



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 28Б-15/34  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ  
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК**

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

**Дата определения стоимости:**

**01 октября 2015 г.**

**Дата составления отчета:**

**17 декабря 2015 г.**

**Москва**

**2015**

## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	2
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	3
3.	Приложение № 2. Определение рыночной стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «ТУШИНО 2018» в уставный капитал ООО «Стадион «Спартак»	5
3.1.	Исходные данные	5
3.2.	Определение рыночной стоимости активов	6
3.2.1.	Определение рыночной стоимости основных средств	6
3.2.2.	Оценка стоимости движимого имущества, самоходных и коммунальных машин	40
3.2.1.	Определение рыночной стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	61
3.2.1.	Определение рыночной стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	71
3.2.2.	Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса)	72
3.2.3.	Определение рыночной стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	75
3.2.4.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	75
3.2.5.	Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	75
3.2.6.	Определение рыночной стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	76
3.2.1.	Определение рыночной стоимости прочих оборотных активов (строка 1260 Баланса)	76
3.2.2.	Сумма рыночных стоимостей активов	76
3.3.	Определение текущей стоимости обязательств	77
3.3.1.	Определение текущей стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	78
3.3.2.	Определение текущей стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	80
3.3.3.	Сумма текущих стоимостей обязательств	80
3.4.	Расчет рыночной стоимости собственного капитала	81
3.5.	Расчет рыночной стоимости 99,9563% доли в уставном капитале	82

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	5
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак» .....	6
Табл. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятые к учету) .....	7
Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	7
Табл. 3.5. Основные характеристики зданий .....	9
Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений .....	10
Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений .....	11
Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков.....	11
Табл. 3.9. Определение затрат на замещение зданий .....	26
Табл. 3.10 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок).....	27
Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (полей) .....	27
Табл. 3.12 Итоговые результаты определения стоимости объектов недвижимости .....	28
Табл. 3.13. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	31
Табл. 3.14. Расчет физического износа зданий и сооружений .....	32
Табл. 3.15. Расчет рыночной стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков .....	38
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.....	39
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества .....	40
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин .....	42
Табл. 3.19. Характеристики автомобилей .....	51
Табл. 3.20 Результаты расчета рыночной стоимости ТС Мерседес-бенц S350 4MATIC .....	59
Табл. 3.21 Результаты оценки рыночной стоимости основных средств .....	61
Табл. 3.22 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	61
Табл. 3.23 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и .....	62
Табл. 3.24 Состав основных средств.....	63
Табл. 3.25 Результаты расчета рыночной стоимости основных средств.....	65
Табл. 3.26 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га.....	66
Табл. 3.27 Рыночная стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га с учетом доли инвестора.....	67
Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 .....	68
Табл. 3.29 Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности.....	69
Табл. 3.30 Результаты оценки рыночной стоимости активов Баланса СД.....	70
Табл. 3.31 Определение текущей стоимости прочих обязательств .....	71
Табл. 3.32. Расчет рыночной стоимости накопленных чистых активов СД .....	71
Табл. 3.33. Балансовая стоимость затрат составляющих прочие внеоборотные активы .....	73
Табл. 3.34 Расчет коэффициентов индексации .....	73
Табл. 3.35 Определение капитальных затрат по объектам и периодам.....	74
Табл. 3.36. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.....	76



Табл. 3.37. Результаты расчета рыночной стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	77
Табл. 3.38. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» .....	77
Табл. 3.39. Расшифровка 1510 Баланса .....	78
Табл. 3.40. Расчет рыночной стоимости выданных займов .....	79
Табл. 3.41. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности .....	80
Табл. 3.42. Результаты расчета текущей стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	81
Табл. 3.43. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб. ....	81
Табл. 3.44. Расчет рыночной стоимости доли в уставном капитале .....	82

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

#### 3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 30 сентября 2015 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 октября 2015 г. составляет 18 190 922 тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 01 октября 2015 г. и 31 декабря 2014 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки рыночной стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов. От использования сравнительного и доходного подходов оценщик отказался.

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

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы, в том числе:	1110	4 557	0,03%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	4 321 142	25,05%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	7 036 634	40,79%
Финансовые вложения	1170	2 052 391	11,90%
Отложенные налоговые активы	1180	575 706	3,34%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 839 554	10,66%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>15 829 984</b>	<b>91,77%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	60 499	0,35%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	98 978	0,57%
Дебиторская задолженность	1230	1 028 855	5,96%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	197 322	1,14%
Прочие оборотные активы	1260	34 565	0,20%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>1 420 219</b>	<b>8,23%</b>



Сумма	1600	17 250 204	100%
-------	------	------------	------

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	30 941	1,35%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	151 671	6,62%
Итого долгосрочные обязательства	1400	182 612	7,97%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	1 730 869	75,57%
Кредиторская задолженность	1520	358 246	15,64%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 805	0,82%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 107 920	92,03%
Сумма		2 290 532	100%

## 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

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

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

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

### 3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

#### 3.2.1.1. Общие сведения

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



Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 4 321 142 тыс. руб. (25,05%), по строке 1160 - 7 036 634 руб. (40,79%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приедены ниже: Так же в составе основных средств определялась рыночная стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>Основные средства</b>	12 023 263 335,83	11 357 775 957,88
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	11 586 206 014,53	11 021 652 760,68
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	404 667 950,63	319 989 738,78
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	12 005 919,69	4 400 171,25
<b>Автомобили</b>	3 271 186,44	2 078 165,39
<b>Коммунальная техника</b>	17 112 264,54	8 891 765,78
<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>	11 586 206 014,53	11 021 652 760,68
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 028 053 764,36	5 868 989 571,82
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 279 040 841,17	4 933 754 874,78
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	279 111 409,00	218 908 314,08

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

### **3.2.1.2. Оценка затрат на замещение объектов недвижимости**

#### **Описание оцениваемых объектов**

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

Описание других зданий, сооружений, иного имущества не связанных со Стадионом «Открытие-Арена», приведено в настоящем Приложении. Здания, сооружения находятся в хорошем



техническом состоянии. В период с 2004 по 2010 гг. все они были реконструированы или капитально отремонтированы.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Табл. 3.5. Основные характеристики зданий**

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



**Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений**

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

**Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений**

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

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

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

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

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ<sup>1</sup>

### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

#### Объем предложения

В 3 кв. 2015 года объем предложения вырос на 21% по количеству и на 5% по общей площади. За год, то есть по сравнению с 3 кв. 2014 года, объем предложения увеличился на 22% по количеству, а по общей площади на 9% снизился.

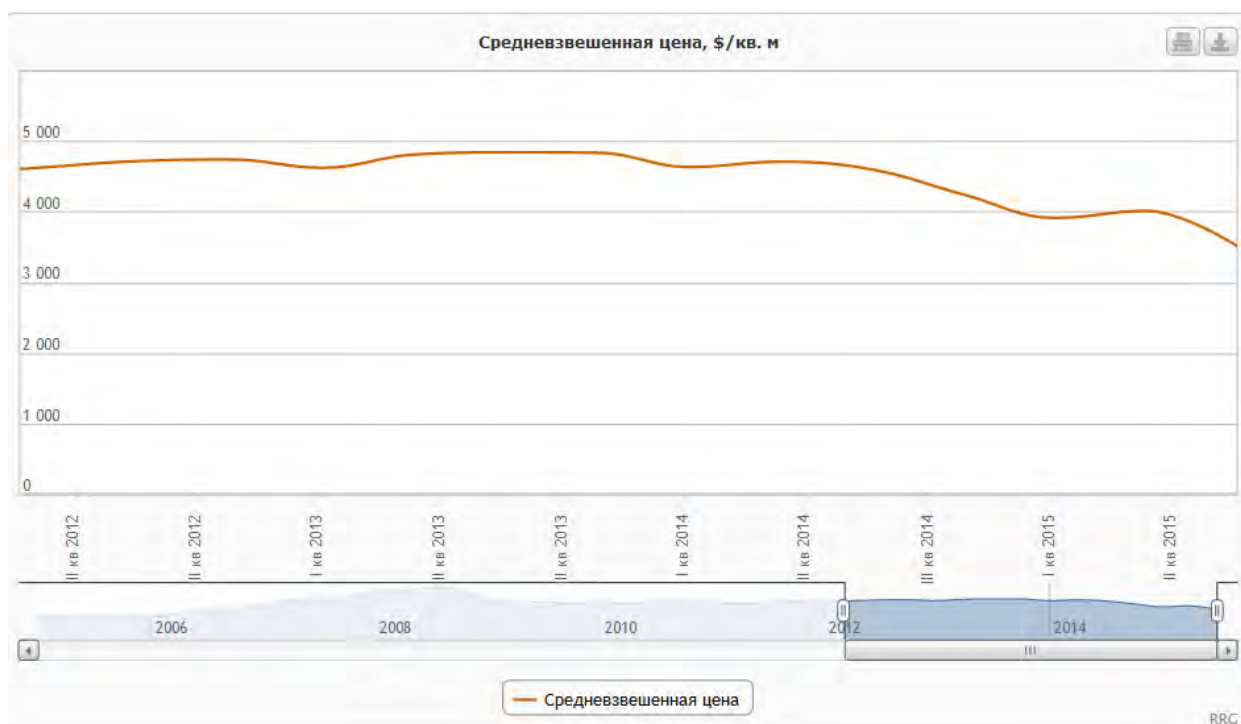
Всего в 3 квартале на продажу было выставлено 3440 объектов общей площадью 4913 тыс.кв.м.

#### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 3 квартале 2015 года снизилась на 13% и составила 3502 \$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 19%, цена в рублевом эквиваленте увеличилась на 6% до 220626 руб./кв.м. За год с 3 квартала 2014 года цена в долларах снизилась на 24%, а в рублях выросла на 51%, что правда больше отражает цены предложения, а не цены реальных сделок.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 9%, а за год снизилась на 30% и составила 17,2 млрд. \$.

Снижение долларовых цен и рост рублевых цен в 3 квартале может свидетельствовать о нестабильности и трудностях восстановления рынка.



### Сегменты рынка

#### Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 3 квартале по торговой недвижимости вырос на 25%, по офисной – снизился на 3%, по производственно-складским помещениям – уменьшился на 20%, а по помещениям свободного назначения – вырос на 12%.

<sup>1</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q3-2015>

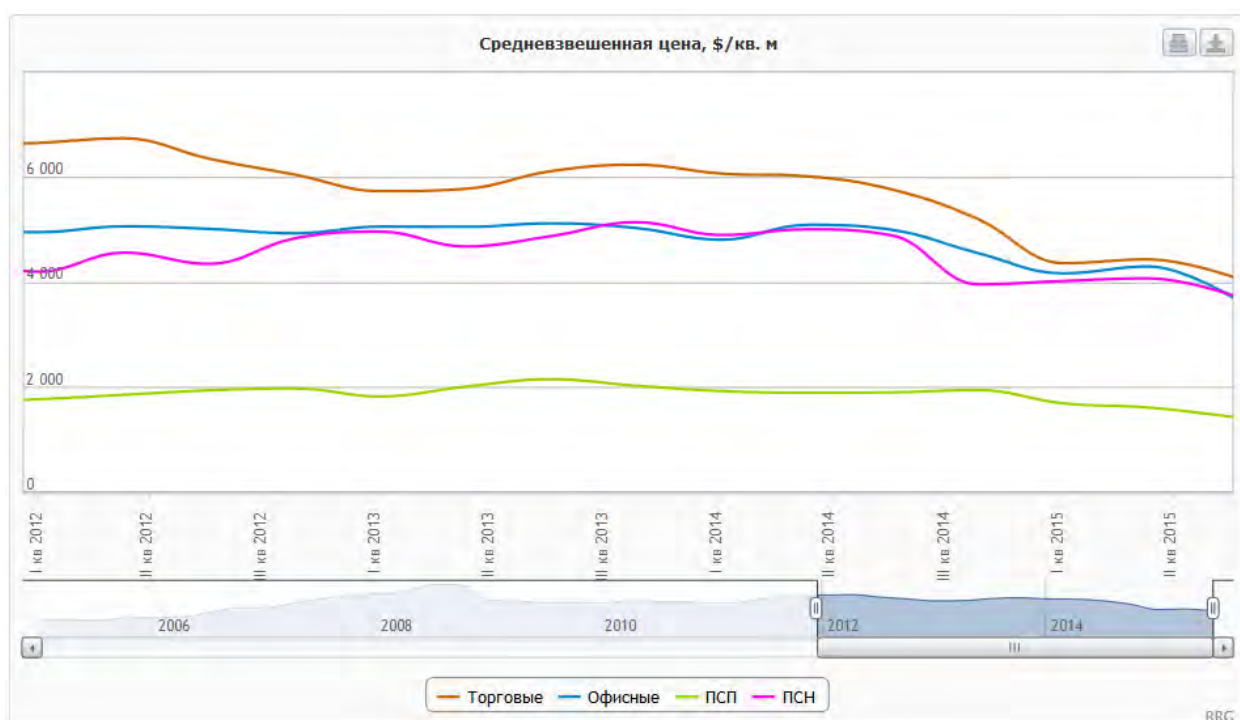
Объем предложения по общей площади за год, то есть по сравнению с 3 кв. 2014 года, по торговой недвижимости вырос на 4%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским – на 34%, а по помещениям свободного назначения вырос на 32%.

#### Ценовые показатели

В 3 квартале 2015 г. цена снизилась по торговой (на 8% до 4083 \$/кв.м), офисной (на 14% до 3690 \$/кв.м) недвижимости, по производственно-складской недвижимости (на 11% до 1430 \$/кв.м), а также по помещениям свободного назначения – на 8% до 3738 \$/кв.м.

Средневзвешенная цена по сравнению с 3 кварталом 2014 года уменьшилась на 29% по торговой, на 26% по офисной, на 25% по помещениям свободного назначения и на 23% по производственно-складской недвижимости.

Уровень уменьшения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже за квартал, но выше за год, что может говорить о том, что по торговым и офисным помещениям рынок ищет точки равновесия по-разному, но в целом кардинальные отличия во влиянии ситуации в макроэкономике на данные сегменты отсутствуют.



#### Торговая недвижимость

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	951	3 548	868	0,91	4 083
к прошлому кварталу	▲+48%	▲+15%	▲+25%	▼-16%	▼-8%
к прошлому году	▲+35%	▼-26%	▲+4%	▼-23%	▼-29%

Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 913	10 217	2 769	1,45	3 690
к прошлому кварталу	▲+13%	▼-17%	▼-3%	▼-14%	▼-14%
к прошлому году	▲+19%	▼-35%	▼-12%	▼-26%	▼-26%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	172	823	575	3,35	1 430
к прошлому кварталу	▲+6%	▼-29%	▼-20%	▼-25%	▼-11%
к прошлому году	▲+8%	▼-50%	▼-34%	▼-38%	▼-25%

Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	404	2 616	700	1,73	3 738
к прошлому кварталу	▲+10%	▲+3%	▲+12%	▲+1%	▼-8%
к прошлому году	▲+16%	▲+1%	▲+32%	▲+13%	▼-23%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения по офисным объектам в 3 квартале вырос на 13% по количеству и снизился на 3% по общей площади и составил 1913 объектов общей площадью 2769 тыс. кв.м, из них 454 объекта – в центре и 1459 объектов – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в 3 квартале по офисным помещениям в пределах Садового Кольца возрос на 3%, а за его пределами – снизился на 4%. По сравнению с 3 кварталом 2014 года общая площадь предлагаемых на продажу офисных помещений в центре уменьшилась на 11%, а за пределами Садового Кольца - на 12%.

