0,3	17%	0%	17%	51 694
<b>Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim</b>	12.11.2014	338 915,03	192 357,11	1,153	390 821	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	374 567
<b>Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN</b>	12.11.2014	827 341,92	469 572,48	1,153	954 051	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	914 373
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм</b>	12.11.2014	54 675,83	31 032,15	1,153	63 050	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	60 427
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм</b>	12.11.2014	54 675,82	31 032,30	1,153	63 050	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	60 427
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм</b>	12.11.2014	53 019,14	30 091,94	1,153	61 139	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	58 596



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-цент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	30 091,94	1,153	61 139	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	58 596
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	132 380,17	1,001	139 367	5	0,3	0,3	2%	0%	2%	136 892
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	108 455,94	1,153	220 355	10	1,4	0,2	0%	0%	0%	220 355
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	49 730,46	1,153	71 683	10	1,5	0,2	3%	0%	3%	69 531
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	49 730,46	1,153	71 683	10	1,5	0,2	3%	0%	3%	69 531
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	49 730,46	1,153	71 683	10	1,5	0,2	3%	0%	3%	69 531
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	49 730,46	1,153	71 683	10	1,5	0,2	3%	0%	3%	69 531
Распределитель удобрений, модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	488 350,54	1,153	992 203	7	1,4	0,2	4%	0%	4%	953 292
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Кого FTM 1200	12.11.2014	122 402,54	44 064,94	1,153	141 149	7	1,4	0,2	4%	0%	4%	135 558
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	46 859,96	1,153	73 250	7	1,4	0,2	4%	0%	4%	70 348
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	24 890,97	1,153	79 731	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	76 415



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-циент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	24 890,97	1,153	79 731	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	76 415
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36	24 890,96	1,153	79 730	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	76 415
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	82 920,28	1,258	276 677	7	3,2	0,3	14%	0%	14%	238 700
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	397 713,84	1,001	460 316	7	0,5	0,3	2%	0%	2%	450 426
Снегоочиститель фрезернороторный, ширина 2100 мм, мех. регулировка дальности выброса снега	19.08.2013	224 576,27	36 417,74	1,258	282 537	7	2,6	0,3	11%	0%	11%	250 822
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86	12 367,99	1,258	57 572	7	2,3	0,3	10%	0%	10%	51 982
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31	188 062,55	1,153	382 095	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	359 932
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	60 118,93	1,153	122 146	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	115 076
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	48 647,75	1,153	98 840	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	93 072
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	290 621,40	1,475	1 734 558	10	5,4	0,3	16%	0%	16%	1 454 130





Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэффи-циент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09	16.11.2009	2 378 633,76	251 855,08	1,000	2 378 634	10	6,4	0,3	19%	0%	19%	1 923 500
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	1 233 059,26	1,001	1 601 954	10	1,2	0,3	4%	0%	4%	1 545 732
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	229 140,19	1,001	368 985	10	1,2	0,3	4%	0%	4%	356 035
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	96 896,01	1,001	156 032	10	1,2	0,3	4%	0%	4%	150 556
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой, ширина 2150 мм	19.08.2013	128 813,56	20 888,61	1,258	162 059	10	2,6	0,3	8%	0%	8%	149 325
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota B3030	30.01.2015	1 325 365,38	1 021 183,18	1,001	1 326 691	10	1,2	0,3	4%	0%	4%	1 280 129
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	27 584,20	1,153	56 044	5	1,4	0,2	6%	0%	6%	52 936
Щетки для ухода за гозоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	249 283,16	1,153	506 479	5	1,4	0,2	6%	0%	6%	478 394

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 13 004 934 руб.**

**Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 20 764 537 руб.**



### 3.2.7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

#### 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	57 000	3498	3 271 186	1 847 258	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.

На российском авторынке наметилось замедление спада. По данным Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), продажи легковых и легких коммерческих автомобилей в РФ упали в апреле "всего" на 8,5%. Это самые низкие темпы падения с декабря 2014 г. Эксперты рассчитывают, что рынок наконец-то начинает нащупывать дно<sup>11</sup>.

С такой позицией согласны и аналитики Sberbank Investment Research, которые отмечают, что в апреле сохранялась позитивная тенденция к замедлению годовых темпов падения продаж вслед за падением на 10,0% в марте и на 13,4% в феврале.

В качестве причин замедления падения авторынka эксперты называют укрепление рубля и сезонный фактор (весной традиционно покупают больше машин). Кроме того, покупатели опасаются дальнейших валютных скачков и возможного подорожания автомобилей, и предпочитают определиться с покупкой сейчас.

Тем более, рынок автокредитования относительно стабилизировался. По данным НБКИ и аналитического агентства "Автостат", в первом квартале 2016 года доля автомобилей, купленных в кредит, составила 37,3% от общих продаж, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15,3 процентных пункта. Это связано как с эффектом низкой базы, так и с ростом автокредитования, так и с господдержкой автокредитования и лизинга, на которую в этом году выделено 16 млрд рублей.

"Само по себе автокредитование банкам сегодня не очень выгодно, поскольку несет много рисков. Если клиент не может платить по кредиту, он с легкостью оставляет банку автомобиль, который затем сложно реализовать на падающем рынке за приемлемую цену. Поэтому наиболее привлекательные предложения по автокредитам сейчас идут от дилеров в виде различных партнерских программ с банками, то есть, разницу по ставкам фактически доплачивают продавцы", - поясняет начальник аналитического отдела "ТКС Партнерс" Андрей Третельников.

