



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 36Б-16/42  
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 октября 2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**28 ноября 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	15
3.2.3. Анализ наиболее эффективного использования	25
3.2.4. Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	26
3.2.5. Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	36
3.2.6. Оценка справедливой стоимости движимого имущества	41
3.2.7. Оценка стоимости автотранспортных средств	49
3.2.8. Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	57
3.2.9. Определение справедливой стоимости финансовых вложений	57
3.2.10. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов	75
3.2.11. Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов	76
3.2.12. Определение справедливой стоимости запасов	79
3.2.13. Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	80
3.2.14. Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности	80
3.2.15. Определение справедливой стоимости денежных средств	82
3.2.16. Сумма справедливых стоимостей активов	82
3.3. Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	83
3.3.1. Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств	83
3.3.2. Определение справедливой стоимости прочих обязательств	84
3.3.3. Определение справедливой стоимости заемных средств	84
3.3.4. Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	88
3.3.5. Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	89
3.3.6. Сумма справедливых стоимостей обязательств	89
3.4. Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	90
3.5. Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	90
3.6. Согласование результатов	92
3.6.1. Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	92

3.6.2. Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	93
4. Приложения	94

## 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» (принятых 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 .....	28
Табл. 3.10. Определение затрат на замещение зданий и сооружений .....	30
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	32
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости .....	34
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 рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин .....	44
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	49
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	56
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств .....	57
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	58
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту .....	60
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и .....	61
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	62
Табл. 3.26 Состав основных средств.....	62
Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств.....	64
Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	65
Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га .....	68
Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	68
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 .....	69
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	70
Табл. 3.33. Состав прочих оборотных активов .....	72
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	72
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	73
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	74
Табл. 3.37 Справедливая стоимость обязательств СД.....	74
Табл. 3.38. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	75
Табл. 3.39. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы .....	77

Табл. 3.40 Расчет коэффициентов индексации.....	78
Табл. 3.41 Определение капитальных затрат по объектам и периодам.....	78
Табл. 3.42. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса .....	79
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности. ....	82
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	82
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» .....	83
Табл. 3.46. Расшифровка 1510 Баланса .....	84
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	86
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	89
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	90
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб.....	90
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости .....	91
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам .....	92
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале .....	93

### **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 30 сентября 2016 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 октября 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 30 сентября 2016 г. и 30 сентября 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	12 393	0,07%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	4 229 552	24,88%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 832 891	40,19%
Финансовые вложения	1170	2 158 482	12,70%
Отложенные налоговые активы	1180	820 143	4,82%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 190 063	12,88%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>16 243 524</b>	<b>95,55%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	60 029	0,35%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	100 825	0,59%
Дебиторская задолженность	1230	436 413	2,57%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	159 475	0,94%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>756 742</b>	<b>4,45%</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>17 000 266</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	41 380	1,40%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	168 942	5,71%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>210 323</b>	<b>7,11%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	2 467 078	83,35%
Кредиторская задолженность	1520	268 305	9,06%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	14 357	0,49%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>2 749 740</b>	<b>92,89%</b>
<b>Сумма</b>		<b>2 960 063</b>	<b>100%</b>



### 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 4 229 552тыс. руб. (24,88%), по строке 1160 - 6 832 891 руб. (40,19%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены 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» (принятых к учету)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>Основные средства</b>	12 292 912 225,07	11 062 442 725,15
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	11 835 175 561,66	10 726 623 075,54
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	406 133 703,18	306 410 551,64
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	28 953 164,98	19 655 282,42
<b>Автомобили</b>	3 271 186,44	1 616 350,79
<b>Коммунальная техника</b>	19 378 608,81	8 137 464,76
<b>Право по договору аренды земельных участков</b>	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>	11 835 175 561,66	10 726 623 075,54
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 031 606 909,00	5 720 220 597,95
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 442 370 020,30	4 759 393 992,57
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	361 198 632,36	247 008 485,02

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

### **3.2.1.2. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости**

#### **Описание оцениваемых объектов**

Описание и определение справедливой 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 здания на территории Сокольники 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. н. 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
22	пер. Олений М д.23 соор. 15	Автостоянка №3	1 300,0	2010	асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40	песок - 100, щебень -150,	есть



**Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков**

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	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

1. **77:08:0015001:62**  
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:62
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 078 286 373,12 руб.
Уточненная площадь:	66 336 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ УЧРЕЖДЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА
Кадастровый инженер:	Илюхина Владислава Игоревна
Дата постановки на учет:	04.12.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	17.04.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.08.2015

1. **77:08:0015001:63**  
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

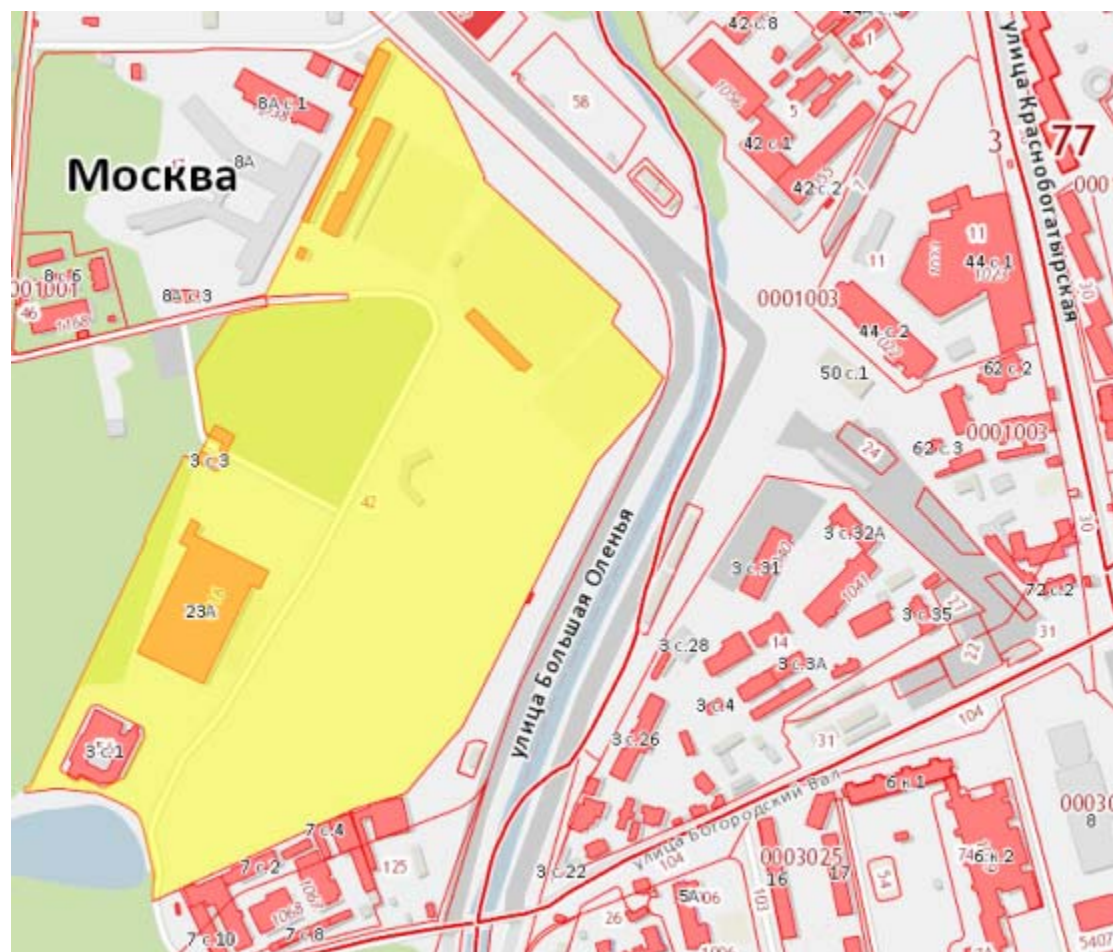
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:63
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 078 872 491,52 руб.
Уточненная площадь:	282 164 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ УЧРЕЖДЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	04.12.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	19.08.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.08.2016

1. **77:08:0015001:1002**  
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:1002
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	15 502 755 642,03 руб.
Уточненная площадь:	1 246 953 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	реализация распоряжения Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2006 г. № 169-р и строительство объектов предусмотренных инвестиционным контрактом от 19 августа 2008 г. №3
Кадастровый инженер:	ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Дата постановки на учет:	28.04.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	13.09.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	13.09.2016

**Рис 1. Информация по земельным участкам по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)**





1. **77:03:0001001:42**  
г. Москва, М.Олений пер., вл. 23  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	<a href="#">77:03:0001001:42</a>
Кад. квартал:	<a href="#">77:03:0001001</a>
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, М.Олений пер., вл. 23
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 580 938 234,60 руб.
Уточненная площадь:	195 260 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	эксплуатация существующих строений стадиона (земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта)
Кадастровый инженер:	ООО "ГрадСтройСтандарт"
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	28.06.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.06.2016

Рис 2. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулоч, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