### Ценовые показатели

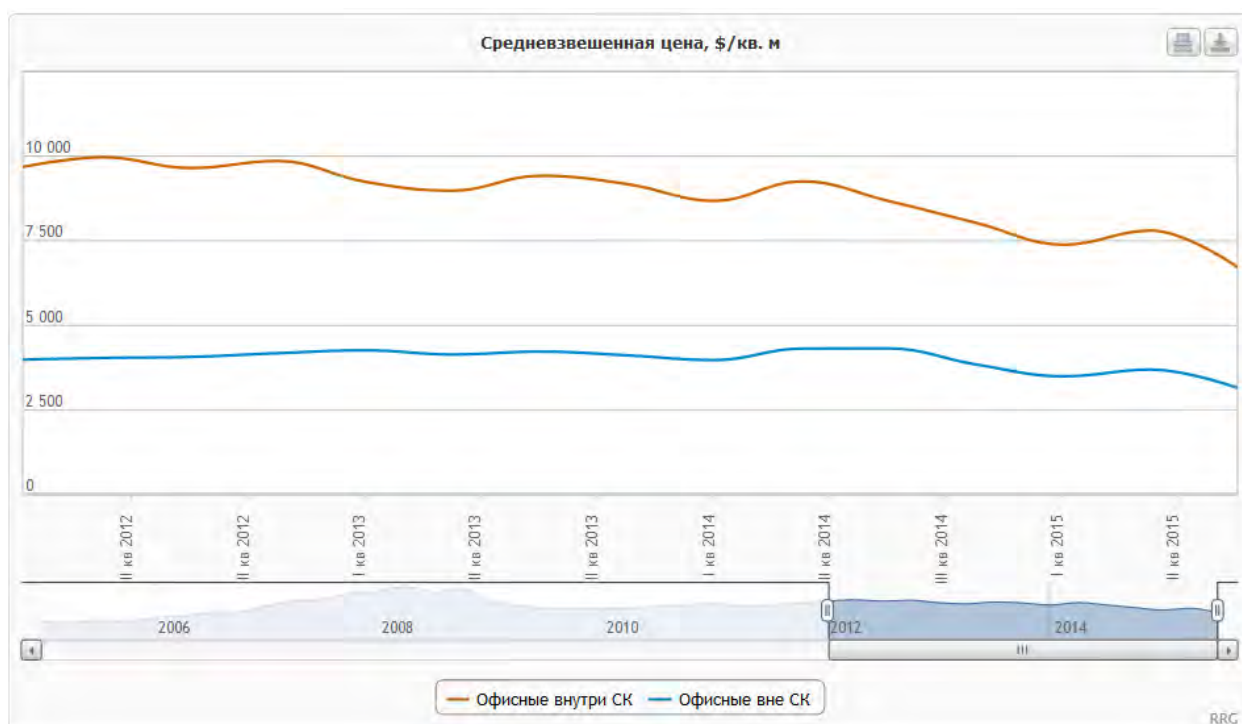
Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 3 квартале 2015 года снизилась на 14% и составила 6683 \$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования во 2 квартале крупного дорогого объекта на Яковоапостольском пер. (10340 кв.м, 9958 \$/кв.м) и



начала экспонирования в 3 квартале дешевого объекта на Озерковской наб. (23900 кв.м, 2995 \$/кв.м). Цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 9%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 3 квартале уменьшилась на 15% и составила 3127 \$/кв.м, при этом цены по объектам, которые выставляются уже давно, снизились на 11%. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования во 2 квартале крупного дорогого объекта на Кутузовском пр-те (48671 кв.м, 9934 \$/кв.м), и за счет выхода в 3 квартале крупных и дешевого объекта на ул.Южнобутовская (37000 кв.м, 1200 \$/кв.м).

Сопоставимость снижения цен на объекты в пределах Садового Кольца и за его пределами как за квартал, так и за год может говорить о примерно одинаковом влиянии ситуации в макроэкономике на данные два сегмента.



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В 3 квартале экспонировался 951 торговый объект общей площадью 869 тыс.кв.м, из них 156 объектов – внутри Садового Кольца и 795 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству по сравнению с предыдущим кварталом вырос на 84%, а по общей площади – на 70%.

Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству вырос на 43%, а по общей площади – на 29%.

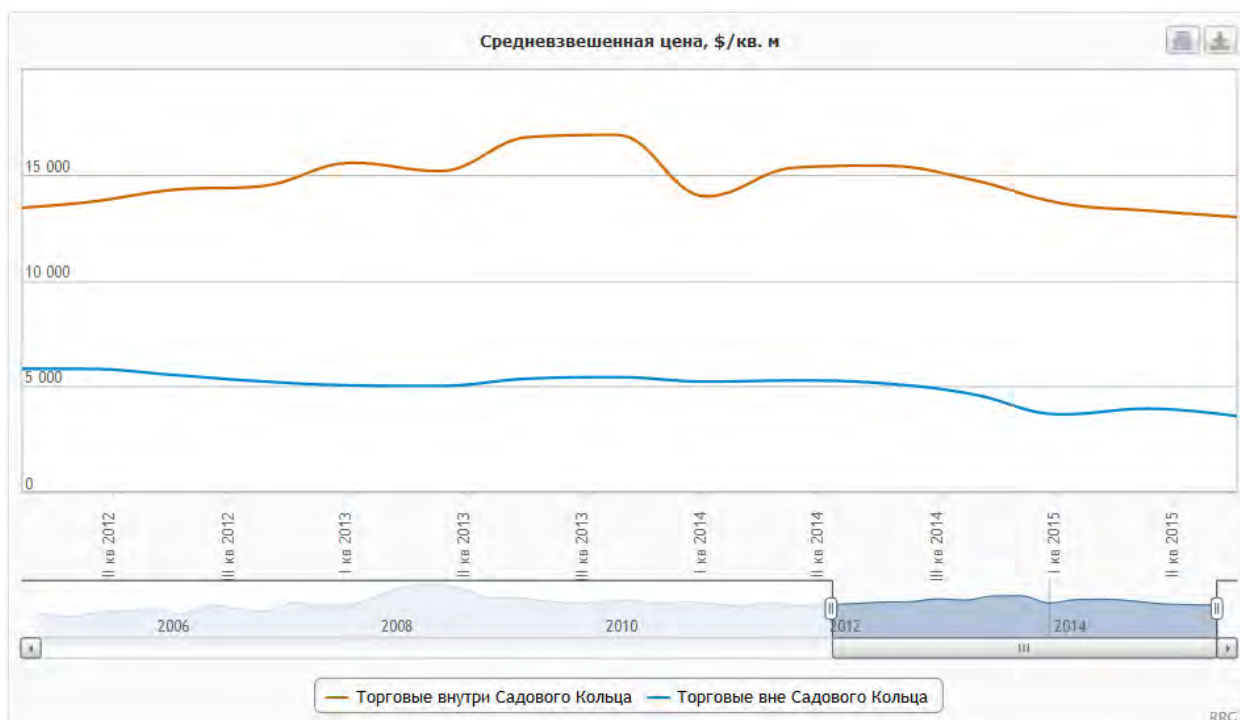
### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре снизилась на 2% до 12988 \$/кв.м.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 9% до 3588 \$/кв.м, при этом цены на объекты, экспонируемые уже давно, снизились на 11%. Снижение произошло в т.ч. за счет начала экспонирования в 3 квартале дешевого крупного торгового объекта на ул.Азовская (45 000 кв.м, 1 300\$/кв.м).



За год уменьшение цены в центре также оказалось меньшим, что говорит о более высокой инвестиционной привлекательности торговых объектов в центре.



### Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

#### Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в 3 квартале 2015 года вырос на 24% по количеству и на 41% по общей площади. За год объем предложения увеличился на 34% по количеству и на 60% по общей площади.

Всего в 3 квартале экспонировалось 7 019 объектов общей площадью 4 913 тыс. кв.м.

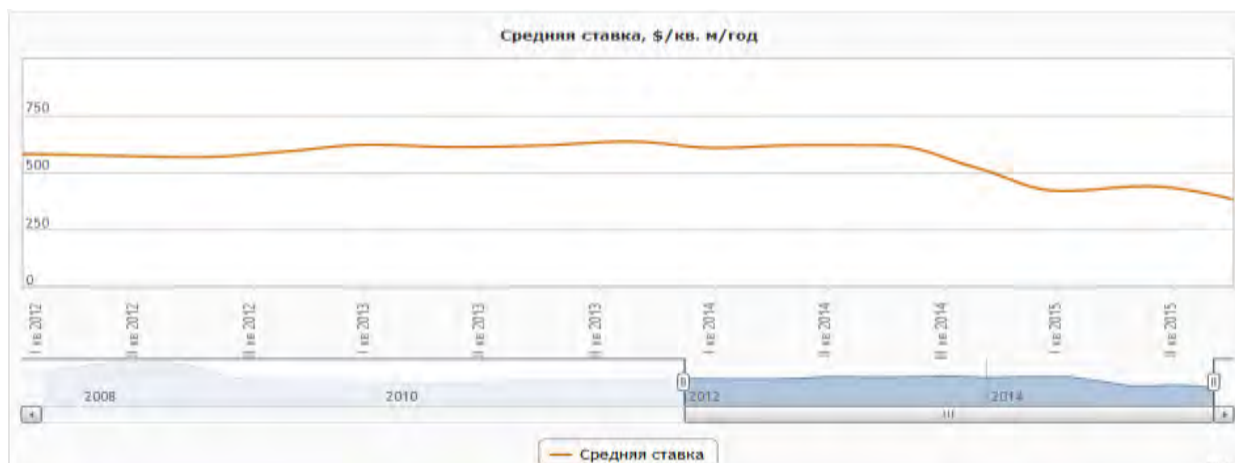
#### Ценовые показатели

Средняя ставка в 3 квартале по сравнению со вторым снизилась на 13%, а по сравнению с 3 кварталом 2014 года – уменьшилась на 38% и составила 380 \$/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за 3 квартал вырос на 19%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал возросла на 6%, а за год – на 37% до 23 940 руб./кв.м/год, что опять-таки относится к ценам предложения, а не реальных сделок.

За счет существенного роста предложения годовая арендная плата в 3 квартале выросла на 36% и составила 1,73 млрд. \$.