Рост продаж в апреле продемонстрировали отечественные производители, такие как "АвтоВАЗ", УАЗ, ГАЗ, а также иностранные концерны – Ford, Volvo, Toyota, BMW. Ничего неожиданного в этом нет, полагает замдиректора агентства "Автостат" Сергей Удалов. "

У "АвтоВАЗа" обновлен модельный ряд и сравнительно низкие цены, что в кризис фактически определяет выбор клиента. Даже новые модели, например, Lada X-Ray, несколько дешевле конкурентов

<sup>11</sup> <https://www.autostat.ru/articles/25924/>



в лице Hyundai, Kia и Renault, кроме того, покупатели надеются сэкономить на обслуживании", - пояснил он.

Что касается Ford и Volvo, то они растут на фоне низкой базы из-за провала в прошлом году, а также благодаря обновлению модельного ряда. Ford к тому же несколько скорректировал цены, а премиум-сегмент и без этого всегда неплохо чувствует себя в кризис, добавил он.

Однако по итогам года эксперты не ожидают ни усиления темпов замедления спада на авторынке, ни тем более роста.

При условии сохранения относительно стабильных цен на нефть и курса рубля Sberbank Investment Research прогнозирует сжатие рынка на 7-12% в этом году. "В то же время некоторые бренды, такие как УАЗ и Ford, вероятно, покажут лучшие результаты на фоне господдержки и специфических факторов для этих брендов, что позитивно для отношения инвесторов к Sollers", - пишут аналитики компании в своем обзоре.

По мнению представителя "Автостата", апрель традиционно является лучшим месяцем года в плане продаж автомобилей. Летом ситуация ухудшится, хотя и без серьезного ускорения темпов падения. Улучшение возможно осенью, и его темпы будут зависеть от экономической ситуации в стране, а также от курсов валют, и спад по итогам года составит 5-10%, заключил он.

По итогам пяти месяцев 2016 года в России было продано 548,1 тыс. автомобилей (по данным АЕБ, включая LCV). Таким образом, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года российский авторынок сократился на 14,7%.

ТОП-10 производителей возглавляет группа AVTOVAZ-Renault-Nissan, реализовавшая за отчетный период 182,9 тыс. машин (-17,1%), что соответствует третьей части от общего объема российского рынка. На втором месте находится Hyundai-KIA с 109,3 тыс. проданных экземпляров (-15,5%) и рыночной долей в почти 20%. Третью строчку занимает VW Group с объемом 60,5 тыс. автомобилей (-8,8%) и долей в 11%. Как итог, три этих группы вместе занимают свыше 60% российского авторынка.

Из десяти представленных групп автопроизводителей только у четырех из них отмечен рыночный рост. Лучше всего это удалось сделать Ford, у которого в январе – мае 2016 года продажи выросли почти на 60%. В «плюсе» также оказались УАЗ (+8,5%), ГАЗ (+7,7%) и Toyota Group (+0,4%). У других участников рынка наблюдается снижение продаж, причем наибольшее – у GM Group (-52%).

Лидером продаж среди моделей остается Hyundai Solaris, продажи которого за пять месяцев составили 37,3 тыс. единиц – на 16,2% меньше, чем годом ранее. Вторую строчку в модельном рейтинге занимает LADA Granta с показателем 36,7 тыс. автомобилей (-25,8%). Замыкает тройку лидеров KIA Rio, результат которого достиг 30,8 тыс. штук (-8,5%).

Наибольший рост продаж в январе – мае нынешнего года среди 20 моделей-лидеров демонстрирует Nissan Qashqai (+51,6%). Положительную динамику также показали: Toyota RAV4 (+24,6%), Renault Duster (+15,2%), УАЗ Патриот (+11,8%), Volkswagen Polo (+10%), Chevrolet Niva (+0,2%) и Skoda Rapid (+0,1%). Большинство же моделей, вошедших в ТОП-20, испытывают падение продаж, причем самое сильное – у LADA Kalina (-49,3%).

2016 год не просто станет серьезным испытанием для российских автомобильных дилеров, в итоге он может закончиться реструктуризацией рынка и уходом части компаний из автомобильного бизнеса. Есть те дилеры, которые не очень высоко оценивают свои силы, тем более, что анкеты для опроса были достаточно серьезные, рассказал "РГ" исполнительный директор агентства "Автостат" Сергей Удалов. "Поэтому эти 250 - достаточно серьезные представители рынка, которые уверены в себе и в своих перспективах на текущий год", - считает он.

При этом, продолжает эксперт, "для тех дилеров, кто вошел в год с меньшим количеством кредитов, с какими-то более продуманными и осторожными позициями по развитию, 2016 год будет восприниматься легче. Важным плюсом будет более сбалансированный портфель автомобильных брендов, тогда просадки в продажах по одному из них будут компенсироваться ростом по-другому".





январь-май 2016 года



NISSAN Qashqai

НАИБОЛЬШИЙ РОСТ

+51,6%



LADA Kalina

НАИБОЛЬШЕЕ ПАДЕНИЕ

-49,3%

	2015	2016	изм.,%
в мае	125 868	107 665	-14,5%
в январе-мае	642 236	548 119	-14,7%

### ТОП-10 ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

группа	продажи	изм.,%	доля,%
AVTOVAZ-RENAULT-NISSAN	182 949	-17,1%	33,4%
HYUNDAI-KIA	109 319	-15,5%	19,9%
VW Group	60 535	-8,8%	11,0%
TOYOTA Group	46 623	+0,4%	8,5%
ГАЗ ком.авт.	18 647	+7,7%	3,4%
MERCEDES-BENZ	17 896	-18,3%	3,3%
FORD	16 989	+59,9%	3,1%
УАЗ	16 602	+8,5%	3,0%
BMW Group	12 362	-4,4%	2,3%
GM Group	12 361	-52,0%	2,3%

Источники: АЕБ (вкл. LCV)