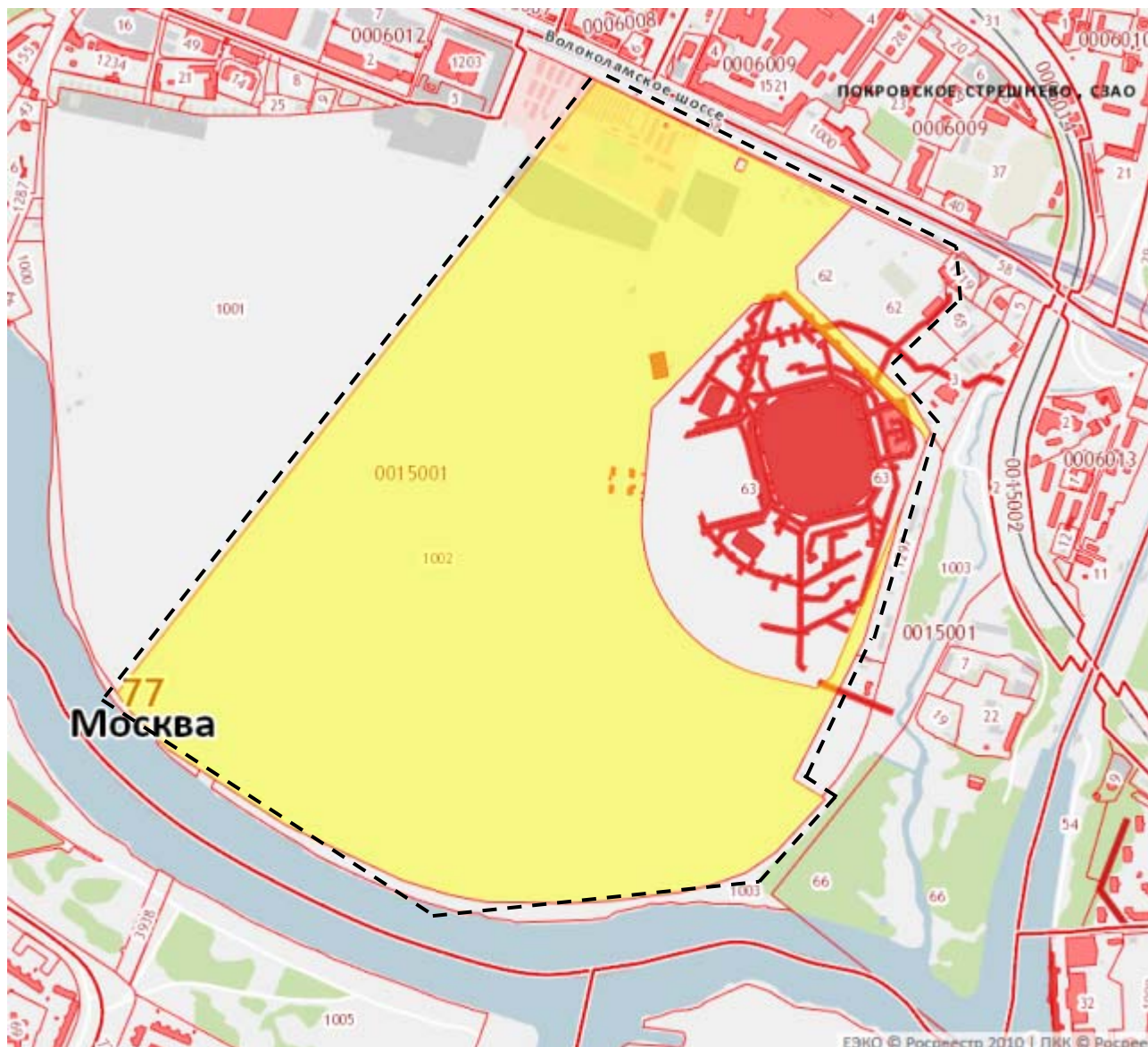


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

### 3.2.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ<sup>2</sup>

#### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В сентябре на продажу предлагалось 1264 объекта общей площадью 2053 тыс.кв.м и общей стоимостью 6,178 млрд. \$, что выше показателя августа 2016 г. на 25% по количеству и на 15% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 2% и составила 3 010 \$/кв.м. Курс доллара в сентябре снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 1%, а цена в рублевом эквиваленте составила 193633 руб/кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 12%, а в рублях – на 16%.

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

Незначительность роста цен за месяц в условиях их существенного снижения за последние 12 месяцев как в рублях, так и в долларах, свидетельствует о сильном влиянии на рынок коммерческой недвижимости отрицательных тенденций в макроэкономике, в частности, оттока капиталов за рубеж.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 50%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские помещения (11%) и торговые помещения (8%).

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



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в сентябре 2016 г. по количеству вырос на 44%, а по общей площади – снизился на 27%. Всего экспонировалось 234 объекта общей площадью 165 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,657 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 21 объект общей площадью 2 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 24%, а по общей площади на 2%.

Цена за месяц выросла на 12% и составила 14331\$/кв.м. Рост цены произошел за счет выставления в сентябре такого дорогого торгового объекта, как на ул.Петровка (400 кв.м, 21538 \$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 46%, а по общей площади снизился на 28%, составив 213 объектов общей площадью 160 тыс.кв.м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц не изменилась и составила 3 691 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 3%.

Так как изменение цен на объекты за пределами центра было связано лишь с уходом одного крупного объекта, а за год цены не изменились, о какой либо тенденции в изменении спроса по этому факту судить сложно, в то же время рост цен на объекты за пределами центра как за месяц, так и за год может свидетельствовать о росте спроса на такие объекты.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.





## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисных помещений на продажу в сентябре 2016 г. вырос на 19% по количеству и снизился на 4% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 725 объектов общей площадью 1126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 3,760 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре увеличилось на 34%, их общая площадь - на 4%, в результате чего объем предложения составил 155 объектов площадью 151 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 2% и составила 6395 \$/кв.м. Рост цен был связан с выходом нескольких дорогих объектов таких как на Б.Садовой наб. (4897 кв.м, 11842 \$/кв.м) и Кадашевской наб. (6512 кв.м, 9700\$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц увеличился на 15% по количеству и уменьшился на 5% по общей площади и составил 570 объектов общей площадью 975 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в сентябре выросла на 4% и составила 2865\$/кв.м, что было обусловлено выходом в сентябре дорогого объекта на ул.Н.Арбат (13000 кв.м, 12000\$/кв.м).

Учитывая, что по офисной недвижимости, цены за последние 12 месяцев, в отличии от торговой недвижимости снизились, а рост цен за сентябрь незначителен, спрос на офисы оказывается более низким, что может быть обусловлено более сильным влиянием негативных тенденций в экономике.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



## Производственно-складские помещения

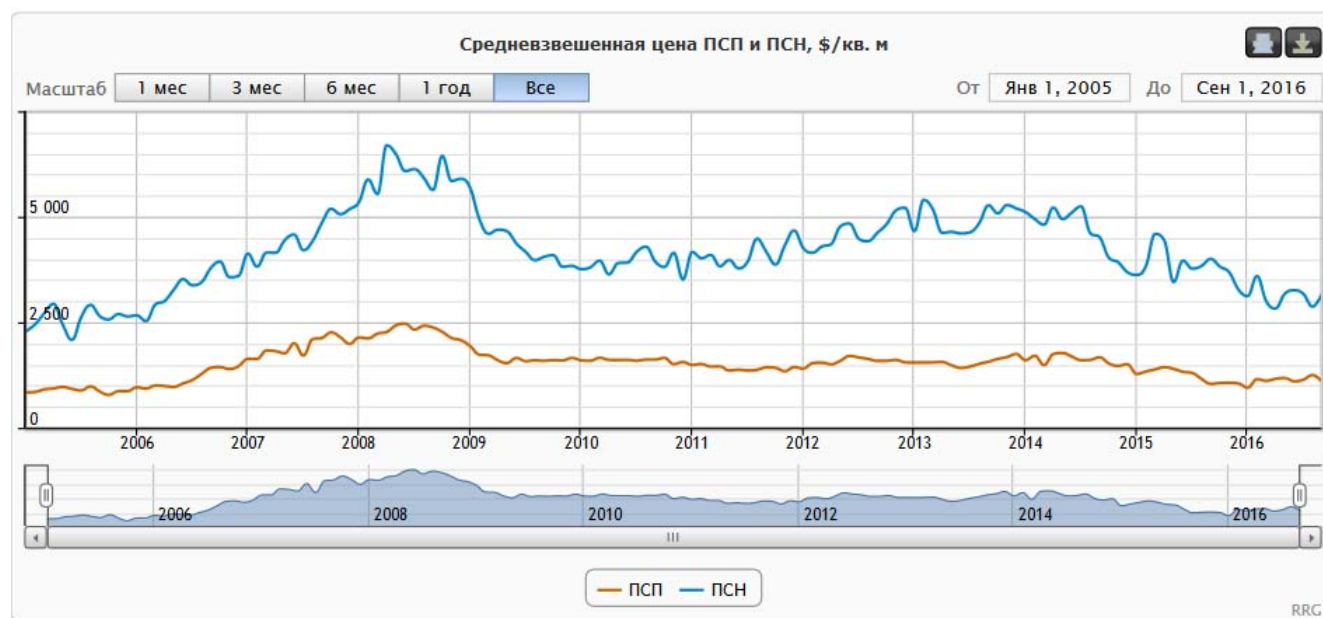
### Объем предложения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2016 г. выросло на 6%, а их общая площадь – выросла на 38%. Объем предложения составил 100 объектов общей площадью 316 тыс.кв. Значительный рост общей площади был обусловлен, в частности, выходом в сентябре крупного объекта на Каширском ш. (37000 кв.м).

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 12% и составила 1116 \$/кв.м. Снижение цены произошло за счет выхода в сентябре крупного дешевого объекта на 1-м Варшавском пер. (28560 кв.м, 552\$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2016 г. по количеству вырос на 41%, по общей площади - на 76%, составив 205 объектов общей площадью 446 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с августом выросла на 10% и составила 3164 \$/кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам также снизились на 2%. Снижение цен произошло за счет ухода ряда крупных и дешевых объектов в августе на ул.Подъемной (7150 кв.м, 1093 \$/кв.м), ул.Автомоторной (7447 кв.м, 1469 \$/кв.м), Протопоповском пер. (8291 кв.м, 1328\$/кв.м) и на ул.Новочеремушкинской (8497 кв.м, 1050\$/кв.м).

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



## Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

### Объем предложения

В сентябре 2016 г. в аренду предлагалось 2718 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1586 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству вырос на 34%, а по общей площади - на 29%.

Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 7% и составила 285\$/кв.м/год. Курс доллара в сентябре практически не изменился, поэтому в рублевом эквиваленте ставки также выросли на 7%. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 396 руб./кв.м/год. За год, с сентября 2015 года долларовые ставки снизились на 24%, рублевые – на 27%.

С учетом существенного снижения как долларовых, так и рублевых ставок за последние 12 месяцев, рост ставок за месяц, скорее всего, является только коррекцией снижения за год и о каких-либо положительных тенденциях на рынке не свидетельствует.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (11%).

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В сентябре 2016 г. на рынке экспонировалось 565 объектов общей площадью 176 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 37%, а их общая площадь выросла на 19%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 64 помещения общей площадью 12 тыс. кв. м, что выше показателей августа на 49% по количеству и на 44% - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 23% и составила 1012\$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, при этом снизилась на 5%. Доля дорогих объектов (со ставками выше 1000\$/кв.м/год) за месяц выросла с 30% до 39%, в т.ч. за счет выхода на рынок в сентябре ряда таких дорогих объектов как на ул. М.Бронная (367 кв.м, 2128 \$/кв.м/год), ул.Б.Бронная (139 кв.м, 2379 \$/кв.м/год), ул.Кузнецкий мост (108 кв.м, 2991 \$/кв.м/год) и на Хоромном тупик. (140 кв.м, 3385 \$/кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в сентябре 2016 г., выросло на 36%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 501 объект общей площадью 165 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 9% и составила 455 \$/кв.м/год. При этом ставка по объектам, которые экспонируются давно, не изменилась. В целом, доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 500\$/кв.м/год, выросла с 24% в августе до 30% в сентябре.