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	7 019	1 728	4 913	0,7	380
к прошлому кварталу	▲+24%	▲+36%	▲+41%	▲+15%	▼-13%
к прошлому году	▲+34%	▲+13%	▲+60%	▲+19%	▼-38%





### Сравнительный анализ по сегментам

#### Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 3 квартале уменьшился на 10% по торговой, вырос на 90% по офисной и уменьшился на 12% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год по торговой недвижимости уменьшился на 7%, по офисной – вырос на 111%, а по производственно-складской недвижимости также вырос на 8%.

Доли сегментов по площади изменилась. Лидером остались офисные помещения, доля которых в общем объеме предложения по площади выросла до 70%. Далее идут торговые (20%) и производственно-складские помещения (10%).

#### Ценовые показатели

Средняя ставка в 3 квартале по торговой недвижимости уменьшилась на 9% и составила 618 \$/кв.м/год, по офисной недвижимости – на 15% до 354 \$/кв.м/год, а по производственно-складской – на 16% и составила 122 \$/кв.м/год.

По отношению ко 2 кварталу 2014 года уменьшение ставки аренды составило 41% по торговой, 35% по офисной и 41% по производственно-складской недвижимости.

Таким образом, уровень снижения ставок на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения ставок на офисные объекты был ниже за квартал, но выше за год, что позволяет судить о том, что по разным сегментам рынок ищет точки равновесия по-разному, но в целом кардинальные отличия во влиянии ситуации в макроэкономике на отдельные сегменты отсутствуют.



Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 460	269	479	0,33	618
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-23%	▼-10%	▼-9%	▼-9%
к прошлому году	▲+10%	▼-42%	▼-7%	▼-15%	▼-41%

Офисная недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 683	1 341	3 428	0,73	354
к прошлому кварталу	▲+44%	▲+76%	▲+90%	▲+32%	▼-15%
к прошлому году	▲+53%	▲+51%	▲+111%	▲+38%	▼-35%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	876	118	1 006	1,15	122
к прошлому кварталу	▼-8%	▼-25%	▼-12%	▼-4%	▼-15%
к прошлому году	▲+5%	▼-35%	▲+8%	▲+3%	▼-41%

### Обзор рынка земли

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

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

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

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

5. В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования,



безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

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

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

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении их в качестве

вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

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

1. Срок договора аренды земельного участка, заключаемого органами исполнительной власти города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, обременений и ограничений по использованию земельного участка, а также в соответствии с Генеральным планом города Москвы.
2. Земельные участки для размещения строений и сооружений, не являющихся объектами капитального строительства, передаются исключительно в аренду на срок не более пяти лет.
3. Земельные участки в границах земель общего пользования могут передаваться в аренду на срок не более одного года.
4. Земельные участки в границах земель, зарезервированных для государственных нужд города Москвы, могут передаваться в аренду на срок, не превышающий срок резервирования.
5. Земельные участки общего пользования, занятые транспортными магистралями, улицами, площадями, проездами, дорогами, набережными, береговой полосой, пешеходными путями, предоставляются для ведения ремонтных и строительных работ без права строительства объектов недвижимости на указанных участках на срок проведения соответствующих работ, а также для иных целей в случаях и порядке, которые установлены Правительством Москвы (часть в редакции, введенной в действие с 16 мая 2011 года Законом города Москвы от 13 апреля 2011 года N 13).
6. Договор аренды земельного участка, занятого объектом капитального строительства, заключается на срок от 25 до 49 лет. Меньший срок договора аренды земельного участка может быть установлен исключительно по соглашению сторон.

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

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

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

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

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

10 февраля московское правительство утвердило План устойчивого развития экономики и социальной стабильности города на 2015 г., в рамках которого власти собираются уделить особое

внимание поддержке строительного сектора. Цена вопроса – примерно 40 млрд руб.: в такую сумму руководитель департамента городского имущества оценил возможность возможных льгот для девелоперов (предложения чиновников еще должна одобрить антикризисная комиссия под руководством столичного мэра Сергея Собянина, после чего они будут зафиксированы в постановлении правительства Москвы).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

А можно не залезать в АИП, которая все равно уже расписана до 2018 г., а воспользоваться опытом некоторых стран Запада, где соцобъекты – частные предприятия, а дороги и коммунальная инфраструктура обеспечиваются за счет взносов жителей. В конце концов, и сейчас за все в итоге платят жители – девелопер включает все свои расходы в цену метра, но реально ведь сделать так, чтобы люди оплачивали инфраструктуру не сразу, в момент покупки, а потом, небольшими порциями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено. Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров<sup>3</sup> позволило выявить лишь три предложения.

### 3.2.1.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

#### **Метод сравнительной единицы**

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

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

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

$$C_i = (C_{уді} \times K_{kj} + \Pi_{дж}) \times S_i \qquad C_C = \sum_{m=1}^k C_i$$





где:

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

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

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

$K_{kj}$  – 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>4</sup>.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

$C_{зз}$  – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

Ис – совокупный износ.

#### **Метод индексации**

Метод индексации при оценке недвижимости представляет собой приведение первоначальной балансовой стоимости, которая отражает затраты на воспроизводство без учета износа (стоимость нового объекта) на дату ввода, к дате оценки. Приведение к дате оценки осуществляется путем умножения на коэффициент индексации, который для объектов недвижимости определяется по данным индексов цен приведенных в информационном издании<sup>5</sup>. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

---

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

<sup>5</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»



## РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.9. Определение затрат на замещение зданий

Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость по аналогу по сборнику	Размеры стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Износ	Рыночная стоимость, руб.
Здание №1	1979	5,7	16	КС-1	04.34.0.452	2011	4 876	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,22	1,32	157 972	19%	25%	140 641
Здание №2	1979	52,0	222	КС-1	Ж4.17.0.270	2011	3 642	руб. / куб. м	1,22	0	1,22	1,32	1 580 170	19%	28%	1 354 252
Здание №4	1964	1185,2	5807	КС-1	03.7.048	2011	6 972	руб. / куб. м	1	306,7	1,22	1,32	67 710 628	19%	36%	51 948 205
Здание №5	1975	9 433,5	101709	КС-1	03.7..059	2011	3 201	руб. / куб. м	1,2	0	1,22	1,32	625 860 441	19%	31%	512 996 844
Здание №6	1964	1 743,4	7763	КС-1	03.10.090	2011	11 825	руб. / куб. м	1	512,24	1,22	1,32	153 425 941	19%	31%	125 828 481
Здание №7	1964	1 258,1	6419	КС-1	03.9.031	2011	4 298	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,22	1,32	55 171 425	19%	30%	45 868 967
Помещение № 1	1960	347,2	1906	КС-1	03.03..001	2011	7 583	руб. / куб. м	1,22	-644	1,22	1,32	26 280 826	19%	26%	23 130 157
Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,32	3 002 216	19%	39%	2 175 019
Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,32	3 002 216	19%	39%	2 175 019



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

Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Региональный коэффициент	Кэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Износ	Рыночная стоимость, руб.
Автостоянка 1	2007	2 870,5	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв. м	1,22	1,32	4 759 366	19%	39%	3 448 024
Автостоянка 2	2007	479,4	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв. м	1,22	1,32	794 858	19%	39%	575 852
Автостоянка №3	2014	1 300,0	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв. м	1,22	1,32	2 155 435	19%	7%	2 396 676
Внутриплощад.дороги	2007	15 848,0	КС-9	ИЗ.1.01.024	2008	1 669	руб. / кв. м	1,22	2,09	67 179 725	19%	39%	48 669 778

**Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (полей)**

Виды работ	Футбольное поле №1	Футбольное поле №2	Футбольное поле №3	Футбольное поле №4	Футбольное поле №5	Футбольное поле №6	Вратарская площадка
Год ввода	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2009
Возраст, лет	6	6	6	5	5	5	6
Основание	9 750 000	7 155 000	4 950 000	10 815 000	8 890 000	8 890 000	2 235 938
Искусственное покрытие	10 053 120	7 223 400	8 812 000	1 425 600	9 650 000	9 650 000	1 150 000
Ливневая канализация			380 000	2 700 000			
Трибуны	520 000			6 210 000			
Трибуны	2 250 000						
Скамейки запасных	190 000			190 000			
Скамейки судей	50 000			50 000			
Подогрев	3 150 000	4 750 000	4 390 000	10 020 000			
Орошение	620 000		650 000	650 000			
Освещение	3 575 000	3 575 000	4 125 000	4 004 400		250 000	
Табло	720 000			720 000			



Отчет об оценке рыночной стоимости пакет обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение №3.