### ТОП-20 МОДЕЛЕЙ

марка	модель	продажи	изм.,%
Hyundai	Solaris	37 254	-16,2%
LADA	Granta	36 748	-25,8%
KIA	Rio	30 825	-8,5%
Renault	Duster	19 417	+15,2%
LADA	Vesta	17 766	-
Volkswagen	Polo	17 754	+10,0%
Toyota	RAV4	14 152	+24,6%
LADA	Largus	11 709	-24,2%
Chevrolet	Niva	11 672	+0,2%
LADA	4x4	11 142	-33,3%
Renault	Logan	10 960	-33,5%
Renault	Sandero	10 879	-2,7%
Skoda	Rapid	10 335	+0,1%
Toyota	Camry	10 202	-16,8%
LADA	Kalina	9 288	-49,3%
Skoda	Octavia	8 513	-5,4%
Nissan	Qashqai	7 506	+51,6%
УАЗ	Patriot	7 503	+11,8%
KIA	Cee'd	7 322	-5,5%
LADA	Priora	6 943	-39,4%

Автомобильный рынок России по итогам пяти месяцев 2016 года сократился в массовом сегменте на 15,9%, в премиальном – на 9,4%. Продажи за этот же период составили 467,3 и 57,4 тыс. штук соответственно. Как следствие, на долю массового сегмента приходится 89% рынка, в то время как премиум-класс занимает почти 11%.



### МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ

Динамика: -15,9%  
Объем продаж: 467 337 шт.

по данным АЕБ без учета LCV по брендам: BAW, Foton, GAZ, Isuzu, Iveco, Mercedes, VW

бренд	продажи	изм.,%	бренд	продажи	изм.,%
Lifan	6 255	+64,8%	Toyota*	37 152	-3,7%
Ford*	16 989	+59,9%	Skoda	22 094	-6,3%
Suzuki	2 540	+18,6%	VW	27 406	-8,1%
Chery	2 229	+9,1%	KIA	56 986	-8,5%
УАЗ*	16 602	+8,5%	LADA	102 124	-10,6%
			Renault*	41 966	-11,0%
			Geely	2 766	-11,3%
			Hyundai*	52 333	-22,1%
			Nissan*	30 315	-27,2%
			Daewoo	6 103	-29,2%
			Citroën*	1 646	-30,0%
			Mazda	7 383	-30,0%
			Subaru	2 160	-30,3%
			FIAT*	1 050	-30,4%
			Chevrolet	11 869	-34,0%
			Peugeot*	1 390	-37,9%
			Mitsubishi	7 307	-56,0%
			Datsun	6 690	-56,0%
			Honda	593	-62,6%
			SsangYong	928	-64,5%

ДОЛЯ РЫНКА  
89,1%

Источники: АЕБ

\* с учетом LCV

январь-май 2016 года

### ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

Динамика: -9,4%  
Объем продаж: 57 380 шт.

бренд	продажи	изм.,%	бренд	продажи	изм.,%
Alfa Romeo	41	+215,4%	BMW	11 860	-4,0%
Cadillac	492	+47,3%	Porsche	1 991	-4,7%
Jaguar	423	+27,0%	MINI	502	-11,5%
Lexus	9 471	+20,7%	Audi	8 832	-13,0%
			Land Rover	4 065	-16,3%
			Mercedes-Benz	15 830	-17,4%
			Infiniti	1 854	-27,5%
			Volvo	1 762	-32,2%
			Acura	163	-42,2%
			smart	94	-53,0%

ДОЛЯ РЫНКА  
10,9%

Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах сравнительного подходе и являются типичными для этих моделей автомобилей. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на



интернет ресурсе [www.auto.ru](http://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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке.

### Сравнительный подход

#### Метод определения справедливой 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 удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом<sup>12</sup>.

**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

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



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 величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%<sup>13</sup> 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 пробега<sup>14</sup>, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

$$K = \frac{1 - \frac{I_o}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_o}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B (B_o - B_A)} = e^{-K_B (\Gamma B_A - \Gamma B_o)}$$

где:  $I$  – расчетный физический износ,  $K_B$  – показатель старения,  $B$  – возраст,  $\Gamma B$  – год выпуска, индексы:  $o$  – объект оценки,  $A$  – 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:

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

<sup>13</sup> 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.

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





величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей<sup>15</sup>:

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

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 0,33<sup>16</sup>. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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

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

#### Результаты определения справедливой стоимости

Определение справедливой 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 справедливой стоимости ТС, входящих в состав объекта оценки приведены ниже в Таблице.

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

<sup>16</sup> Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002



Пояснения к таблице.

При определении справедливой 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%<sup>17</sup>.

**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 износных объектов 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 справедливой 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.

---

<sup>17</sup> 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.

**Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС**

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	79 000	1 950 000	0,900	1,000	1,000	1,057	1 571 380
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	142 000	1 895 000	0,900	1,000	1,000	1,237	1 787 546
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	113 000	2 090 000	0,900	1,000	1,000	1,150	1 833 614
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	39 000	2 395 000	0,900	1,000	1,000	0,956	1 746 316
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	154 000	1 750 000	0,900	1,000	1,000	1,274	1 701 042
Среднее значение, руб.									1 727 980
Стандартное отклонение, руб.									100 364
Коэффициент вариации									6%

**Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 727 980 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

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 14 023 923 687 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.
<b>Основные средства</b>	18 390 408 485
<b>в том числе:</b>	
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	14 023 923 687
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	1 042 909 129
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	13 004 934
<b>Автомобили</b>	1 727 980
<b>Коммунальная техника</b>	20 764 537
<b>Право по договору аренды земельных участков</b>	3 288 078 217

**Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2016 г. равна 18 390 408 485 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. (12,84%).