В виду того, что средняя ставка по объектам в центре за последние 12 месяцев выросла, а за его пределами снизилась, причем рост ставок в сентябре по первым объектам был в 2 раза выше, можно заключить о том, что спрос на торговые объекты в центре выше.

Изменение ставок аренды на торговую недвижимость приведено ниже.



## Офисная недвижимость

### Объем предложения

В сентябре 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос по количеству на 31% и на 29% по общей площади и составил 1632 объекта общей площадью 841 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 46%, их общая площадь – на 19%. Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 1%, и составила 392\$/кв.м/год.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству вырос на 29%, а по общей площади – на 31%. Средняя ставка увеличилась на 3%, и составила 241\$/кв.м/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 250\$/кв. м/год в общем объеме предложения выросла с 30% в августе до 31% в сентябре.

Незначительность отличий между ростом ставок за месяц и их снижением за последние 12 месяцев по объектам в центре и за его пределами свидетельствует о том, что спрос на такие объекты отличается также незначительно.

Изменение ставок аренды на офисную недвижимость приведено ниже.



## Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2016 г. составил 521 объект общей площадью 569 тыс. кв. м, по сравнению с августом увеличилась на 39% по количеству и на 32% по общей площади.

Средняя ставка в сентябре снизилась на 1%, и составила 100\$/кв.м/год.

Изменение ставок аренды на производственно-складскую недвижимость приведено ниже.



## Основные итоги 3 кв. 2016 г.

Объем предложения на рынке продажи и на рынке аренды изменился незначительно.

Так же незначительно изменились цены продаж и ставок аренды во всех сегментах рынка, кроме объектов внутри Садового кольца, где наблюдался незначительный рост.

Продажа спортивных сооружений на рынке не представлена.

## 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» (в действующей редакции):

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) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных Земельным "кодексом" Российской Федерации, на праве оперативного управления. Площадь и границы земельного участка устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

3) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных нужд;

4) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Мэра Москвы для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным "статьей 8.1" настоящего Закона;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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.

5.1. Основанием для принятия до 1 января 2020 года решения об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка наряду с основаниями, предусмотренными "пунктом 8 статьи 39.11" Земельного кодекса Российской Федерации, является отсутствие соответствующего земельного участка в перечне земельных участков, права на которые планируется реализовывать на торгах, одобренном в порядке, установленном Правительством Москвы.

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:

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок, определенный в соответствии с требованиями "пункта 8 статьи 39.8" Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.8" Земельного кодекса Российской Федерации:

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

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 действующей редакции). В этом Постановлении (Приложение №1) устанавливается:

3.1 Под строительство – ставка аренды составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

В отдельных случаях допускается установление арендной платы в размере менее 1,5 % от кадастровой стоимости.

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.

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 Адресную инвестиционную программу (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 зачет.

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров <sup>3</sup> позволило выявить лишь несколько предложений. Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей<sup>4</sup>.

Результаты торгов в 1 кв. 2016 г. приведены ниже.

Дата торгов	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв. м	Сумма по результатам торгов, руб.	Цена участка, руб. / кв. м
18.02.2016	ул. Крылатская, вл.25	здравоохранение (3.4); спорт (5.1) (объект спорта с медицинским центром и бассейном)	4 850	40 599 000	8 371
03.03.2016	Внуковское шоссе, рядом с д. 11-А, стр. 2	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (3000); объекты размещения складских предприятий (3001 03); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (производственная база)	12 915	14 799 000	1 146
17.03.2016	ул. Академика Виноградова, вл. 7, корп. 13	развлечения (4.8); образование и просвещение (3.5) (досуговый центр)	1 621	7 494 000	4 623
17.03.2016	ул. 2-я Магистральная, вл. 18	обслуживание автотранспорта (4.9) (автомойка с шиномонтажом)	900	10 132 000	11 258
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 1)	бытовое обслуживание (3.3); магазины (4.4) (торгово-бытовой объект)	2 927	13 579 000	4 639
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 2)	спорт (5.1) (объект спорта)	7 103	20 634 000	2 905
17.03.2016	г. Зеленоград, внутригородское муниципальное образование Савелки, мкр. 5А, проезд 5253	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1300); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (3001 01); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01), объекты размещения организаций общественного питания (1004 03) (автозаправочный комплекс)	14 109	7 144 000	506

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

<sup>4</sup> <http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/>



17.03.2016	р-н Левобережный, мкр. 1Б, корп. 39А	спорт (5.1) (физкультурно- оздоровительный комплекс с бассейном)	2 518	11 833 000	4 699
31.03.2016	Промзона № 37 «Очаково», пр. пр. № 5320 (участок 2)	объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05); объекты размещения складских предприятий (3001 03) (объект коммунально-промышленного назначения)	10 150	20 511 000	2 021

Более свежих данных по аукционам не выявлено. Анализ приведенных данных показывает, что в основном предаются в аренду земельные участки площадью не превышающей 1 га, что не сопоставимо с оцениваемыми земельными участками. Кроме того, сроки строительства и масштабность строительства так же не сопоставимы. Вместе с тем, приведенные данные дают индикативную величину стоимости прав по договорам аренды.

### 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 на

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.

Затратный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется строительство в приемлемые сроки другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

Для определения затрат на строительство зданий, сооружений завершенных строительством обычно используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Для приведения стоимости затрат к текущим ценам (актуализации цен) при использовании вышеуказанных методов используются:

- ресурсно-индексный метод;
- базисно-индексный метод;
- базисно-компенсационный метод.

Объектом оценки затратным подходом являются здания и сооружения, Поскольку стоимость земельного участка отдельно оценивается в рамках оценки бизнеса, то фактически определению подлежат затраты на воспроизводство (замещение) указанных объектов с последующим учетом износа и устареваний.

В качестве метода оценки был выбран метод сравнительной единицы, который позволяет с достаточной точностью произвести оценку объектов недвижимости.

### Метод сравнительной единицы

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

- выбор объекта-аналога объекту оценки (оцениваемому зданию, сооружению) 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 общих 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 на дату справочника для базового региона 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 на дату оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение затрат на замещение без учета износа, путем учета прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа;
- определение затрат на замещение, путем учета совокупного износа.

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

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

где:

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

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

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



$K_{kj}$  – корректирующий коэффициент;

$P_{dj}$  – 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:

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

где:

$C_{33}$  – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

$И_c$  – совокупный износ.

### Метод индексации

Метод индексации при оценке недвижимости использовался для приведения цен справочников к дате оценки использовался метод ,а также для приведения 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 информационных изданиях. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

**Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве<sup>6</sup>**

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 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	10,028	10,156	10,122	10,302
Коэффициент индексации	4,314	3,704	3,006	2,556	2,167	1,967	1,499	1,367	1,219	1,013	0,994	1,027	1,014	1,018	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.

<sup>5</sup> С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», Общественные здания – 2016 г., Производственные здания – 3016 г., Сооружения городской инфраструктуры – 2016 г.

<sup>6</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47-96, 2004-2016 г.г.

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

Площадка для игры в гольф помимо учтенной на балансе «Раздевальная» 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 и сооружений**

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Год сбора	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индекса	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,027	223 739	17%	261 775
2	Здание №2 (Тепловой пункт)	1979	52,0	222	КС-1	ruПЗ..19.00.00099	2016	4 286	руб. / куб. м	1,22	0	1,220	1,027	1 454 962	17%	1 702 305
3	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	1964	1185,2	5807	КС-1	ru03.07.00.00048	2016	8 605	руб. / куб. м	1	306,7	1,220	1,027	64 863 283	17%	75 890 041
4	Здание №5 (Манеж футбольный)	1975	9 433,5	101709	КС-1	ru03.07.00.00059	2016	3 951	руб. / куб. м	1,2	0	1,220	1,027	604 413 561	17%	707 163 867
5	Здание №6 (Интернат)	1964	1 743,4	7763	КС-1	ru03.10.00.00090	2016	14 594	руб. / куб. м	1	512,24	1,220	1,027	146 984 827	17%	171 972 248
6	Здание №7 (Гараж)	1964	1 258,1	6419	КС-1	ru03.09.00.00031	2016	5 305	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,220	1,027	52 888 971	17%	61 880 096
7	Помещение №1 (Административное)	1960	347,2	1906	КС-1	ru03.03.00.00001	2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,220	1,027	25 735 726	17%	30 110 799
8	Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,027	2 540 663	17%	2 972 576
9	Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,027	2 540 663	17%	2 972 576
10	Футбольное поле 1	2008	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	17 155 638	17%	20 072 096
11	Футбольное поле 2	2008	5 760,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	13 839 842	17%	16 192 615
12	Футбольное поле 3	2008	6 460,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	15 521 767	17%	18 160 468



13	Футбольное поле 4	2008	7 920,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	19 029 783	17%	22 264 846
14	Лучковое поле (Футбольное поле 5)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	17 155 638	17%	20 072 096
15	Бейсбольное поле (Футбольное поле 6)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	17 155 638	17%	20 072 096
14	Автостоянка 1	2007	2 870,5	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	4 659 227	17%	5 451 295
15	Автостоянка 2	2007	479,4	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	778 134	17%	910 417
16	Автостоянка №3	2014	1 300,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	2 110 084	17%	2 468 798
17	Внутриплощад. дороги	2007	15 848,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,027	25 723 542	17%	30 096 544

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, путем деления возраста на средний 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. 3.11. Расчет физического износа зданий и сооружений**

Объект / показатель	Помещение № 1 (Административное)	Здание №1 (КПП)	Здание №2 (Тепловой пункт)	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	Здание №5 (Манеж футбольный)	Здание №6 (Интернат)	Здание №7 (Гараж)
Год постройки	1960	1979	1979	1964	1975	1964	1964
Срок эксплуатации	56	37	37	52	41	52	52
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	12	6	7	7	7	6	6
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%



Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	56%	37%	37%	52%	41%	52%	52%
Износ прочих элементов	48%	24%	28%	28%	28%	24%	24%
Износ физический	51%	28%	31%	38%	34%	34%	33%

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, технически и технологически более совершенных. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

#### Внешнее (экономическое) устаревание

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

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

#### Совокупный износ

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

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. 3.12 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости**