Ограждение	630 000	1 150 000	830 000	1 195 000	1 125 000	782 500	
Территория	2 350 000			12 190 000		1 323 000	9 800 000
Прочие	930 000			3 650 000			562 000
Стоимость строительства с НДС, руб.	34 788 120	23 853 400	24 137 000	53 820 000	19 665 000	20 895 500	13 747 938
Стоимость строительства без НДС, руб.	29 481 458	20 214 746	20 455 085	45 610 169	16 665 254	17 708 051	11 650 795
Индекс цен	1,89	1,89	1,89	1,44	1,44	1,44	1,89
Прибыль предпринимателя	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Срок службы, лет	20	20	20	20	20	20	20
Физический износ	30%	30%	30%	25%	25%	25%	30%
Затраты на замещение , руб.	46 550 105	31 918 318	32 297 804	58 796 651	21 483 392	22 827 674	18 396 164

**Табл. 3.12 Итоговые результаты определения стоимости объектов недвижимости**

Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм, ШТ0001203, 12.11.2014	ноя.14	53 019,14	38 689,64	1,144	60 654	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	58 989
Рыхлитель-грабли для стада тона производства фирмы COSTA (Франция), ШТ0000182, 24.04.2012	авг.12	185 449,16		1,332	246 968	10	3,2	0,3	10%	0%	10%	223 502
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001494, 12.11.2014	ноя.14	69 141,37	41 484,87	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001495, 12.11.2014	ноя.14	69 141,37	41 484,87	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001496, 12.11.2014	ноя.14	69 141,36	41 484,86	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений , ШТ0001819, 30.01.2015	янв.15	368 616,73	288 915,85	1,000	368 617	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	360 346
Тракторный прицеп Fleming TR-2	янв.15	155 876,19	122 173,23	1,000	155 876	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	152 379



<b>Trailer, ШТ0001820, 30.01.2015</b>												
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой, ширина 2150 мм, ШТ0000230, 19.08.2013	авг.13	128 813,56	41 777,31	1,248	160 773	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	150 320
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий, ШТ0000943, 12.11.2014	ноя.14	1 242 633,88	745 580,28	1,144	1 421 573	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	1 343 523
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000946, 12.11.2014	ноя.14	54 718,49	32 831,09	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000947, 12.11.2014	ноя.14	54 718,48	32 831,08	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000948, 12.11.2014	ноя.14	54 718,49	32 831,09	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000949, 12.11.2014	ноя.14	54 718,48	32 831,08	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New, 00000025, 11.05.2010	май.10	25 000,00	0,00	1,463	36 571	5	5,4	0,3	33%	0%	33%	24 674
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New, 00000026, 11.05.2010	май.10	25 000,00	0,00	1,463	36 571	5	5,4	0,3	33%	0%	33%	24 674
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.), ШТ0001029, 12.11.2014	ноя.14	638 989,91	383 393,91	1,144	731 004	5	0,9	0,2	0%	0%	0%	731 004
Косилка цилиндрическая тройная Togo 3170, ШТ0001030, 12.11.2014	ноя.14	1 164 895,16	698 937,06	1,144	1 332 640	5	0,9	0,2	0%	0%	0%	1 332 640
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16, ШТ0001899, 11.05.2015	май.15	66 093,22	61 759,22	1,000	66 093	5	0,4	0,2	0%	0%	0%	66 093



Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>		404 667 950,63	319 989 738,78									1 088 004 910
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14, 00000034, 21.12.2007	дек.07	1 017 563,65	753 224,17			20	7,8	1,0	39%	0%	39%	3 448 024
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15, 00000033, 21.12.2007	дек.07	176 189,66	130 419,71			20	7,8	1,0	39%	0%	39%	575 852



**Табл. 3.13. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве<sup>6</sup>**

Год (декабрь)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	авг.14	2014	окт.15
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,583	10,369	9,917
Коэффициент индексации на дату оценки	3,566	2,894	2,460	2,086	1,893	1,443	1,316	1,173	0,975	0,937	0,956	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://cherepitz.msk.ru/>, как усредненное значение, составляющее 40% от удельных затрат на внешние стены.

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

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя назначалась по данным приведенным в аналитическом издании<sup>7</sup>.

### **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.

<sup>6</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 7,175

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



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

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

#### Физический износ

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

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

Для определения накопленного износа применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

**Табл. 3.14. Расчет физического износа зданий и сооружений**

Объект / показатель	Административное	Манеж футбольный	Гараж	КПП	Интернат	Комплекс плоскостных спортивных сооружений	Тепловой пункт
Год постройки	1960	1975	1964	1979	1964	1964	1979
Срок эксплуатации	55	40	51	36	51	51	36
Год реконструкции	2004	2009-2010	2010	2010	2010	2009	2009
Срок эксплуатации после реконструкции	11	6	5	5	5	6	6
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	8,98%	9,03%	9,03%	6,00%	11,01%	9,08%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,99%	13,17%	13,17%	17,01%	11,99%	12,50%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	22,04%	10,76%	10,76%	13,00%	19,98%	12,30%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	45,01%	32,96%	32,96%	36,01%	42,98%	33,88%
Доля прочих элементов	62,00%	54,99%	67,04%	67,04%	63,99%	57,02%	66,12%
Износ долгоживущих элементов	55%	40%	51%	36%	51%	51%	36%
Износ прочих элементов	44%	24%	20%	20%	20%	24%	24%
Износ физический	48%	31%	30%	25%	31%	36%	28%



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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Физический износ отдельных объектов определен в Табл. 3.12

#### **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:

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

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.

### **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 рыночная стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 12 769 304 196 руб.

#### **ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости и стоимости прав аренды земельных участков изложены в Методических рекомендациях<sup>8</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период

---

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

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).

## **Подходы и методы оценки**

### **Затратный подход**

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

### **Сравнительный подход**

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

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

#### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### **Метод выделения**

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

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



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

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

**Метод распределения**

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

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

**Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

#### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Градостроительные планы в Москве реализуются в соответствии с Решениями Правительства Москвы. Земельные участки практически полностью находятся в собственности г. Москвы и сдаются в аренду Правительством Москвы, через уполномоченные структуры для строительства объекта в соответствии с заключенным инвестконтрактом. Таким образом рынок в Москве в настоящее время практически монополизирован. В соответствии с законодательством<sup>9</sup> арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах от нее. При этом ставка 1,5 процента устанавливается в отношении:

- земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который

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

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 права аренды должна использоваться максимально возможная ставка, а именно для оцениваемых земельных участков для строительства - 1,5%. Эта же ставка аренды должна рассматриваться как рыночная и для застроенных земельных участков. В связи с тем, что муниципалитеты освобождены от уплаты земельного налога, то арендная плата равна земельной ренте.

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.65	Волоколамское ш., вл.66	Волоколамское ш., вл.67	Олений переул., 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	01.10.2015	01.10.2015	01.10.2015	01.10.2015
Срок аренды до окончания, лет	26,6	26,6	26,6	18,0
Срок аренды до окончания, кварталы	106,3	106,3	106,3	71,9
Ставка дисконтирования	13,25%	13,25%	13,25%	13,25%
Ставка дисконтирования (квартальная)	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%
Рыночная стоимость права аренды, руб.	123 271 859	466 304 879	1 772 306 098	485 537 580
Рыночная стоимость права аренды всех земельных участков, руб.	2 847 420 417			

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

**Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.**

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	12,14%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	1,01%	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>13,25%</b>	<b>Округленно</b>

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

Поскольку инвестиционный менеджмент арендодателя земельного участка сводится лишь к контролю за правильностью использования земельного участка и контролю за своевременной оплатой арендной платы, то надбавка за инвестиционный менеджмент была назначена в размере 0,10%

#### Согласование результатов

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

**Рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату оценки составляет 01 октября 2015 г. 1 088 004 910 руб.**

**Рыночная стоимость прав по договору аренды земельных участков по состоянию на дату оценки составляет 2 847 420 417 руб.**

### 3.2.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, САМОХОДНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ МАШИН

#### Описание объекта оценки

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

Состав остального оборудования, самоходных и коммунальных машин приведен в Табл. 3.18. В состав оборудования и машин входят серийные объекты. Возраст большинства объектов менее 3 лет.

В ряде случаев применялся метод индексации с использованием индексов цен по данным

#### Описание процесса оценки в части применения подходов

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

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов потребительских цен по данным Росстата<sup>10</sup>, которые приведены ниже.