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 относится (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	Сонинвестор		
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,	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 034,00	1,000

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	Сонинвестор		
вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)					
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 1 инфраструктурой, расположенного по адресу г 1 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 спортивном направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	0,700



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 инвестконтракту
		Инвестор	Сонинвестор		
(Объект №31 Приложение №1)					
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	489344065.92	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 апреля 2016 г. приведены ниже.

**Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту**

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
<b>Всего по счету 80.09</b>	2 912 806 559	100,0%
<b>ООО "Стадион Спартак"</b>	2 149 986 115	73,8%
<b>ООО "ТушиноСпортСити"</b>	762 820 445	26,2%

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
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	11 146	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	33 319	0,4%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	126	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 743 288	30,9%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>2 787 879</b>	<b>31,5%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы, в т.ч.	1210	1 871 602	21,1%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		1 482 781	16,7%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		117 313	1,3%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	748 591	8,4%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	3 390 066	38,2%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	65 727	0,7%
Прочие оборотные активы	1260	259	0,0%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>6 076 245</b>	<b>68,5%</b>
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	<b>1600</b>	<b>8 864 124</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	2 912 807	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>2 911 668</b>	
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	5 946 962	99,9%



Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	5 946 962	99,9%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	5 494	0,1%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500	5 494	0,1%
<b>Сумма обязательств</b>		5 952 456	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	8 864 124	

### В строка 1110 Баланса СД Нематериальные активы

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 11 146 тыс. руб. (0,1%). 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	3 741 830,63
видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2015	744 806,79	655 429,98
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2 541 449,11
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	4 206 985,81
<b>Сумма</b>		12 404 768,83	11 145 695,53

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 11 146 тыс. руб.**

### В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 33 319 тыс. руб. (0,4%). 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	27 040 925,52



Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
<b>ограждение строительной площадки</b>	30.06.2015	4 804 433,00	4 003 694,18
<b>Оборудование</b>			
<b>Шлагбаум автоматический,</b>	01.07.2015	59 500,00	50 518,88
<b>Система WEB-трансляции</b>	30.10.2015	273 909,00	251 457,45
<b>Система видеонаблюдения</b>	31.12.2015	121 460,00	106 884,80
<b>Иные объекты ОС</b>			
<b>Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003</b>	01.07.2015	347 598,00	193 110,00
<b>Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004</b>	01.07.2015	1 355 932,20	1 084 745,72
<b>Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м</b>	30.10.2015	145 685,03	137 115,33
<b>Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м</b>	30.10.2015	172 358,77	162 220,02
<b>Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м</b>	30.10.2015	145 685,03	137 115,33
<b>Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)</b>	30.10.2015	69 279,66	65 204,41
<b>Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)</b>	31.12.2015	93 590,00	85 790,84
<b>Итого по строке 1150 баланса:</b>			33 318 782,48

В связи с тем, что объекты в составе основных средств достаточно новые, то определение их справедливой стоимости осуществлялось затратным подходом методом индексации. Расчет коэффициентов индексации приведен выше (Разд. 3.2.4). При этом коэффициент удорожания (прибыль предпринимателя) для сооружений принималась на уровне коэффициента, определенного по результатам строительства Стадиона «ОТКРЫТИЕ АРЕНА» (Разд. 3.4.2. Приложение 3). 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 43 351 тыс. руб.**



**Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств**

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэфф. удорож.	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент 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	31 044 620											40 692 061
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	27 040 925,52	14%	36 437 742	1,017	37 061 764	15	0,7	1,0	5%	0%	5%	35 382 984
ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	4 003 694,18	14%	5 496 784	1,017	5 590 920	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	5 309 077
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		2 784 998	2 274 163											2 658 965
Шлагбаум автоматический	01.07.2015	59 500,00	50 518,88		59 500	1,017	60 519	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	57 479
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	251 457,45		273 909	1,017	278 600	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	266 845
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	106 884,80		121 460	1,017	123 540	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	120 426



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кoeff. удорож.	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Кoeffициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кoeffициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
я														
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	193 110,00		347 598	1,017	353 551	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	326 913
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	1 084 745,72		1 355 932	1,017	1 379 153	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	1 275 245
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	137 115,33		145 685	1,017	148 180	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	141 928
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	162 220,02		172 359	1,017	175 311	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	167 914
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	137 115,33		145 685	1,017	148 180	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	141 928





Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэфф. удорож.	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	65 204,41		69 280	1,017	70 466	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	67 493
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	85 790,84		93 590	1,017	95 193	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	92 793
<b>Итого</b>		<b>39 437 632</b>	<b>33 318 782</b>											<b>43 351 026</b>

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

Год	2012	2013	2014	2015	1кв. 2016
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	2 211 724 580,92
Волоколамское ш., вл.67 Общепроjektные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	1 824 847 264,64
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12
Волоколамское ш., вл.67 Апартаменты			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	59 354 254,46
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53



Год	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 238 686,73
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	6 836 425,01
АСУДД		2 080 496,07	3 168 834,85	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	531 563 626,56
Дождевая канализация		21 500 190,26	56 200 798,54	56 200 798,54	56 200 798,54
Сети связи		1 592 562,19	3 017 024,82	3 017 024,82	3 017 024,82
Водоснабжение		4 883 653,24	14 333 955,88	15 891 829,20	15 891 829,20
Канализация		49 604 285,72	67 298 820,23	68 416 743,64	68 416 743,64
Электроснабжение		733 119,40	3 262 038,69	3 262 038,69	3 262 038,69
Теплоснабжение		25 023 376,59	53 216 999,90	53 216 999,90	56 118 051,89
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91	29 081 249,58
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 865 448,41
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	121 707 137,64
Дороги		26 831 356,14	64 599 909,10	64 599 909,10	66 483 616,35
Очистное сооружение		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	11 682 214,68
КНС		24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	26 215 437,76
Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 412 098,54
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44



Год	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Футбольная база		921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	36 165 119,69
Храм				200 000,00	200 000,00
Сети водопровода наружные					706 333,69
<b>Итого по строке 1190</b>	42 205 246,39	260 182 586,04	560 714 898,28	2 590 840 786,07	2 743 288 207,48

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

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв.2016 г.
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	2 211 724 581
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	53 439 785	142 573 456	1 879 827 378	93 678 716
Коэффициент индексации	1,201	0,998	0,979	1,017	1,000
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	50 702 210	53 350 482	139 644 712	1 912 020 716	93 678 716

**Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве**

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	9,985	10,156
Коэффициент индексации	4,253	3,652	2,964	2,519	2,137	1,939	1,477	1,348	1,201	0,998	0,979	1,017	1,000



### 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 (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены выше в таблице.