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	306 410 551,64								871 943 498
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	719 115,85		5 451 295	20	8,8	44%	0%	44%	3 056 459
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	124 513,91		910 417	20	8,8	44%	0%	44%	510 457
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	1 000 261,24		2 468 798	20	2,3	11%	0%	11%	2 187 761
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	46 229 071,18		20 072 096	20	5,8	29%	0%	29%	14 264 936
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	19 602 516,39		30 096 544	20	8,8	44%	0%	44%	16 874 679
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	28 433,35		261 775		6,0	28%	0%	28%	187 732
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	128 809,42		1 702 305		7,0	31%	0%	31%	1 173 753
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 180 056,26		75 890 041		7,0	38%	0%	38%	46 812 620
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	67 434 918,96		707 163 867		7,0	34%	0%	34%	467 779 705
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	52 471 134,65		171 972 248		6,0	34%	0%	34%	113 359 291
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 792 646,86		61 880 096		6,0	33%	0%	33%	41 318 083
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 792 304,04		20 072 096	20	5,8	29%	0%	29%	14 264 936
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	33 918,71	3,006	175 802	15	8,8	59%	0%	59%	72 922
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	114 629,05	1,967	333 353	15	6,5	43%	0%	43%	189 661
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	369 393,87	3,006	1 571 304	15	8,8	59%	0%	59%	650 907

Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	131 304,43									0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	15 376 303,61	3,006	61 177 034	20	8,8	44%	0%	44%		34 301 041
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	884 406,83		30 110 799	30	12,0	51%	0%	51%		14 742 247
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	118 988,31	3,006	506 144	30	8,8	29%	0%	29%		357 906
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	290 232,48		2 972 576	20	8,8	44%	0%	44%		1 666 679
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	290 232,48		2 972 576	20	8,8	44%	0%	44%		1 666 679
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	20 615 599,72	1,967	55 802 899	30	6,0	20%	0%	20%		44 723 858
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	24 568 467,43		20 072 096	20	6,8	34%	0%	34%		13 261 331
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	15 493 905,39		16 192 615	20	6,8	34%	0%	34%		10 698 217
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	19 103 016,86		18 160 468	20	6,8	34%	0%	34%		11 998 347
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	516 370,36		22 264 846	20	5,8	29%	0%	29%		15 823 291

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>7</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>7</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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

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

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

#### **Метод распределения**

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

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



земельный участок и наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод предполагает перемножение известной стоимости аналогичного единого объекта недвижимости и известной доли земельного участка в рыночной стоимости для подобных 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>8</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>8</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:

$$C_{3Y} = AP_{KB} \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + Y_{KB})^{4 \times n}}}{Y_{KB}} \quad Y_{KB} = (1 + Y_G)^{0,25} - 1$$

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – кварталный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

**Табл. 3.13. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков**

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	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	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016	01.10.2016
Срок аренды до окончания, лет	25,6	25,6	25,6	17,0
Срок аренды до окончания, кварталы	102,3	102,3	102,3	67,9
Ставка дисконтирования	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%
Ставка дисконтирования	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%



(квартальная)				
Рыночная стоимость прав по договору аренды, руб.	167 944 409	635 289 333	2 414 572 978	613 872 040
Рыночная стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 831 678 761			

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

**Табл. 3.14. Расчет ставки дисконтирования.**

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,02%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,67%	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>8,79%</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 1 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 871 943 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 831 679 тыс. руб.**

### 3.2.6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Описание объекта оценки

Для движимого имущества предварительно рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

- движимое имущество, входящее в состав Стадиона «Открытие-Арена» (оборудование, офисная и бытовая техника, мебель);
- движимое имущество на территории Сокольники (различное оборудование);
- самоходные и коммунальные машины;



– транспортные средства (автомобили).

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

Самоходные и коммунальные машины, а также автомобили, легко перемещаются и поэтому не привязывались к территории размещения.

Состав движимого имущества на территории Сокольники, самоходных и коммунальных машин приведен в Табл. 3.16.

### Описание процесса оценки в части применения подходов

Учитывая, относительно невысокую балансовую стоимость движимого имущества (оборудование) на территории Сокольники, самоходных и коммунальных машин, а также 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. Автомобили оценивались отдельно.

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>9</sup>, которые приведены ниже.

Табл. 3.15 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	3 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	1,080	1,075
Коэффициент индексации	2,238	2,103	1,984	1,862	1,725	1,573	1,499	1,405	1,336	1,289	1,161	1,075	1,000
<b>Машины и оборудование</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	1,066
Коэффициент индексации	2,683	2,491	2,386	2,186	1,870	1,727	1,570	1,437	1,430	1,340	1,228	1,066	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	1,034
Коэффициент индексации	2,303	2,303	2,280	2,280	1,958	1,696	1,517	1,378	1,464	1,336	1,133	1,034	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	1,055
Коэффициент индексации	2,176	2,058	1,983	1,782	1,523	1,506	1,413	1,424	1,361	1,340	1,252	1,055	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	1,045
Коэффициент индексации	2,298	2,222	2,072	1,875	1,602	1,572	1,461	1,391	1,325	1,319	1,300	1,045	1,000

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

<sup>9</sup> www.gks.ru

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

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. 3.16. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин**

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функция и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		28 953 164,98	19 655 282,42									13 613 257
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	39 571,18	1,499	143 515	10	6,0	1,0	60%	0%	60%	57 799
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	39 571,18	1,499	143 515	10	6,0	1,0	60%	0%	60%	57 799
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	50 427,56	1,499	182 886	10	6,0	1,0	60%	0%	60%	73 655
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	48 326,23	1,499	175 266	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	71 019
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	526 982,15	1,075	678 211	5	1,3	0,3	8%	0%	8%	627 150
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	54 786,93	0,994	125 882	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	103 395
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	16 249 978,81									
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	10 470,84	1,499	88 925	5	5,8	0,3	35%	0%	35%	57 760
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	13 243,42	1,499	129 769	5	6,0	0,3	36%	0%	36%	82 775
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	86 690,71	1,055	116 229	7	1,2	0,3	5%	0%	5%	110 429
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	86 690,71	1,055	116 229	7	1,2	0,3	5%	0%	5%	110 429
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	86 690,71	1,055	116 229	7	1,2	0,3	5%	0%	5%	110 429
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	933 840,00	1,219	2 669 858	10	3,0	0,3	9%	0%	9%	2 431 327
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	11 471,45	1,340	55 156	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	34 620

Панель авт. переключения питания ABP4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	6 266,99	1,413	53 751	10	6,0	1,0	60%	0%	60%	21 559
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24	193 220,33	0,994	2 399 752	7	1,9	0,3	8%	0%	8%	2 201 949
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	61 843,60									
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79	43 283,34	1,499	989 243	10	4,8	1,0	48%	0%	48%	512 780
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	7 296,22	1,413	58 404	5	5,9	0,3	35%	0%	35%	37 869
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	189 540,42	1,413	1 422 409	10	5,8	0,3	17%	0%	17%	1 174 793
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 116 399,44	690 376,44	1,413	5 814 890	15	6,0	0,3	12%	0%	12%	5 117 422
Тоннель для выхода игроков, 8,8 м, алюминий СКЛд31.07.15	31.07.2015	263 474,58	115 928,86	1,075	283 235	10	1,2	0,3	4%	0%	4%	273 272
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	36 840,67	1,000	41 864	10	0,3	0,3	1%	0%	1%	41 452
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	36 840,66	1,000	41 864	10	0,3	0,3	1%	0%	1%	41 451
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	15 173,54	1,499	138 061	10	6,0	0,3	18%	0%	18%	113 312
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	15 549,80	1,499	141 484	10	6,0	0,3	18%	0%	18%	116 121
Электрощит ЩАП- 63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076- 54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	4 379,67	1,499	39 853	10	6,0	0,3	18%	0%	18%	32 693
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		19 378 608,81	8 137 464,76									21 149 786
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88	298 232,04	1,228	1 525 994	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	1 353 160
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	82 875,62	1,066	116 244	5	0,8	0,3	5%	0%	5%	110 855



Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	13 132,43	1,228	67 196	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	59 585
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48	13 132,42	1,228	67 196	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	59 585
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	13 132,43	1,228	67 196	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	59 585
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48	13 132,42	1,228	67 196	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	59 585
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	82 875,62	1,066	116 244	5	0,8	0,3	5%	0%	5%	110 855
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91	153 357,51	1,228	784 700	5	1,9	0,2	0%	0%	0%	784 700
Косилка цилиндрическая тройная Togo 3170	12.11.2014	1 164 895,16	279 574,77	1,228	1 430 529	5	1,9	0,2	0%	0%	0%	1 430 529
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	52 007,72	1,066	70 455	5	1,4	0,2	0%	0%	0%	70 455
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	696 100,02	1,340	2 107 037	10	3,1	0,3	9%	0%	9%	1 909 784
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	29 554,53	1,228	74 604	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	66 154
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	51 854,93	1,228	130 897	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	116 071
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	159 702,78	1,228	403 136	5	1,9	0,3	11%	0%	11%	357 477
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35	818 348,77	1,228	2 065 748	5	1,9	0,2	8%	0%	8%	1 909 770
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка, ширина 2400 мм	19.08.2013	80 508,47	6 527,87	1,340	107 864	7	3,1	0,3	13%	0%	13%	93 438
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73	7 846,43	1,570	66 226	10	6,1	0,3	18%	0%	18%	54 055
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	164 877,50	1,228	416 199	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	392 629
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	402 490,71	1,228	1 016 002	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	958 466



Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	26 598,96	1,228	67 144	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	63 341
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	26 599,14	1,228	67 144	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	63 341
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	25 793,09	1,228	65 109	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	61 422
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	25 793,09	1,228	65 109	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	61 422
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	125 532,91	1,066	148 416	5	0,8	0,3	5%	0%	5%	141 317
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	92 962,23	1,228	234 663	10	1,9	0,2	0%	0%	0%	234 663
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,228	76 338	10	2,0	0,2	4%	0%	4%	73 281
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,228	76 338	10	2,0	0,2	4%	0%	4%	73 281
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,228	76 338	10	2,0	0,2	4%	0%	4%	73 281
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,228	76 338	10	2,0	0,2	4%	0%	4%	73 281
Распределитель удобрений, модель Дакота 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	418 586,20	1,228	1 056 632	7	1,9	0,2	5%	0%	5%	1 000 058
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54	29 376,64	1,228	150 314	7	1,9	0,2	5%	0%	5%	142 207
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	43 735,97	1,228	78 006	7	1,9	0,2	5%	0%	5%	73 799
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	16 594,02	1,228	84 908	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	80 099
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	16 594,02	1,228	84 908	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	80 099
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36	16 594,01	1,228	84 908	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	80 099
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	72 104,62	1,340	294 643	7	3,7	0,3	16%	0%	16%	247 869
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	360 428,16	1,066	490 207	7	1,0	0,3	4%	0%	4%	469 141
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86	8 657,56	1,340	61 311	7	2,8	0,3	12%	0%	12%	54 040



Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31	161 196,47	1,228	406 906	7	1,9	0,3	8%	0%	8%	374 561
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	51 530,53	1,228	130 078	7	1,9	0,3	8%	0%	8%	119 753
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	41 698,07	1,228	105 258	7	1,9	0,3	8%	0%	8%	96 854
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	249 104,10	1,570	1 847 192	10	5,9	0,3	18%	0%	18%	1 520 770
Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09	16.11.2009	2 378 633,76	167 903,29	1,000	2 378 634	10	6,9	0,3	21%	0%	21%	1 887 723
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	1 154 353,36	1,066	1 705 977	10	1,7	0,3	5%	0%	5%	1 620 444
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	199 252,36	1,066	392 945	10	1,7	0,3	5%	0%	5%	373 244
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	84 257,40	1,066	166 164	10	1,7	0,3	5%	0%	5%	157 833
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030	30.01.2015	1 325 365,38	956 001,28	1,066	1 412 839	10	1,7	0,3	5%	0%	5%	1 342 004
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	23 643,58	1,228	59 683	5	1,9	0,2	8%	0%	8%	55 177
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	213 671,30	1,228	539 368	5	1,9	0,2	8%	0%	8%	498 642

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 13 613 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 21 150 тыс. руб.**





### 3.2.7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

#### Описание объекта оценки

Табл. 3.17. 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	80 000	3498	3 271 186	1 616 351	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

В первой половине 2016 года цены на автомобили в среднем по рынку выросли на 17% по сравнению с прошлым годом. AiF.ru выяснил, чего ждать дальше<sup>10</sup>.