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

Год (декабрь)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	окт.15
<b>Непродовольственные (бытовые) товары</b>													
Годовой индекс цен	1,092	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,037	1,110	1,121
Коэффициент индексации	2,320	2,161	2,031	1,916	1,798	1,666	1,519	1,447	1,357	1,290	1,244	1,121	1,000
<b>Коммунальные машины</b>													
Годовой индекс цен	1,069	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,144
Коэффициент индексации	2,830	2,499	2,320	2,222	2,036	1,742	1,609	1,463	1,338	1,332	1,248	1,144	1,000
<b>Компьютеры и др.</b>													

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



техника													
Годовой индекс цен	0,951	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,179	1,127
Коэффициент индексации	2,561	2,291	2,291	2,268	2,268	1,948	1,687	1,509	1,370	1,456	1,329	1,127	1,000
Приборы													
Годовой индекс цен	1,102	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,066	0,992	1,046	1,016	1,070	1,146
Коэффициент индексации	2,302	1,992	1,883	1,815	1,631	1,394	1,378	1,293	1,303	1,246	1,226	1,146	1,000
Мебель													
Годовой индекс цен	1,137	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	1,076	1,050	1,050	1,004	1,015	1,121
Коэффициент индексации	2,253	1,981	1,916	1,786	1,617	1,381	1,355	1,259	1,199	1,142	1,138	1,121	1,000

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

$$K_{i.физ} = \frac{I_{физ}}{100} = \frac{T_{эф}}{T_{ж}}$$

где:

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

$I_{физ}$  – физический износ;

$T_{эф}$  – эффективный возраст;

$T_{ж}$  – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент физ. износа	Функциональный и экономический устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.	
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>		12 005 919,69	4 400 171,25								12 553 819,19	
Аудио система манеж, ШТ0000189, 06.08.2012	авг.12	253 798,65	0,11	1,290	327 489	5	3,2	0,3	19%	0%	19%	265 257
Видеокамера STC-IPX3905A Smartec, ШТ0000226, 14.08.2013	авг.13	64 309,32	45 394,82	1,244	80 021	5	2,2	0,3	13%	0%	13%	69 616
<b>ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4), ШТ0001866, 01.07.2015</b>	июл.15	630 894,07	616 049,51	1,000	630 894	5	0,3	0,3	2%	0%	2%	621 353
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11, ШТ0000161, 15.06.2011	июн.11	58 816,10	9 641,90	1,357	79 807	5	4,3	0,3	26%	0%	26%	59 040
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01, 00000024, 11.05.2010	май.10	21 610,17		1,447	31 270	5	5,4	0,3	33%	0%	33%	21 098
Блок контейнер 2.45x3.0, ШТ0000095, 13.10.2010	окт.10	95 762,71	49 068,34	1,443	138 155	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	69 040
Блок контейнер 2.45x3.0, ШТ0000096, 13.10.2010	окт.10	95 762,71	49 068,34	1,443	138 155	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	69 040
Блок контейнер 2.45x6.0, ШТ0000097, 13.10.2010	окт.10	122 033,90	62 530,04	1,443	176 056	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	87 980
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5, ШТ0000106, 22.10.2010	окт.10	116 949,15	59 924,47	1,443	168 721	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	84 314



<b>Ворота мини-футбольные 3х2м, профиль-круг 80мм, алюминиевые, белые, сборно-разборные (пара), ШТ0000212, 12.04.2013</b>	апр.13	48 450,00		1,244	60 287	5	2,5	0,3	15%	0%	15%	51 239
<b>Ворота мини-футбольные 3х2м, профиль-круг 80мм, алюминиевые, белые, сборно-разборные (пара), ШТ0000213, 12.04.2013</b>	апр.13	48 450,00		1,244	60 287	5	2,5	0,3	15%	0%	15%	51 239
<b>Ворота мини-футбольные 3х2м, профиль-круг 80мм, алюминиевые, белые, сборно-разборные (пара), ШТ0000214, 12.04.2013</b>	апр.13	48 450,00		1,244	60 287	5	2,5	0,3	15%	0%	15%	51 239
<b>Ворота мини-футбольные 3х2м, профиль-круг 80мм, алюминиевые, белые, сборно-разборные (пара), ШТ0000215, 30.04.2013</b>	апр.13	48 450,00		1,244	60 287	5	2,5	0,3	15%	0%	15%	51 239
<b>Ворота юниорские 5х2м, ШТ0000238, 03.03.2014</b>	мар.14	70 830,51	19 832,55	1,121	79 401	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	71 844
<b>Ворота юниорские 5х2м, ШТ0000239, 03.03.2014</b>	мар.14	70 830,51	19 832,55	1,121	79 401	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	71 844
<b>Высоконапорный аппарат Посейдон, ШТ0000161, 15.06.2011</b>	июн.11	58 816,10		1,357	79 807	5	4,3	0,3	26%	0%	26%	59 040
<b>Метал.сетчатый забор, 00000056, 24.12.2007</b>	дек.07	58 481,36	36 725,87	1,948	113 897	15	7,8	1,0	52%	0%	52%	54 379
<b>Металлическое ограждение поле №1, СП0000227, 16.04.2010</b>	апр.10	169 491,53	123 068,41	1,948	330 099	15	5,5	1,0	37%	0%	37%	208 972



<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0000101, 07.10.2010</b>	окт.10	105 084,75	3 445,45	1,293	135 845	7	5,0	0,3	21%	0%	21%	106 720
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0000102, 15.10.2010</b>	окт.10	101 694,92	3 334,25	1,293	131 463	7	5,0	0,3	21%	0%	21%	103 277
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0000103, 15.10.2010</b>	окт.10	101 694,91	3 334,24	1,293	131 463	7	5,0	0,3	21%	0%	21%	103 277
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0000104, 22.10.2010</b>	окт.10	101 694,92	3 334,25	1,293	131 463	7	5,0	0,3	21%	0%	21%	103 277
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0001914, 03.08.2015</b>	авг.15	110 169,49	108 363,43	1,000	110 169	7	0,2	0,3	1%	0%	1%	109 380
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0001915, 03.08.2015</b>	авг.15	110 169,49	108 363,43	1,000	110 169	7	0,2	0,3	1%	0%	1%	109 380
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП", ШТ0001916, 03.08.2015</b>	авг.15	110 169,49	108 363,43	1,000	110 169	7	0,2	0,3	1%	0%	1%	109 380
<b>Освещение поля №4, СП0000118, 30.11.2010</b>	ноя.10	3 393 559,33	166 896,37	1,443	4 895 829	10	4,9	0,3	15%	0%	15%	4 173 526
<b>Освещение поля №5 и №6, ШТ0000233, 10.10.2013</b>	окт.13	2 190 932,20	1 364 843,04	0,975	2 135 798	10	2,0	0,3	6%	0%	6%	2 007 650
<b>Освещение уличное, ШТ0000125, 01.11.2010</b>	ноя.10	1 015 899,94	49 962,14	1,443	1 465 621	10	4,9	0,3	15%	0%	15%	1 249 392
<b>Охранная сигнализация, ШТ0000198, 11.01.2013</b>	январь.13	41 162,65	19 569,05	1,226	50 474	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	36 604
<b>Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А</b>	окт.10	38 050,85	11 638,91	1,293	49 189	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	24 581

<b>2000*600*450мм, ШТ0000132, 07.10.2010</b>												
<b>Переключатель KVM ATEN (CL5708M-AT-RG), ШТ0000236, 15.11.2013</b>	ноя.13	42 033,90	5 043,98	1,226	51 543	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	41 672
<b>Плазменный телевизор 42" Panasonic TX-PR42U20 Black, 16:9, 1920x1080 (Full HD), ШТ0000122, 19.11.2010</b>	ноя.11	22 169,45		1,357	30 082	5	3,9	0,3	24%	0%	24%	23 010
<b>Плазменный телевизор LG 50PJ350R, ШТ0000074, 24.08.2010</b>	авг.10	23 992,37		1,447	34 717	5	5,2	0,3	31%	0%	31%	23 948
<b>Покрытие ф/п искусствен., ШТ0000781, 30.10.2014</b>	окт.14	2 415 254,24	1 352 542,37	0,956	2 309 970	7	1,0	0,3	4%	0%	4%	2 210 971
<b>Самоходные и коммунальные машины</b>		17 112 264,54	8 891 765,78									18 286 925,05
<b>Дорожный каток ДУ-108-1, ШТ0000205, 23.04.2013</b>	апр.13	500 000,00	108 108,21	1,248	624 052	10	2,5	0,3	8%	0%	8%	577 222
<b>Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704, ШТ0000227, 19.08.2013</b>	авг.13	1 572 670,34	928 133,34	1,248	1 962 856	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	1 835 244
<b>Минипогрузчик Бобкэт с ковшом, отвалом, щеткой с бункером в комплекте с набором для орошения, щетко, ШТ0000112, 28.10.2010</b>	окт.10	1 484 664,40	48 677,56	1,463	2 171 849	10	5,0	0,3	15%	0%	15%	1 845 894
<b>Снегоуборочная машина Patriot, ШТ0000235, 26.12.2013</b>	дек.13	45 761,86	19 788,85	1,248	57 116	7	1,8	0,3	8%	0%	8%	52 629