**По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 2 249 396 836 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 строительно-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

**Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2**

Состав расходов	Дата возникновения	Величина расходов, руб.	
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		1 482 780 846	117 313 000
Незавершенное производство/непризнанные расходы			
Сувенирная продукция	4 кв. 2015 г.	5 508,47	
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	8 108 039,64	
Охрана объекта	2-4 кв. 2015г.	1 077 142,86	
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г.	2 457 182,82	
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г.	3 586 714,91	
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г.	123 702 310,34	
Амортизация	2-4 кв. 2015г.	71 714 528,85	
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г.	1 266 872,46	
Расходы по офису продаж	2-4 кв. 2015г.	61 218,05	
сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г.	1 636 952,32	
Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г.	53 316 847,42	
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	120 144,64	
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	4 454 821,20	
Сумма общих затрат (на продажу)		271 508 284	
Итого затраты по Корпусу		1 754 289 130	117 313 000
Итого по строке 1210 баланса:		1 871 602 130	



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.

**По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпус 1, Корпус 2 (строки 1210 Баланса СД) составляет 2 138 111 199 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 130 746 руб.**

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 3 390 066 тыс. руб. (38,2%).

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 марте 2016 г.<sup>18</sup> По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
<b>Покупатели и заказчики</b>						
<b>Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика</b>	243 051 245,35	2-4 кв.2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,50	0,724	176 008 251
<b>Векселя к получению</b>	0,00					0
<b>Задолженность дочерних и зависимых обществ</b>	0,00					0
<b>Авансы выданные</b>						
<b>МГТС</b>	40 131,80	2-4 кв-л 2015г.	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	40 132
<b>Внешэкономбанк</b>	11 800,00	1 кв-л 2016	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	11 800

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



Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Стадион Спартак	2 339 010,34	3 кв-л 2015	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	2 339 010
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	4-й кв-л 2018г.	3,50	0,636	3 504 590
ОЭК	250 046,72	1 кв-л 2016	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	250 047
АО Тушино 2018	198 055 737,92	1 кв-л 2016	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	198 055 738
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	2 333 044 035,90	1 кв-л 2016	2-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	2 333 044 036
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	567 119 475,79	2-4 кв.2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,50	0,724	410 685 849
Страховые компании - БалтСтрахование, РеспектПолис	40 648 148,57	2-4 кв.2015, 1 кв 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,50	0,724	29 435 807

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 3 153 375 тыс. руб.**

#### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 65 727 тыс. руб. (0,7%).

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

**Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 65 727 тыс. руб.**

#### Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 259 тыс. руб. (0,003%). Прочие оборотные активы включают: страхование имущественных интересов Застройщика и Лицензию на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год.

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 259 тыс. руб.**





## Активы Баланса СД

Табл. 3.33 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Нематериальные активы	11 146
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	43 351
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	
Отложенные налоговые активы	
Прочие внеоборотные активы	2 249 397
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>2 303 894</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Запасы, в т.ч.	2 138 111
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)	2 007 366
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)	130 746
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	748 591
Дебиторская задолженность, в т.ч.	3 153 375
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	65 727
Прочие оборотные активы	259
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>6 106 063</b>
<b>Сумма</b>	<b>8 409 957</b>

**Справедливая стоимость активов СД равна 8 409 957 тыс. руб.**

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 5 946 962 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 марте 2016 г.<sup>19</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

<sup>19</sup> Бюллетень банковской статистики №5 2016 г., <http://www.cbr.ru>



**Табл. 3.34 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	4 358 408 396	31 декабря 2017 г.	1,75	0,853	3 715 767 475

**Справедливая стоимость прочих обязательств равна 4 990 694 тыс. руб.**

### Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 5 494 тыс. руб. (0,1%).

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 марте 2016 г.<sup>20</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.35 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 КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	4 845 714,28					4 423 693,88
Ви Холдинг	4 845 105,57	1 кв-л 2016		1,00	0,913	4 423 138
АО "Тушино2018"	608,71	1 кв-л 2016		1,00	0,913	556
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,00					0
задолженность перед бюджетом	98 834,53	2016		0,25	1,000	98 835
авансы полученные	0,00					0
прочие кредиторы	549 066,25					549 066
Физ. Лица в части	549 066,25	2015-1 кв.2016		0,25	1,000	549 066

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики № 5 за 2016 г., <http://www.cbr.ru>



Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
переплаты по ДДУ						
<b>Итого по строке 1520 баланса:</b>	5 493 615					5 071 595

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 5 072 тыс. руб.**

### Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

**Табл. 3.36 Справедливая стоимость обязательств СД**

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	4 990 694
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	4 990 694
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	
Кредиторская задолженность, в том числе:	5 072
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	5 072
<b>Сумма</b>	4 995 766

### 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. При этом доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и определялась исходя из реального объема финансирования этого контракта его участниками, который определен выше.