Ситуация на рынке новых легковых машин в нашей стране лучше не становится. Продажи падают, цены продолжают расти, и пока ничто не предвещает светлого будущего. Даже не самые оптимистичные прогнозы специалистов и участников отрасли не сбываются. За первое полугодие в России продано 672140 автомобилей. Для отечественного рынка это «всего».

«Рынок продолжил сжатие, выраженное двузначными цифрами, то есть быстрее, чем предполагалось в начале года. Учитывая это обстоятельство, АЕБ обновляет прогноз 2016 года до уровня 1,44 миллиона автомобилей, что означает падение на 10,3% по сравнению с 2015 годом», — констатировал председатель Комитета автопроизводителей Ассоциации европейского бизнеса Йорг Шрайбер.

Падение продаж, разумеется, напрямую связано с ценами. С тех пор как курсы доллара и евро стали сильно расти по отношению к рублю, то есть примерно с сентября 2014 года, автомобили подорожали в среднем на 38%. Причём максимальный скачок — на 21% — произошёл с декабря 2014-го по апрель 2015-го, когда наша валюта особенно резко «просела». И хотя с тех пор рубль более-менее стабилизировался, автопроизводители продолжают переписывать ценники. За первое полугодие 2016 годы средневзвешенная цена на новые машины выросла на 17%.

«Дело в том, что с началом кризиса курс российского рубля по отношению к иностранным валютам упал как минимум наполовину, а рост цен на легковые автомобили за это время составил около 40%. Естественно, производители вынуждены компенсировать эту “разницу” за счёт увеличения цен, но не резко, а плавно и постепенно. К тому же никто не знает, как поведут себя макроэкономические факторы в дальнейшем, поэтому они вынуждены ещё и закладывать риски. Цены будут расти дальше но насколько — сказать сложно. Совсем непонятно, что будет дальше с ценами на нефть и курсами валют», — прогнозирует специалист агентства «Автостат» Азат Тимерханов.

Цены пересмотрели многие марки, но, анализируя статистику, можно усмотреть тенденцию. По данным «Автостата», больше всего за прошедшее полугодие подорожали автомобили Land Rover. Цены на британские внедорожники выросли на 38%, что связано с появлением топовых комплектаций. Следующей в рейтинге «ценовых скачков» идёт Subaru, чьи машины в среднем стали дороже на 30%. Премиальные марки Audi, Lexus, Mercedes-Benz, а также массовые японские модели Mitsubishi и Mazda отстают несильно — их стоимость увеличилась от 21% до 28%. И, наконец, сразу у 13 марок, в том числе у отечественных «Лады» и УАЗа, прирост на уровне 10-20%.

Эти проценты могут показаться ничтожными, если посмотреть на конкретные модели. Ряд автомобилей в относительно стабильном 2016 году неприятно удивил новым прайс-листом. Например, некогда

<sup>10</sup> <https://www.autostat.ru/articles/26806/>

доступный спортивный седан Subaru WRX STI вместе с обновлением подорожал без малого вдвое до 4 миллионов рублей. А, скажем, Toyota LandCruiser 200, сразу после рестайлинга маневший привлекательной ценой под 3 миллиона, весной резко прибавил в цене ещё на один миллион. И такая картина — не редкость. После смены поколений или планового косметического обновления производители больше не сдерживают себя на российском рынке. В первую очередь это касается компаний, у которых нет никакого производства в нашей стране, хотя бы крупноузлового.

«Больше других росту цен подвержены импортные модели, так как они напрямую зависят от курса рубля. Это как раз практически весь премиум-сегмент и многие японские модели. Для тех автомобилей, что собираются в России, определяющим является уровень локализации: чем он выше, тем меньше привязка к валютным курсам. Скорее всего, такая тенденция сохранится и в дальнейшем», — объясняет Азат Тимерханов.

Этим объясняется подорожание в том числе отечественных машин. Например, новые модели «Лады», как известно, минимум наполовину собраны из иностранных запчастей. Таким образом, в выигрышном положении оказываются производители с наибольшим уровнем локализации. Остальным остаётся или уповать на глобальные изменения в экономике, или наращивать производство в России. О третьем варианте — уйти по «опелевскому» сценарию — компании стараются пока не думать.

январь-май 2016 года



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

#### ТОП-10 ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

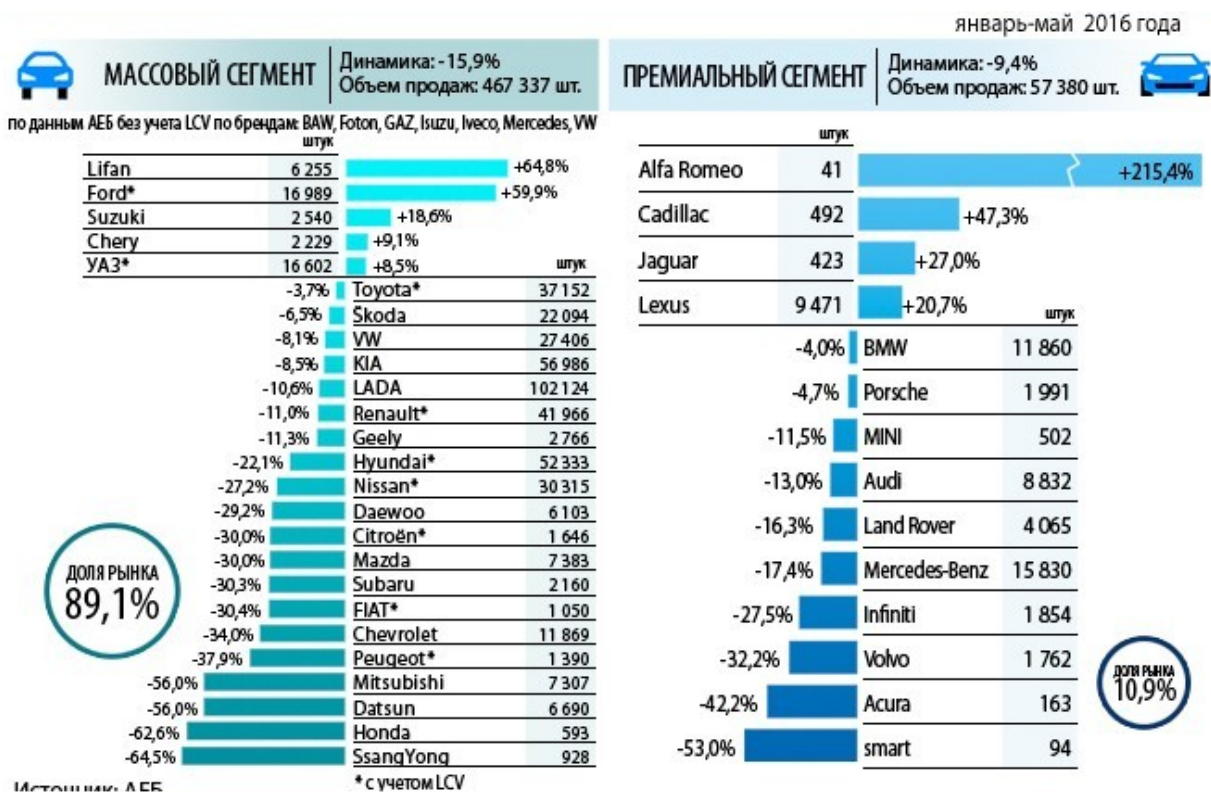
группа	продажи	изм.,%	доля,%
AVTOVAZ-RENAULT-NISSAN	182 949	-17,1%	33,4%
HYUNDAI-KIA	109 319	-15,5%	19,9%
VW Group	60 535	-8,8%	11,0%
TOYOTA Group	46 623	+0,4%	8,5%
ГАЗ ком.авт.	18 647	+7,7%	3,4%
MERCEDES-BENZ	17 896	-18,3%	3,3%
FORD	16 989	+59,9%	3,1%
УАЗ	16 602	+8,5%	3,0%
BMW Group	12 362	-4,4%	2,3%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

Источник: АФБ (вкл. ТСУ)

#### 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%.



Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах сравнительном 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>11</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 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>12</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>13</sup>, в предположении, что побег аналога и объекта оценки одинаков.

<sup>11</sup> А. Н. Фоменко. Оценка величины ущерба при повреждении автомобилей ВАЗ 2108, 2109, 21099, 2115. М., Издательство «Образование», 2005.

<sup>12</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>13</sup> Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).

$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_0}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B(B_0 - B_A)} = e^{-K_B(\Gamma B_A - \Gamma B_0)}$$

где:  $I$  – расчетный физический износ,  $K_B$  – показатель старения,  $B$  – возраст,  $\Gamma B$  – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

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

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

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

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

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

величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей<sup>14</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.

<sup>14</sup> -Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

**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>15</sup>. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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.drom.ru>, <http://auto.mail.ru>, и др.(полная информация об объектах-аналогах находится в архиве Оценщика).

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

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>16</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.