<b>Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478, ШТ0000199, 18.01.2013</b>	январь.13	219 918,64	104 551,60	1,248	274 481	7	2,7	0,3	12%	0%	12%	242 156
<b>Снегоочиститель фрезернороторный, ширина 2100 мм, мех. регулировка дальности выброса снега, ШТ0000229, 19.08.2013</b>	август.13	224 576,27	72 835,52	1,248	280 295	7	2,2	0,3	9%	0%	9%	254 262
<b>Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M, ШТ0001497, 24.11.2014</b>	ноябрь.14	331 348,31	241 794,71	1,144	379 062	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	364 197
<b>Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET, ШТ0000192, 19.12.2012</b>	декабрь.12	73 474,58		1,332	97 848	7	2,8	0,3	12%	0%	12%	85 968
<b>Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE, ШТ0001498, 25.11.2014</b>	ноябрь.14	105 923,73	77 295,73	1,144	121 177	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	116 425
<b>Снежный отвал Bellon M.it 1500мм, ШТ0001576, 21.11.2014</b>	ноябрь.14	85 712,71	62 547,11	1,144	98 055	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	94 210
<b>Трактор Антонио Карраро TTR4400HST, ШТ0000117, 12.11.2010</b>	ноябрь.13	1 176 323,80	456 690,60	1,248	1 468 174	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	1 383 825
<b>Трактор Антонио Карраро с компл., СП0000021, 16.11.2009</b>	ноябрь.09	2 378 633,76	587 662,24	1,000	2 378 634	10	5,9	0,3	18%	0%	18%	1 956 345
<b>Трактор колесный универсальный новый без</b>	январь.15	1 600 353,46	1 390 471,06	1,000	1 600 353	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	1 564 444



<b>кабины , ШТ0001818, 30.01.2015</b>												
<b>Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota В3030, ШТ0001821, 30.01.2015</b>	январь.15	1 325 365,38	1 151 546,98	1,000	1 325 365	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	1 295 626
<b>Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82, ШТ0000201, 13.02.2013</b>	февраль.13	55 542,37	9 006,72	1,248	69 323	7	2,7	0,3	11%	0%	11%	61 411
<b>Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка, ширина 2400 мм, ШТ0000228, 19.08.2013</b>	август.13	80 508,47	26 110,97	1,248	100 483	7	2,2	0,3	9%	0%	9%	91 150
<b>Прицеп МЗСА 817730.001, ШТ0000085, 18.08.2010</b>	август.10	42 173,73		1,463	61 694	10	5,2	0,3	16%	0%	16%	52 126
<b>Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim, ШТ0001198, 12.11.2014</b>	ноябрь.14	338 915,03	247 316,33	1,144	387 719	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	377 075
<b>Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN, ШТ0001199, 12.11.2014</b>	ноябрь.14	827 341,92	603 736,02	1,144	946 479	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	920 496
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм, ШТ0001200, 12.11.2014</b>	ноябрь.14	54 675,83	39 898,53	1,144	62 549	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	60 832
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм, ШТ0001201, 12.11.2014</b>	ноябрь.14	54 675,82	39 898,62	1,144	62 549	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	60 832
<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм, ШТ0001202, 12.11.2014</b>	ноябрь.14	53 019,14	38 689,64	1,144	60 654	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	58 989



<b>Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм, ШТ0001203, 12.11.2014</b>	ноя.14	53 019,14	38 689,64	1,144	60 654	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	58 989
<b>Рыхлитель-грабли для стадтона производства фирмы COSTA (Франция), ШТ0000182, 24.04.2012</b>	авг.12	185 449,16		1,332	246 968	10	3,2	0,3	10%	0%	10%	223 502
<b>Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001494, 12.11.2014</b>	ноя.14	69 141,37	41 484,87	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
<b>Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001495, 12.11.2014</b>	ноя.14	69 141,37	41 484,87	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
<b>Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860, ШТ0001496, 12.11.2014</b>	ноя.14	69 141,36	41 484,86	1,144	79 098	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	76 926
<b>Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений , ШТ0001819, 30.01.2015</b>	янв.15	368 616,73	288 915,85	1,000	368 617	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	360 346
<b>Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer, ШТ0001820, 30.01.2015</b>	янв.15	155 876,19	122 173,23	1,000	155 876	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	152 379
<b>Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой, ширина 2150 мм, ШТ0000230, 19.08.2013</b>	авг.13	128 813,56	41 777,31	1,248	160 773	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	150 320





Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий, ШТ0000943, 12.11.2014	ноя.14	1 242 633,88	745 580,28	1,144	1 421 573	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	1 343 523
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000946, 12.11.2014	ноя.14	54 718,49	32 831,09	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000947, 12.11.2014	ноя.14	54 718,48	32 831,08	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000948, 12.11.2014	ноя.14	54 718,49	32 831,09	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000949, 12.11.2014	ноя.14	54 718,48	32 831,08	1,144	62 598	5	0,9	0,3	5%	0%	5%	59 161
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New, 00000025, 11.05.2010	май.10	25 000,00	0,00	1,463	36 571	5	5,4	0,3	33%	0%	33%	24 674
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New, 00000026, 11.05.2010	май.10	25 000,00	0,00	1,463	36 571	5	5,4	0,3	33%	0%	33%	24 674



Отчет об оценке рыночной стоимости пакет обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала).  
Приложение №3.

Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.), ШТ0001029, 12.11.2014	ноя.14	638 989,91	383 393,91	1,144	731 004	5	0,9	0,2	0%	0%	0%	731 004
Косилка цилиндрическая тройная Toro 3170, ШТ0001030, 12.11.2014	ноя.14	1 164 895,16	698 937,06	1,144	1 332 640	5	0,9	0,2	0%	0%	0%	1 332 640
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16, ШТ0001899, 11.05.2015	май.15	66 093,22	61 759,22	1,000	66 093	5	0,4	0,2	0%	0%	0%	66 093

**Рыночная стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 12 553 819 руб.**

**Рыночная стоимость самоходных и коммунальных машин по состоянию на дату оценки составляет 18 286 925 руб.**



## ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОМОБИЛЕЙ

### Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобилей

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние (по информации заказчика)
Мерседес-бенц S350 4MATIC	2012	54 000	3498	3 271 186	2 078 165	хорошее

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

### Анализ рынка объекта оценки

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

#### Валютная зависимость

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

По данным Ассоциации европейского бизнеса<sup>11</sup> АЕВ в ноябре 2015 года в России продано 131,5 тыс. новых автомобилей, что на 42,7% меньше чем в ноябре 2014 года и на 1,2% больше предыдущего месяца. Вслед за традиционно занимающей первое место Ладой, продавшей 21,6 тыс. авто (-29%), расположились: Hyundai - 15,1 (-7%), KIA - 14,1 тыс. (-32%) и Renault - 10,3 (-46%). Тройка лидеров по концернам выглядит так: Avtovaz-Renault-Nissan, Hyundai-KIA Group, VW Group.

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

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

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

<sup>11</sup> [http://serega.icnet.ru/CarSaleAuto\\_2015\\_Russia.html](http://serega.icnet.ru/CarSaleAuto_2015_Russia.html)