**Табл. 3.37. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД**

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	8 409 957
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	4 995 766
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	3 414 192
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,738
<b>Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион</b>	<b>2 520 066</b>



Наименование	Значение
"Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	

**Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2016 г. равна 2 520 066 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 705 933 тыс. руб. (4,21% 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 апреля 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 2 048 986 тыс. руб. (12,23% 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 вложения, 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 строительномонтажные работы<sup>21</sup>. Расчет коэффициентов индексации и справедливой 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. При этом, объект Монастырь не учитывался в составе капвложений, поскольку он не является активом компании и будет передан по окончании строительства на баланс другого субъекта. Кроме того, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенного строительства и учитывалось в рамках бухгалтерского учета в других статьях Баланса, преимущественно в качестве основных средств. Также учитывалось, что в 1 кв. 2015 г. основная часть финансирования ООО «Стадион «Спартак» по участку 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

**Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2016 г. равна 5 267 429 тыс. руб.**

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



**Табл. 3.38. Балансовая стоимость затрат, составляющих прочие внеоборотные активы**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	242 320	532 972	1 870 771	3 831 313	7 679 289	4 281 851	1 948 170	2 048 986
<b>В том числе:</b>												
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	203 021
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	778 691	856 182
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205			
Монастырь					53 584	60 836	69 695	92 180	243 179	147 901	158 036	158 036
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	361 395
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	419 730
Оборудование к установке										63 908		
ОС, которые будут введены в 2015-2016 г.										3 450	11 071	15 705
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	34 917
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь и по введенным объектам: Стадион, тыс. руб.	0	0	891	11 987	7 159	42 494	442 796	766 346	1 569 074	1 312 422	681 141	100 817





**Табл. 3.39 Расчет коэффициентов индексации**

Год (декабрь)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	3 кв. 2014	2014	2015
Индекс цен к янв. 1984 г.	2,78	3,43	4,03	4,75	5,24	6,87	7,54	8,45	10,17	10,344	10,37	9,99
Коэффициент индексации на дату оценки	3,652	2,964	2,519	2,137	1,939	1,477	1,348	1,201	0,998	0,982	0,979	1,017

**Табл. 3.40 Определение капитальных затрат по объектам и периодам**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь и по введенным объектам: Стадион, тыс. руб.	0	0	891	11 987	7 159	42 494	442 796	766 346	1 569 074	1 312 422	681 141	100 817	
Коэффициент индексации	3,652	2,964	2,519	2,137	1,939	1,477	1,348	1,201	0,998	0,979	1,017	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 245	25 613	13 881	62 783	596 740	920 631	1 566 452	1 285 462	692 806	100 817	5 267 429



### **3.2.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)**

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 64 171 тыс. руб. (0,38%).

Запасы - это активы:

- (a) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (b) находящиеся в процессе производства для такой продажи; или
- (c) 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 апреля 2016 г. равна 64 171 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 173 410 тыс. руб. (1,04% 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 апреля 2016 г. составляет 173 410 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 204 210 тыс. руб. (1,22% 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 апреля 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 марте 2016 г.<sup>22</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 14,55% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице ниже.

**Табл. 3.41. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДДЗ, тыс. руб.	204 210
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1
Ставка по кредитам, %	14,55%
Справедливая стоимость ДДЗ	178 271

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 178 271 тыс. руб.**

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 126 134 тыс. руб. (0,75% от объема активов компании).

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

**Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 126 134 тыс. руб.**

### **3.2.16. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ**

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

<sup>22</sup> Бюллетень банковской статистики №5 2016 г., <http://www.cbr.ru>



**Табл. 3.42. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки**

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Нематериальные активы, в том числе:	12 565
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	18 390 408
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	2 520 066
Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	5 267 429
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>26 190 468</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Запасы	64 171
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	173 410
Дебиторская задолженность	178 271
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	126 134
Прочие оборотные активы	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>541 986</b>
<b>Сумма</b>	<b>26 732 455</b>

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 26 732 455 тыс. руб.

### 3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

**Табл. 3.43. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	35 466	1,56%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	159 646	7,04%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>195 112</b>	<b>8,61%</b>



Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	1 772 242	78,19%
Кредиторская задолженность	1520	280 188	12,36%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 931	0,84%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>2 071 361</b>	<b>91,39%</b>
<b>Сумма</b>		<b>2 266 473</b>	<b>100%</b>

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 35 466 тыс. руб. (1,56%). 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 35 466 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. (7,04%). 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 марта 2016 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 1 772 242 тыс. руб. (78,19% 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. 3.44. 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	16.02.2017	22 770 000,00	328 485,25	12,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	10.03.2017	15 162 000,00	86 995,08	10,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	17.03.2017	105 100 000,00	723 639,35	12,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	30.03.2017	16 100 000,00	92 377,05	10,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	06.04.2017	23 767 000,00	2 618 122,12	12,00%
ЗАО "ИФДК"	29.04.2015	28.04.2017	62 780 000,00	6 950 548,19	12,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2016	42 625 000,00	2 866 691,58	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2016	15 398 000,00	1 035 573,43	9,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	01.07.2016	39 961 000,00	2 628 407,19	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	01.07.2016	40 000 000,00	2 404 123,06	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	10.08.2016	137 546 000,00	7 927 783,24	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	01.07.2016	40 000 000,00	1 999 739,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	22.09.2016	39 500 000,00	1 848 126,33	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	06.10.2016	39 338 000,00	1 714 449,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	26.10.2016	109 335 000,00	4 198 950,16	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	27.10.2016	1 295 000,00	49 733,76	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.11.2015	02.11.2016	15 129 000,00	558 638,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	03.11.2016	26 243 200,00	943 146,30	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.11.2015	16.11.2016	15 129 000,00	506 412,10	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2015	30.11.2016	20 000 000,00	595 486,20	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	20.01.2017	22 133 000,00	375 535,33	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	26.12.2016	22 700 000,00	246 140,16	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	17.02.2017	14 936 000,00	150 584,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	10.03.2017	65 865 000,00	340 122,54	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2017	20 000 000,00	73 770,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	30.03.2017	71 000 000,00		9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	31.03.2017	20 430 000,00		9,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	06.11.2015	04.11.2016	216 756 000,00	9 304 635,44	10,75%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	09.11.2015	07.11.2016	273 549 000,00	11 500 878,20	10,75%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2016	2 200 000,00	57 908,95	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2016	97 600 000,00	2 569 052,05	9,00%