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

<sup>16</sup> Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

**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.

**Табл. 3.18 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	65 036	2 000 000	0,900	1,000	1,000	0,963	1 469 412
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	129 685	2 127 000	0,900	1,000	1,000	1,132	1 836 846
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	111 469	1 869 000	0,900	1,000	1,000	1,082	1 542 186
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	71 000	1 790 000	0,900	1,000	1,000	0,978	1 334 879
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	71 608	1 989 000	0,900	1,000	1,000	0,979	1 485 538
<b>Среднее значение, руб.</b>									1 533 772
<b>Стандартное отклонение, руб.</b>									185 709
<b>Коэффициент вариации</b>									12%

**Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 534 тыс. 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 13 990 478 тыс. 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. 3.19 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
<b>Основные средства</b>	18 730 397
<b>в том числе:</b>	
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	13 990 478
Здания и сооружения на территории Сокольники	871 943
Движимое имущество на территории Сокольники	13 613
Автомобили	1 534
Коммунальная техника	21 150
Право по договору аренды земельных участков	3 831 679

**Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 октября 2016 г. равна 18 730 397 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 2 158 482 тыс. руб. (12,70%).

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. 3.20 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности**

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	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 инвест-контракту
		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
<b>Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом</b>	<b>2 578 112 718,48</b>	<b>1 903 305 600,35</b>	<b>674 807 118,13</b>	<b>309 772 569,52</b>	<b>0,738</b>

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 октября 2016 г. приведены ниже.

**Табл. 3.21 Определение доли инвестора по инвестконтракту**

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
<b>Всего по счету 80.09</b>	<b>2 925 547 559,11</b>	<b>100,0%</b>
ООО "Стадион Спартак"	2 158 482 114,59	73,8%
ООО "ТушиноСпортСити"	767 065 444,52	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. 3.22 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	9 041	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	29 288	0,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	3 055 589	23,5%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>3 094 001</b>	<b>23,7%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы, в т.ч.	1210	3 198 244	24,5%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)		2 280 973	17,5%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)		406 136	3,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 027 237	7,9%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	5 424 630	41,6%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	283 084	2,2%
Прочие оборотные активы	1260	1 112	0,01%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>9 934 307</b>	<b>76,3%</b>
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	<b>1600</b>	<b>13 028 308</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	2 925 548	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>2 925 548</b>	
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	10 085 990	99,8%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>10 085 990</b>	<b>99,8%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			

Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	16 770	0,2%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	16 770	0,2%
Сумма обязательств		10 102 760	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	13 028 308	

### В строка 1110 Баланса СД Нематериальные активы

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 9 041 тыс. руб. (0,1%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.23 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	3 242 919,89
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	209 024,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	108 555,92
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	33 898,66
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2015	744 806,79	476 676,36
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	61 600,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1 848 326,65
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	3 059 626,03
Сумма		12 914 117,06	9 040 627,51

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

**Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 9 041 тыс. руб.**

### В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 29 288 тыс. руб. (0,2%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.24 Состав основных средств

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		36 652 634	26 905 337
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	23 435 468,76
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	3 469 868,30



Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		3 367 873	2 382 273
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	81 228,81
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	81 228,81
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	81 228,82
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	43 783,04
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	83 820,74
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	224 515,59
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	77 734,40
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	77 244,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	881 355,86
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	126 831,69
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	150 053,52
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	126 831,69
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	60 314,11
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	59 793,64
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	160 206,33
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	66 101,69
<b>Итого</b>		<b>40 020 507</b>	<b>29 287 610</b>

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 прибыль предпринимателя для сооружений принималась на уровне величины, определенной 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 43 190 тыс. руб.**

### Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,001%).

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода.

Поскольку ставки налогов действующие на конец отчетного периода не менялись, то справедливая стоимость отложенных налоговых активов соответствует их балансовой стоимости.

**Справедливая стоимость отложенных налоговых активов СД составляет 84 тыс. руб.**



**Табл. 3.25 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств**

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	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											40 559 500
Временная автомобильная дорога	31 848 201	17%	37 262 395	1,027	38 282 252	15	1,2	1,0	8%	0%	8%	35 268 617
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,027	5 775 036	15	1,3	1,0	8%	0%	8%	5 290 882
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	3 367 873											2 630 654
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	81 214
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	81 214
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	81 214
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,027	61 128	15	1,3	1,0	8%	0%	8%	56 015
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,000	88 850	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	87 341
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,027	281 406	10	0,9	1,0	9%	0%	9%	255 424
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,027	124 784	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	115 383
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,027	357 112	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	312 301
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,027	1 393 044	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	1 218 245
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры	145 685		145 685	1,027	149 672	10	0,9	1,0	9%	0%	9%	135 853





5,540x1,32м												
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,027	177 076	10	0,9	1,0	9%	0%	9%	160 727
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,027	149 672	10	0,9	1,0	9%	0%	9%	135 853
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280		69 280	1,027	71 176	10	0,9	1,0	9%	0%	9%	64 604
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,027	96 152	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	88 907
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	1,000	184 237	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	181 108
Арка уличная	66 102		66 102	1,000	66 102	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	66 090
<b>Итого</b>												<b>43 190 154</b>

Табл. 3.26 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 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	2 351 421 999,27	2 426 916 708,54
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	1 824 847 264,64	1 960 354 404,14	2 019 761 519,45
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	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	130 860 874,79	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	59 354 254,46	68 241 888,37
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	24 587 999,73	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	10 053 050,84	10 053 050,84
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 238 686,73	39 318 965,58	39 318 965,58
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	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	6 836 425,01	14 036 385,06
АСУДД		2 080 496,07	3 168 834,85	3 168 834,85	3 168 834,85	3 168 834,85	3 168 834,85
Бизнес-Центр № 2						4 110 000,00	4 110 000,00
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	581 094 362,80	628 672 051,61
Дождевая канализация		21 500 190,26	56 200 798,54	56 200 798,54	56 200 798,54	62 635 748,78	66 198 119,24
Сети связи		1 592 562,19	3 017 024,82	3 017 024,82	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	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	68 416 743,64	
Электроснабжение		733 119,40	3 262 038,69	3 262 038,69	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	56 118 051,89	120 544 855,92
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91	29 081 249,58	35 684 122,37	39 524 194,08
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 865 448,41	20 966 507,73	20 966 507,73
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	121 707 137,64	157 935 382,93	176 771 600,88
Дороги		26 831 356,14	64 599 909,10	64 599 909,10	66 483 616,35	66 515 639,39	63 217 562,94
Очистное сооружение		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	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	26 215 437,76	26 215 437,76



Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00	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	11 412 098,54	11 474 197,29
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44
Футбольная база		921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	36 165 119,69	36 084 840,84	59 367 421,17
Храм				200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00
Сети водопровода наружные					706 333,69	706 333,69	706 333,69
Детское дошкольное учреждение на 125 мест (ДОУ №3)						1 622,80	41 543,43
Детское дошкольное учреждение на 350 мест (ДОУ №2)						4 327,44	110 782,43
Детское дошкольное учреждение на 200 мест (со спортивно-оздоровительным уклоном)						2 524,34	2 524,34
Жилой дом № 3						65 362,42	1 997 861,28
Жилой дом № 4						15 777,14	846 569,66
Жилой дом № 5						91 868,01	1 230 601,05
Жилой дом № 6						19 383,34	850 175,86
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном						10 998,92	281 572,03
Видеоролик "Твой город на реке" 30 сек							132 600,00
<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	2 932 516 362,07	3 055 588 760,15
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)						14 381 712,78	41 245 604,54
<b>Итого по стр. 1190 к учету</b>	42 205 246,39	260 182 586,04	560 714 898,28	2 590 840 786,07	2 743 288 207,48	2 946 898 074,85	3 096 834 364,69



**Табл. 3.27 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га**

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв.2016 г.	2 кв.2016 г.	3 кв.2016 г.	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	260 182 586	560 714 898	2 590 840 786	2 743 288 207	2 946 898 075	3 096 834 365	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	217 977 340	300 532 312	2 030 125 888	152 447 421	203 609 867	149 936 290	
Коэффициент индексации	1,219	1,013	0,994	1,027	1,014	1,018	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	51 431 092	220 741 429	298 603 361	2 085 689 615	154 638 966	207 230 671	149 936 290	3 168 271 423
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.								3 168 271 423

**Табл. 3.28 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве**

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 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	10,028	10,156	10,122	10,302
Коэффициент индексации	4,314	3,704	3,006	2,556	2,167	1,967	1,499	1,367	1,219	1,013	0,994	1,027	1,014	1,018	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 равна 3 055 589 тыс. руб. (23,5%).

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. Дополнительно в состав капиталовложений были включены общестроительные расходы, не касающиеся Многоквартирных домов, которые учтены в Балансе в строке 1210. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены выше в таблице 3.29.

**По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 3 168 271 тыс. 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. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2**

Состав расходов	Дата возникновения	Величина расходов, руб		
		Корпус 1	Корпус 2	Прочие
<b>Затраты на строительство</b>				
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		2 280 973 009,18	406 136 443,64	
<b>Затраты на продажи</b>				
Сувенирная продукция	4 кв. 2015 г.	71 964,84	103 559,16	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	1 198 733,12	1 725 006,20	0,00
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	3 118 865,13	4 488 122,99	0,00
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	1 320 303,77
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	94 293 875,51	135 691 186,70	0,00
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	50 088 362,97	72 078 375,99	0,00
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	15 631 045,49	6 469 412,65	0,00
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	6 138 743,88
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	3 883 888,43
Расходы по офису продаж сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	8 529 970,76
	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	2 421 770,06



Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	34 821 495,58	50 108 981,45	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.			14 375 961,80
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	120 144,64
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	4 454 821,20
Сумма затрат на продажи		199 224 343	270 664 645	41 245 605
Итого затраты		2 480 197 352	676 801 089	41 245 605
Итого по строке 1210 баланса		3 198 244 045		
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		3 156 998 441		
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)				41 245 605

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, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

**По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпус 1, Корпус 2 (строки 1210 Баланса СД) составляет 4 349 963 тыс. руб.**

### Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 027 237 тыс. руб. (7,9%).

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

**Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 027 237 тыс. руб.**

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 5 424 630 тыс. руб. (41,6%).