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	21.12.2015	21.12.2016	22 133 000,00	549 845,75	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	21.01.2016	21.12.2016	30 000 000,00	516 393,44	9,00%
<b>Итого</b>			1 706 480 200	65 762 294	

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 марте 2016 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.<sup>23</sup>

Расчет справедливой стоимости задолженности представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

**Табл. 3.45. Расчет справедливой стоимости полученных займов**

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ЗАО "ИФДК"	28 243 073	0,88	0,915	25 829 781
ЗАО "ИФДК"	18 259 025	0,94	0,909	16 596 931
ЗАО "ИФДК"	131 154 741	0,96	0,907	118 983 922
ЗАО "ИФДК"	19 388 623	0,99	0,904	17 525 897
ЗАО "ИФДК"	27 204 461	1,01	0,912	24 804 204
ЗАО "ИФДК"	71 800 684	1,07	0,907	65 107 129
ЗАО "ИФДК"	43 594 558	0,25	0,977	42 597 923

<sup>23</sup> Бюллетень банковской статистики №5 2016 г., <http://www.cbr.ru>



Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ЗАО "ИФДК"	15 752 210	0,25	0,975	15 364 234
ЗАО "ИФДК"	40 867 422	0,25	0,977	39 933 133
ЗАО "ИФДК"	40 898 368	0,25	0,977	39 963 371
ЗАО "ИФДК"	142 032 759	0,36	0,965	137 077 680
ЗАО "ИФДК"	40 885 595	0,25	0,977	39 950 891
ЗАО "ИФДК"	41 206 874	0,48	0,954	39 308 437
ЗАО "ИФДК"	41 174 095	0,52	0,949	39 091 936
ЗАО "ИФДК"	115 004 341	0,57	0,944	108 587 492
ЗАО "ИФДК"	1 362 150	0,57	0,944	1 285 791
ЗАО "ИФДК"	15 935 866	0,59	0,942	15 017 654
ЗАО "ИФДК"	27 648 437	0,59	0,942	26 048 166
ЗАО "ИФДК"	15 988 092	0,63	0,939	15 008 759
ЗАО "ИФДК"	21 204 514	0,67	0,935	19 828 880
ЗАО "ИФДК"	23 743 739	0,81	0,921	21 878 660
ЗАО "ИФДК"	24 200 709	0,74	0,928	22 468 867
ЗАО "ИФДК"	16 125 812	0,88	0,914	14 743 804
ЗАО "ИФДК"	71 452 727	0,94	0,909	64 948 483
ЗАО "ИФДК"	21 726 230	0,96	0,907	19 715 577
ЗАО "ИФДК"	77 371 730	0,99	0,904	69 938 387
ЗАО "ИФДК"	22 268 700	1,00	0,904	20 123 676
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	230 685 490	0,59	0,942	217 273 598
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	291 369 902	0,60	0,941	274 202 705
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	2 340 657	0,71	0,931	2 179 764
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	103 840 069	0,71	0,931	96 702 273
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	23 580 821	0,72	0,930	21 923 575
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	31 952 808	0,72	0,930	29 707 184
<b>Итого</b>				<b>991 667 605</b>

**Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 991 668 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2016 г., кредиторская задолженность составляет 280 1880 тыс. руб. (12,36% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.



Кредиторской задолженности 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 марта 2016 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 10,69%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>24</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

**Табл. 3.46. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	280 188
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборотность), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	10,69%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	253 129

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 253 129 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 18 931 тыс. руб. (0,84%). 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 18 931 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. 3.47. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки**

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	35 466

<sup>24</sup> Бюллетень банковской статистики №5 2016 г., <http://www.cbr.ru>

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>Оценочные обязательства</b>	
Прочие обязательства	159 646
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	195 112
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	991 668
Кредиторская задолженность	253 129
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	18 931
Прочие обязательства	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1 263 727
<b>Сумма</b>	<b>1 458 839</b>

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 1 458 839 тыс. руб.

### 3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Наименование	Значение
Активы, тыс. руб.	26 732 455
Обязательства, тыс. руб.	1 458 839
<b>Собственный капитал (100% УК), тыс. руб.</b>	<b>25 273 616</b>

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 апреля 2016 г. округленно составляет 25 273 616 тыс. руб.

### 3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для анализа возможности применения метода сделок в рамках сравнительного подхода Оценщиком были изучены данные по сделкам с долями уставного капитала российских консалтинговых компаний, источник – официальный бюллетень Российского фонда федерального имущества «Реформа», база данных Market Prise, журнал «Слияние и поглощение».

Оценщику не удалось найти информацию о продаже долей аналогичных компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования рыночной информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных компаний не сопоставимы.