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 июле 2016 г.<sup>17</sup> По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.30 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.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате	305 047 478,79	2 кв. 2015-9 мес. 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,00	0,750	228 876 001

<sup>17</sup> Бюллетень банковской статистики №9 2016 г., <http://www.cbr.ru>

вознаграждения застройщика						
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
МГТС	40 131,80	2-4 кв-л 2015г.	4-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	40 132
Стадион Спартак	2 339 010,34	3 кв-л 2015	4-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.	0,25	1,000	5 506 402
ОЭК	1 079 991,98	3 кв-л 2016	4-й кв-л 2017г.	1,25	1,000	1 079 992
АО Тушино 2018	32 549 851,10	3 кв-л 2016	4-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	32 549 851
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 265 124 345,00	1 кв-л 2016	4-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	4 265 124 345
Балт-Страхование	3 324 247,00	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	4-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	3 324 247
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	711 777 451,07	2-4 кв.2015, 1 полугод2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,00	0,750	534 044 003
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	93 816 365,43	2-4 кв.2015, 1 полугод 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,00	0,750	70 390 074
ООО "ТушиноСпортСити"	1 207 437,07	1 полугодие 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,00	0,750	905 936
ООО "Стадион "Спартак"	2 817 353,17	1 полугодие 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,00	0,750	2 113 850
<b>Итого по строке 1230 баланса, руб.:</b>	<b>5 424 630 064,81</b>					<b>5 146 293 842</b>

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 5 146 294 тыс. руб.**

### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 283 084 тыс. руб. (2,2%).

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

**Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 октября 2016 г. составляет 283 084 тыс. руб.**



## Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 1 112 тыс. руб. (0,009%). Состав прочих оборотных активов приведен ниже.

**Табл. 3.31. Состав прочих оборотных активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
страхование имущественных интересов Застройщика	Октябрь 2015	500 000,00	8 196,72
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Февраль 2016	500,00	202,19
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	26 937,60
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	122 826,66
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	148 564,01
Доработка WEB-сайта	Октябрь 2016	295 994,00	295 994,00
Обновление визуального стиля ТВ-ролика	Октябрь 2016	100 800,00	100 800,00
Работы по замене информации в титрах для 2 (Двух) роликов под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Октябрь 2016	379 500,00	379 500,00
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	29 464,80
<b>Итого по строке 1260 баланса:</b>			<b>1 112 485,98</b>

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 1 112 тыс. руб.**

## Активы Баланса СД

**Табл. 3.32 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД**

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Нематериальные активы	9 041
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	43 190
Доходные вложения в материальные ценности	



<b>Финансовые вложения</b>	
<b>Отложенные налоговые активы</b>	84
<b>Прочие внеоборотные активы</b>	3 168 271
<b>Итого внеоборотные активы</b>	3 220 586
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
<b>Запасы, в т.ч.</b>	4 349 963
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)</b>	3 480 350
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)</b>	869 612
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	1 027 237
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.</b>	5 146 294
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</b>	
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	283 084
<b>Прочие оборотные активы</b>	1 112
<b>Итого оборотные активы</b>	10 807 689
<b>Сумма</b>	14 028 275

**Справедливая стоимость активов СД равна 14 028 275 тыс. руб.**

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 10 085 990 тыс. руб. (99,8%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. 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 июле 2016 г.<sup>18</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости прочих обязательств**

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	5 803 809 843,51	31 декабря 2017 г.	1,25	0,883	5 125 281 722
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	4 282 180 827,30	30 августа 2018 г.	1,91	0,827	3 542 072 696
<b>Сумма</b>	<b>10 085 990 670,81</b>				<b>8 667 354 418</b>

**Справедливая стоимость прочих обязательств равна 8 667 354 тыс. руб.**

<sup>18</sup> Бюллетень банковской статистики №9 2016 г., <http://www.cbr.ru>



## Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 16 770 тыс. руб. (0,2%).

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 июле 2016 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.34 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	4 531 284,62					4 531 284,62
Ви Холдинг	4 531 284,62	3 кв-л 2016	4 кв-л 2016	0,25	1,000	4 531 285
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	220 954,78	2016	4 кв-л 2016	0,25	1,000	220 955
авансы полученные	0,00					0
прочие кредиторы	12 017 330,61					12 017 331
физ. Лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. Средств по расторгнутым ДДУ	127 046,27	2015 г. - 3 кв. 2016	4 кв-л 2017	0,25	1,000	127 046
ООО "Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС"	11 690 284,34	3 кв-л 2016	4 кв-л 2016	0,25	1,000	11 690 284
ОАТИ	200 000,00	3 кв-л 2016	4 кв-л 2016	0,25	1,000	200 000
<b>Итого по строке 1520 баланса:</b>	<b>16 769 570,01</b>					<b>16 769 570</b>

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 16 770 тыс. руб.**

## Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

**Табл. 3.35 Справедливая стоимость обязательств СД**

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

Прочие обязательства	8 667 354
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>8 667 354</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	
Кредиторская задолженность, в том числе:	16 770
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>16 770</b>
<b>Сумма</b>	<b>8 684 124</b>

**Справедливая стоимость обязательств СД равна 8 684 124 тыс. руб.**

### 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. 3.36. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД**

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	14 028 275,3
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	8 684 124,0
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	5 344 151,0
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,738
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	3 942 939

**Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 октября 2016 г. равна 3 942 939 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 820 143 тыс. руб. (4,82% в структуре активов компании).

Учет отложенных налоговых активов, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 12 «Налоги на прибыль».

Отложенные налоговые обязательства - суммы налогов на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц.

Отложенные налоговые активы - суммы налогов на прибыль, подлежащие возмещению в будущих периодах в отношении:

- вычитаемых временных разниц;
- перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.



Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства, а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода.

Поскольку ставки налогов действующие на конец отчетного периода не менялись, то справедливая стоимость отложенных налоговых активов соответствует их балансовой стоимости.

**Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 октября 2016 г. равна 820 143 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 2 190 063 тыс. руб. (12,88% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

Прочие внеоборотные активы сформированы из капитальных вложений, состав и балансовая стоимость 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.

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>19</sup>. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенным строительством приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

<sup>19</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 95, 2005 – 2016

**Табл. 3.37. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 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	2 166 783	2 190 063
В том числе:														
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	203 021	215 337	227 727
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	632 753	635 248	604 315
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	143 179	147 901	158 036	158 036	158 202	160 488
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	361 395	362 925	364 454
Футбольная база											167 143	223 429	311 084	370 174
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	419 730	424 262	428 861
Оборудование к установке										63 908				
ОС, которые будут введены в 2016 г.										3 450	11 071	15 705	27 469	4 437
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	34 917	32 256	29 607
Капвложения за период с учетом введенных объектов (оттока со счета 08), тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	76 316	290 652	1 337 799	1 960 542	3 847 976	-3 397 438	-2 333 682	100 817	117 797	23 280
Отток со счетов 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	56 286	2 495	53 227
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867					
Капвложения по Монастырю за период, тыс. руб.					53 584	7 252	8 859	22 485	50 999	4 722	10 135	0	166	2 286
Капвложения по Футбольной базе за											167 143	56 286	87 655	59 090



период, тыс. руб.														
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь, по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471	15 131

**Табл. 3.38 Расчет коэффициентов индексации**

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 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	10,028	10,156	10,122	10,302
Коэффициент индексации	4,314	3,704	3,006	2,556	2,167	1,967	1,499	1,367	1,219	1,013	0,994	1,027	1,014	1,018	1,000

**Табл. 3.39 Определение справедливой стоимости капитальных затрат**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь, по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471	15 131	
Коэффициент индексации	3,704	3,006	2,556	2,167	1,967	1,499	1,367	1,219	1,013	0,994	1,027	1,014	1,018	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 277	25 982	1 786	53 754	605 319	933 865	1 434 067	1 303 998	699 783	102 266	33 048	15 131	5 211 276

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, объект Монастырь не учитывался в составе капвложений, поскольку он не является активом компании и будет передан по окончанию 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 завершаемых строительством 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. Дополнительно, из состава капвложений были исключены капвложения по зданию футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями (ФБ), которые перешли в разряд объектов незавершенных строительством, которые оценивались отдельно (см. Приложение №5).

Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса приведены ниже.

**Табл. 3.40. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса**

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Капвложений по стр. 1190	5 211 276
Объекты незавершенные строительством по стр. 1190 (ФБ)	404 266
<b>Итого стр. 1190</b>	<b>5 615 542</b>

**Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 октября 2016 г. равна 5 615 542 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 60 029 тыс. руб. (0,35% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Учитывая низкую балансовую стоимость и 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 октября 2016 г. равна 60 029 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 100 825 тыс. руб. (0,59% 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 октября 2016 г. составляет 100 825 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 436 413 тыс. руб. (2,57% 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 октября 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 июле 2016 г.<sup>20</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 15,42% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности (ДЗ) приведен в таблице ниже.

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики №9 2016 г., <http://www.cbr.ru>

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

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	436 413
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	15,42%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	378 109

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2016 г. составляет 378 109 тыс. руб.**

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 159 475 тыс. руб. (0,94% в объеме активов компании).

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

**Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2016 г. составляет 159 475 тыс. руб.**

### 3.2.16. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

**Табл. 3.42. 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:	12 393
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	18 730 397
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	3 942 939
Отложенные налоговые активы	820 143
Прочие внеоборотные активы	5 615 542
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>29 121 414</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Запасы	60 029
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	100 825
Дебиторская задолженность	378 109
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	159 475

Прочие оборотные активы	
Итого оборотные активы	698 438
Сумма	29 819 852

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 29 819 852 тыс. руб.

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

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 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	41 380	1,40%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	168 942	5,71%
Итого долгосрочные обязательства	1400	210 323	7,11%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	2 467 078	83,35%
Кредиторская задолженность	1520	268 305	9,06%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	14 357	0,49%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 749 740	92,89%
Сумма		2 960 063	100%

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 41 380 тыс. руб. (1,40% в объеме обязательств компании). 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 41 380 тыс. руб.