Вместе с тем, в аналитическом издании<sup>25</sup> приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

Мультипликатор	Характеристика мультипликатора
P/R	Цена / Выручка
P/B	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BB	Цена / Валюта баланса
P/ВиА	Цена / Балансовая стоимость внеоборотных активов
P/ЕВТ	Цена / Прибыль до уплаты налогов

Видом деятельности ООО «Стадион «Спартак», в соответствии с текущей бухгалтерской отчетностью является сдача внаем собственного недвижимого имущества. Значения мультипликаторов, с учетом указанного вида деятельности, приведены ниже:

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/ВиА
						Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.			
5.	Управление имуществом	Сдача в аренду	ОАО, сеть Интернет	15-184	СП	1,234 5 0.308	0,980 5 0.239	0,690 5 0.430	1,116 5 0.809

Приведенные значения мультипликаторов представляют возможность определить справедливую стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», путем умножения балансового показателя на величину мультипликатора. Результаты расчетов приведены ниже:

Табл. 3.49 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), руб.	241 300 000			
Стоимость по мультипликатору P/R, руб.	297 764 200	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, руб.	25 273 616 000			
Стоимость по мультипликатору P/B, руб.	24 768 143 680	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, руб.	16 749 026 000			
Стоимость по мультипликатору P/BB, руб.	11 556 827 940	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, руб.	16 181 101 000			
Стоимость по мультипликатору P/BB, руб.	18 058 108 716	0,909	0,712	2
Сумма		1,85		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), руб.	30 506 379 658			

<sup>25</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №14, 2014 г.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения<sup>26</sup> о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 30 506 380 тыс. руб.**

### 3.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

#### 3.6.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА (100% УК) ООО «СТАДИОН «СПАРТАК»

Оценка справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак» производилась в рамках затратного и сравнительного подходов. От применения доходного подхода Оценщик отказался.

Согласование результатов по подходам осуществлялось методом взвешивания с назначением весовых коэффициентов.

Сравнительный подход должен достаточно адекватно отражать стоимость сходных объектов при условии достаточно точных и надежных данных о стоимости сопоставимых аналогов. Следует отметить, что выручка оцениваемой компании не совпадает с диапазоном значений для анализируемых компаний. Мультипликаторы имеют достаточно высокую вариацию. Кроме того, как выяснилось в рамках затратного подхода, балансовые показатели объекта оценки существенно отличаются от их справедливой стоимости, и следовательно результаты расчета на основе балансовых показателей не в полной мере отражают реальную справедливую стоимость объекта оценки. С учетом изложенного подходу был назначен весовой коэффициент равный нулю, а величина стоимости определенная в рамках сравнительного подхода рассматривалась как индикативная.

Затратный подход основан на показателях баланса выраженных в виде справедливой стоимости и поэтому достаточно адекватно отражают как стоимости активов и обязательств, так и справедливую стоимость объекта оценки в целом. Подходу был назначен весовой коэффициент равный 1,0.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.50 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	25 273 616	1,00	25 273 616
Сравнительный	30 506 380	0,00	0
<b>Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>			25 273 616

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 апреля 2016 г. составляет 25 273 616 тыс. руб.**

<sup>26</sup> <http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>



### 3.6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 99,9563% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «СТАДИОН «СПАРТАК»

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

Табл. 3.51. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Собственный капитал (100% УК), руб.	25 273 616 000
Оцениваемая доля в УК, %	99,9563%
Оцениваемая доля в УК, руб.	25 262 561 202

Итоговые поправки на степени контроля и ликвидности в справедливую стоимость вложений не вносились. Дело в том, что вложения в уставной капитал других обществ осуществляется с целью создания бизнеса, а не для его продажи. При этом собственник вложений получает в обществе, как в действующем бизнесе, права соответствующие величине доли в уставном капитале. 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 степень контроля и ликвидности не требуется.

**Справедливая стоимость 99,956260% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 апреля 2016 г. с учетом округления, составляет 25 262 561 000 руб.**

## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс  
на 31 марта 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	74571402
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	65 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69, строение 1		

Полнения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	12 665	12 739	5 079
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 305 692	4 328 711	4 251 966
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 968 009	7 041 127	6 290 328
	Финансовые вложения	1170	2 149 668	2 149 668	-
	Отложенные налоговые активы	1180	705 833	650 770	418 416
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 048 666	1 966 170	4 323 343
	Итого по разделу I	1100	16 181 101	16 181 502	15 278 531
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	64 171	56 526	59 441
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	173 410	174 257	379 660
	Дебиторская задолженность	1230	204 210	212 894	1 395 712
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	126 134	67 355	112 653
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	567 925	510 032	1 947 766
	<b>БАЛАНС</b>	1600	16 749 026	16 691 534	17 226 297

Формат 0710003 с.2

Положения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 555 642	15 555 642	13 073 642
	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	(3 052 891)	(2 852 955)	(1 952 836)
	Итого по разделу III	1300	14 482 553	14 682 490	13 100 607
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	35 488	32 371	23 299
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	159 846	159 846	150 082
	Итого по разделу IV	1400	195 112	192 017	173 381
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 772 242	1 485 786	791 715
	Кредиторская задолженность	1520	280 188	254 710	3 157 773
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	18 831	16 550	22 820
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 071 361	1 757 046	3 982 308
	<b>БАЛАНС</b>	1700	16 749 026	16 641 564	17 226 226

Руководитель:  Обели Андрей Арнольдович  
экспертская подпись

27 апреля 2016 г.



Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Март 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадком "Спартак"	по ОКПО	74571402
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	76.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	03 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды	
			31	03
			2016	
	Выручка	2110	60 325	58 018
	Себестоимость продаж	2120	(258 893)	(242 222)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(198 568)	(184 204)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(45 854)	(56 659)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(242 222)	(242 863)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 204	6 061
	Проценты к уплате	2330	(21 830)	(18 918)
	Прочие доходы	2340	5 533	2 928
	Прочие расходы	2350	(4 885)	(6 121)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(262 003)	(258 893)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(333)	(326)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3 085)	(2 083)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	55 162	53 562
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(209 936)	(207 424)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2016 г.	За Январь - Март 2015 г.
	Результат от переоценки внаоборотных 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	(209 636)	(207 424)
<b>СПРАВОЧНО</b>				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Федун Андрей  
Арнольдович  
(подпись)

27 апреля 2016 г.