### 3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТРОКА 1450 БАЛАНСА)

Прочие обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 168 942 тыс. руб. (5,71% в объеме обязательств компании). 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 168 942 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2016 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 2 467 078 тыс. руб. (83,35% 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 строки 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	1 694 685,25	12,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	10.03.2017	15 162 000,00	845 095,08	10,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	17.03.2017	105 100 000,00	7 029 639,35	12,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	30.03.2017	16 100 000,00	897 377,04	10,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	06.04.2017	23 767 000,00	3 687 637,12	12,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2017	42 625 000,00	4 784 816,58	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2017	15 398 000,00	1 728 483,43	9,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	01.07.2017	39 961 000,00	4 426 652,19	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	01.07.2017	40 000 000,00	4 204 123,06	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	01.07.2017	137 546 000,00	14 117 353,24	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	01.07.2017	40 000 000,00	3 799 739,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	22.09.2017	39 500 000,00	3 625 626,33	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	06.10.2016	39 338 000,00	3 484 659,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	26.10.2016	109 335 000,00	9 119 025,16	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	27.10.2016	1 295 000,00	108 008,76	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.11.2015	02.11.2016	15 129 000,00	1 239 443,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	03.11.2016	26 243 200,00	2 124 090,30	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.11.2015	16.11.2016	15 129 000,00	1 187 217,10	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2015	30.11.2016	20 000 000,00	1 495 486,20	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	20.01.2017	22 133 000,00	1 371 520,33	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	26.12.2016	22 700 000,00	1 267 640,16	9,00%

ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	17.02.2017	14 936 000,00	822 704,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	10.03.2017	65 865 000,00	3 304 047,54	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2017	20 000 000,00	973 770,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	30.03.2017	71 000 000,00	3 195 000,00	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	31.03.2017	20 430 000,00	919 350,00	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	26.04.2017	70 000 000,00	2 668 032,79	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	703 755,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	634 371,15	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2017	39 000 000,00	1 179 590,16	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2017	10 000 000,00	277 868,85	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2017	20 000 000,00	486 885,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	07.06.2017	18 750 000,00	451 844,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2017	35 000 000,00	800 409,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	12.07.2017	22 647 800,00	445 530,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	27.07.2017	136 800 000,00	2 152 918,03	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	27.07.2017	60 000 000,00	885 245,90	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.08.2017	31 700 000,00	459 909,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	04.08.2017	1 350 000,00	16 598,36	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	29.08.2017	50 000 000,00	356 557,38	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	12.09.2017	30 000 000,00	132 786,89	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	19.09.2017	50 000 000,00	135 245,90	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	20 000 000,00	0,00	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	80 000 000,00	0,00	9,00%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	06.11.2015	04.11.2016	96 756 000,00	1 818 801,31	10,75%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	09.11.2015	07.11.2016	273 549 000,00	26 204 136,95	10,75%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	15.12.2015	15.12.2016	2 200 000,00	156 908,95	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	15.12.2015	15.12.2016	97 600 000,00	6 961 052,05	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	21.12.2015	21.12.2016	22 133 000,00	1 545 830,75	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	21.01.2016	21.12.2016	30 000 000,00	1 792 622,95	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	05.04.2016	05.04.2017	1 350 000,00	59 090,16	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	12.04.2016	12.04.2017	20 870 000,00	877 566,39	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "Капиталь"	18.04.2016	17.04.2017	70 100 000,00	2 844 221,31	9,00%
Итого			2 331 577 000	135 500 973	
Сумма			2 467 077 972,60		

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 июле 2016 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.<sup>21</sup>

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"	28 954 718	0,38	0,966	27 971 298
ЗАО "ИФДК"	18 518 401	0,44	0,961	17 791 166
ЗАО "ИФДК"	133 646 940	0,46	0,959	128 173 642
ЗАО "ИФДК"	19 664 046	0,49	0,956	18 797 449
ЗАО "ИФДК"	30 222 520	0,51	0,954	28 827 887
ЗАО "ИФДК"	51 030 258	0,75	0,933	47 629 264
ЗАО "ИФДК"	18 434 344	0,75	0,933	17 205 757
ЗАО "ИФДК"	47 770 224	0,75	0,933	44 586 501
ЗАО "ИФДК"	47 546 466	0,75	0,933	44 377 655
ЗАО "ИФДК"	163 093 061	0,75	0,933	152 223 462
ЗАО "ИФДК"	47 068 271	0,75	0,933	43 931 330
ЗАО "ИФДК"	47 289 037	0,98	0,914	43 221 488
ЗАО "ИФДК"	43 052 764	0,01	0,999	43 000 997
ЗАО "ИФДК"	119 659 716	0,07	0,994	118 942 052
ЗАО "ИФДК"	1 417 289	0,07	0,994	1 408 450
ЗАО "ИФДК"	16 557 661	0,09	0,992	16 430 657
ЗАО "ИФДК"	28 700 161	0,09	0,992	28 473 167

<sup>21</sup> Бюллетень банковской статистики №9 2016 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	16 557 661	0,13	0,989	16 375 400
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	0,16	0,986	21 569 575
ЗАО "ИФДК"	24 211 121	0,30	0,973	23 547 472
ЗАО "ИФДК"	24 527 135	0,24	0,980	24 024 794
ЗАО "ИФДК"	16 338 377	0,38	0,966	15 779 508
ЗАО "ИФДК"	72 066 990	0,44	0,961	69 236 849
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	0,45	0,959	20 992 305
ЗАО "ИФДК"	77 666 362	0,49	0,956	74 243 595
ЗАО "ИФДК"	22 353 733	0,50	0,956	21 363 251
ЗАО "ИФДК"	76 553 593	0,57	0,949	72 652 956
ЗАО "ИФДК"	22 052 291	0,61	0,945	20 849 498
ЗАО "ИФДК"	21 976 306	0,61	0,945	20 777 657
ЗАО "ИФДК"	42 472 899	0,61	0,945	40 156 310
ЗАО "ИФДК"	10 936 228	0,68	0,939	10 269 445
ЗАО "ИФДК"	21 797 090	0,68	0,939	20 468 119
ЗАО "ИФДК"	20 429 734	0,68	0,939	19 184 131
ЗАО "ИФДК"	38 088 522	0,68	0,939	35 766 261
ЗАО "ИФДК"	24 780 365	0,78	0,931	23 064 651
ЗАО "ИФДК"	149 644 483	0,82	0,927	138 756 734
ЗАО "ИФДК"	65 568 851	0,82	0,927	60 798 229
ЗАО "ИФДК"	34 684 940	0,84	0,926	32 112 638
ЗАО "ИФДК"	1 474 572	0,84	0,925	1 364 525
ЗАО "ИФДК"	54 667 658	0,91	0,920	50 269 322
ЗАО "ИФДК"	32 824 864	0,95	0,916	30 077 338
ЗАО "ИФДК"	54 708 107	0,97	0,915	50 040 323
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	1,00	0,912	19 960 580
ЗАО "ИФДК"	87 532 972	1,00	0,912	79 842 321
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	107 703 496	0,09	0,992	106 825 945
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	304 499 809	0,10	0,991	301 800 854
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	2 407 750	0,21	0,982	2 364 688
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	106 816 557	0,21	0,982	104 906 151
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	24 223 062	0,22	0,981	23 755 513
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	32 582 976	0,22	0,981	31 954 065
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	1 477 119	0,51	0,954	1 409 313
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	22 835 164	0,53	0,952	21 748 431
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	76 681 859	0,54	0,951	72 940 348
<b>Итого</b>				<b>2 504 241 316</b>



**Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 504 241 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2016 г., кредиторская задолженность составляет 268 305 тыс. руб. (9,06% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2016 г., в предположении, что к дате оценке 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 9,66%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>22</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

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

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	268 305
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборотность), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	9,66%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	244 670

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 244 670 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 14 357 тыс. руб. (0,49% в объеме обязательств компании). 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 14 357 тыс. руб.**

### **3.3.6. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

<sup>22</sup> Бюллетень банковской статистики №9 2016 г., <http://www.cbr.ru>

**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	41 380
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	168 942
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>210 323</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	2 504 241
Кредиторская задолженность	244 670
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	14 357
Прочие обязательства	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>2 763 268</b>
<b>Сумма</b>	<b>2 973 591</b>

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 2 973 591 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
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	29 819 852,13
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	2 973 590,97
<b>Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>	<b>26 846 261,00</b>

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 октября 2016 г. округленно составляет 26 846 261,00 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>23</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:

**Расчетные мультипликаторы**

№ 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), тыс. руб.	231 559			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	285 743	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	26 846 261			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	26 309 336	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 000 266			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	11 730 184	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 243 524			

<sup>23</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №14, 2014 г.



Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	18 127 773	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	15 885 312			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения<sup>24</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 октября 2016 г. составляет 15 885 312 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	26 846 261	1,00	26 846 261
Сравнительный	15 885 312	0,00	0

<sup>24</sup> <http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>

Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			26 846 261
---	--	--	------------

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 октября 2016 г. составляет 26 846 261 тыс. руб.**

### 3.6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 99,9997% 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
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	26 846 261
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	26 846 176

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 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 октября 2016 г. с учетом округления, составляет 26 846 176 тыс. руб.**

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.М. Савин

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс				Коды		
на 30 сентября 2016 г.				0710001		
		Форма по ОКУД		30	09	2016
		Дата (число, месяц, год)		74671402		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		по ОКПО	7709574093		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		70.20		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества		по ОКВЭД	65		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС		16		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ		384		
Единица измерения: в тыс. рублей						
Местонахождение (адрес)		125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2016	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	12 393	12 739	5 079
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 229 552	4 328 711	4 251 366
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 832 891	7 041 127	6 280 328
	Финансовые вложения	1170	2 158 482	2 149 986	-
	Отложенные налоговые активы	1180	820 143	650 770	418 418
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 190 063	1 948 170	4 323 343
	Итого по разделу I	1100	16 243 524	16 131 502	15 278 531
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	60 029	55 526	59 441
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	100 825	174 257	379 960
	Дебиторская задолженность	1230	436 413	212 894	1 395 712
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	159 475	67 385	112 653
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	756 742	510 063	1 947 765
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>17 000 266</b>	<b>16 641 564</b>	<b>17 226 296</b>

Форма 0710001 с.2					
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	15 565 642	15 565 642	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	-3505239981	-2852954785	(1 952 836)
	Итого по разделу III	1300	14 040 203	14 692 489	13 100 607
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	41 380	32 371	23 299
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	168 942	159 646	150 082
	Итого по разделу IV	1400	210 323	192 017	173 381
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	2 467 078	1 485 799	791 715
	Кредиторская задолженность	1520	268 305	254 710	3 137 773
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	14 357	16 550	22 820
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 749 740	1 757 058	3 952 308
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>17 000 266</b>	<b>16 641 564</b>	<b>17 226 296</b>

### Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2016 г.

			<b>Коды</b>		
			0710002		
Форма по ОКУД			30	09	2016
Дата (число, месяц, год)					
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"</b>			по ОКПО <b>74671402</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН <b>7709574093</b>		
Вид экономической деятельности <b>Сдача внаем собственного недвижимого имущества</b>			по ОКВЭД <b>70.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>			по ОКОПФ / ОКФС <b>65 16</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ <b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2016 г.	За Январь - Сентябрь 2015 г.
	Выручка	2110	173 669	170 697
	Себестоимость продаж	2120	(819 693)	(746 780)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(646 024)	(576 083)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(152 324)	(165 528)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(798 348)	(741 611)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 824	17 736
	Проценты к уплате	2330	(84 716)	(65 605)
	Прочие доходы	2340	36 176	54 058
	Прочие расходы	2350	30 428	(47 200)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(812 636)	(782 622)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 344)	(6 868)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(9 010)	(7 642)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	170 183	157 298
	Прочее	2460	(822)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(652 285)	(632 966)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2016 г.	За Январь - Сентябрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(652 285)	(632 966)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-