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

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

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

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

#### Продажи марок новых автомобилей в России в ноябре 2015 года

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

18	Mazda	2002	4548	-56	Audi	23310	31031	-25
19	Lifan	1901	1844	3	Daewoo	18753	35355	-47
20	Lexus	1653	2160	-23	Lexus	18038	17661	2
21	Daewoo	1634	1883	-13	Opel	15927	58151	-73
22	Geely	1002	1603	-37	Lifan	12578	19753	-36
23	Land Rover	965	1931	-50	Geely	10485	16122	-35
24	Volvo	850	1272	-33	Land Rover	10450	19078	-45
25	Mercedes-Benz КОМ*	598	1311	-54	Mercedes-Benz КОМ*	7473	8106	-8
26	Opel	473	5962	-92	Volvo	6807	13964	-51
27	VW КОМ.АВТ*	465	1042	-55	Subaru	6237	14923	-58
28	Infiniti	457	822	-44	Suzuki	5816	17338	-66
29	Subaru	398	1901	-79	Peugeot*	5211	18980	-73
30	Suzuki	392	2062	-81	Citroën*	5120	17738	-71
31	Porsche	360	471	-24	VW КОМ.АВТ*	5073	11423	-56
32	Peugeot*	320	1505	-79	Infiniti	5012	7392	-32
33	Citroën*	314	1439	-78	SsangYong	4934	22599	-78
34	Chery	279	1418	-80	Porsche	4829	4030	20
35	FIAT*	260	677	-62	Chery	4580	15219	-70
36	SsangYong	199	2320	-91	Honda	4357	18570	-77
37	Honda	198	1977	-90	FIAT*	3435	6791	-49
38	DFM	163	-	-	Great Wall	3149	14118	-78
39	Brilliance	138	133	4	Jeep	1921	7167	-73
40	Cadillac	131	108	21	MINI	1255	1538	-18
41	Jeep	95	745	-87	DFM	1127	-	-
42	MINI	94	178	-47	Brilliance	1028	650	58
43	Changan	92	94	-2	Cadillac	935	1167	-20
44	Jaguar	69	123	-44	Jaguar	900	1505	-40
45	Great Wall	68	1153	-94	Acura	670	819	-18
46	Isuzu*	66	105	-37	Changan	568	996	-43
47	Acura	57	163	-65	Isuzu*	557	585	-5
48	Haima	52	89	-42	smart	441	328	34
49	smart	31	38	-18	Haima	311	780	-60
50	BAW*	23	52	-56	BAW*	308	1016	-70
51	JAC	8	35	-77	JAC	145	384	-62
52	Alfa Romeo	4	6	-33	SEAT	47	1486	-97
53	Chrysler	4	5	-20	Chrysler	41	107	-62
54	Foton*	1	2	-50	Alfa Romeo	39	81	-52

55	SEAT	-	162	-	Foton*	18	63	-71
56	FAW	-	-	-	FAW	-	2164	-
57	ZAZ	-	-	-	ZAZ	-	481	-
58	Luxgen	-	-	-	ТагАЗ*	-	129	-
59	ТагАЗ*	-	-	-	Bogdan	-	92	-
60	Dodge	-	-	-	Luxgen	-	81	-
61	BYD	-	-	-	Dodge	-	26	-
62	Bogdan	-	-	-	Иж	-	19	-
63	Иж	-	-	-	BYD	-	5	-
	Всего	131572	229432	-	Всего	1454253	2220758	-
				42,7				34,5

#### Будущие цены

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

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

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

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

#### Возможные драйверы рынка

Дополнительное оживление продаж может быть связано с влиянием следующих факторов:

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

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

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

Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах в затратном и сравнительном подходе и являются типичными для этих моделей автомобилей. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на интернет ресурсе [www.auto.ru](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 рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств.

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

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

### Сравнительный подход

#### Метод определения рыночной стоимости

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

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

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

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

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу, комплектации. Если подобрать такие аналоги не удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом<sup>12</sup>.

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

**По модели ТС.** Если требуемая модель не представлена на данном рынке, то поправка может быть внесена на основе цены близкого аналога, присутствующего на данном рынке и соотношения стоимостей оцениваемой модели и этого аналога на рынке, где они присутствуют совместно, при условии сопоставимости этих рынков. Другим способом внесения такой поправки может быть использование косвенного метода, устанавливающего соотношение между стоимостями близких

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

аналогов в новом состоянии и их основными характеристиками (для легковых автомобилей: обычно мощностью или объемом двигателя). Данная корректировка может быть внесена на основе соотношения цен объекта оценки и ТС-аналога в новом состоянии

**По условиям продажи.** Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10% <sup>13</sup> от цены предложения.

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

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

Корректировка на возраст (год выпуска) может производиться на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега <sup>14</sup>, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

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

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

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

Исследование рынка показало, что для крупнотоннажных грузовых и специальных автомобилей значимой корреляции между пробегом и ценой не наблюдается, а в тех случаях когда она есть, то одновременно наблюдается высокая корреляция между возрастом и пробегом. Поскольку корреляция между возрастом и ценой существенно выше, то пробег не является самостоятельным ценообразующим фактором. Поэтому для грузовых и специальных ТС корректировка на пробег не производилась.

Корректировка на пробег может производиться на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега <sup>15</sup>, в предположении, что возраст (год выпуска) аналога и объекта оценки одинаков.

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

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

<sup>15</sup> Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).



$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_{\Pi} \times \Pi_0}}{e^{-K_{\Pi} \times \Pi_A}} = e^{-K_{\Pi}(\Pi_0 - \Pi_A)}$$

где:  $I$  – расчетный физический износ,  $K_{\Pi}$  – показатель пробега,  $\Pi$  – пробег, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

По году выпуска и по пробегу одновременно. Поправка может осуществляться с использованием расчетных величин физических износов. Расчетная зависимость имеет вид:

$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}}$$

где:  $I_0$  – расчетный физический износ объекта оценки;  $I_A$  – физический износ ТС-аналога.

В случае значительных различий в возрасте и пробеге между аналогами и при высоком значении величины износа расчет может производиться на основе использования корреляционно-регрессионного анализа

**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>16</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

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

допущение, что такое соотношение стоимостей сохраняется и для автомобилей бывших в эксплуатации.

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

**Проверка статистических характеристик выборки.** Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33<sup>17</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.

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

#### Результаты определения рыночной стоимости

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

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

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

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

<sup>17</sup> Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

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

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	поправка на возраст	Поправка на пробег	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	61 000	2 379 000	0,900	1,000	1,000	1,033	1 874 431
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	70 000	2 120 000	0,900	1,000	1,000	1,057	1 708 372
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	40 000	3 050 000	0,900	1,000	1,000	0,980	2 280 208
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	40 000	1 980 000	0,900	1,000	1,000	0,980	1 480 266
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	61 000	2 400 000	0,900	1,000	1,000	1,033	1 890 977
<b>Среднее значение, руб.</b>									1 846 851
<b>Стандартное отклонение, руб.</b>									293 286
<b>Коэффициент вариации</b>									16%



Пояснения к таблице.

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

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

Вместе с тем, так как исследованию подлежали цены предложения выставленных на продажу ТС, а не цены совершившихся сделок, необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже. В соответствии с рекомендациями величина этой поправки была принята на уровне 10%<sup>18</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость автомобилей по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 846 851 руб.**

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ 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 рыночная стоимость является суммарной стоимостью указанных строк.

<sup>18</sup> Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

**Табл. 3.21 Результаты оценки рыночной стоимости основных средств**

Объект	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>Основные средства</b>	16 737 417 118
<b>в том числе:</b>	
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	12 769 304 196
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	1 088 004 910
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	12 553 819
<b>Автомобили</b>	1 846 851
<b>Коммунальная техника</b>	18 286 925
<b>Право по договору аренды земельных участков</b>	2 847 420 417

**Рыночная стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 октября 2015 г. равна 16 737 417 118 руб.**

### **3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (СТРОКА 1170 БАЛАНСА)**

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 2 052 391 тыс. руб. (11,90%).

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.

Общая 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 доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 октября 2015 г. приведены ниже.

**Табл. 3.22 Определение доли инвестора по инвестконтракту**

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
<b>Всего по счету 80.09</b>	2 787 414 785	100,0%
<b>ООО "Стадион Спартак"</b>	2 052 397 554	73,6%
<b>ООО "ТушиноСпортСити"</b>	735 017 232	26,4%

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. 3.23 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, в том числе:	1110		
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	36 861	0,7%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180		
Прочие внеоборотные активы	1190	2 326 550	43,5%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>2 363 411</b>	<b>44,1%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы, в т.ч.	1210	825 294	15,4%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		285 826	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	494 512	9,2%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	1 635 121	30,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 833	0,7%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>2 990 759</b>	<b>55,9%</b>
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	<b>1600</b>	<b>5 354 170</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	2 787 408	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>2 787 408</b>	
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		

<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	1420		
<b>Оценочные обязательства</b>	1430		
<b>Прочие обязательства</b>	1450	2 566 761	100,0%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	2 566 761	100,0%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1510		
<b>Кредиторская задолженность, в том числе:</b>	1520		
<b>Доходы будущих периодов</b>	1530		
<b>Оценочные обязательства</b>	1540		
<b>Прочие обязательства</b>	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500		
<b>Сумма обязательств</b>		2 566 761	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	5 354 170	

#### В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.24 Состав основных средств

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
<b>Сооружения</b>			
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	30 668 638,19
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	4 537 520,06
<b>Оборудование</b>			
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	57 481,13
<b>Иные объекты ОС</b>			
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	308 976,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	1 288 135,58
<b>Итого по строке 1150 баланса:</b>			36 860 750,96

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

### **Строка 1190 Баланса СД**

В этой строке отражены капиталовложения при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на участке 125 га.

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



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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэфф. удорож.	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		37 000 232	35 515 134											43 527 538
Временная автомобильная дорога	июл.15	31 848 201,20	30 668 638,19	19%	37 944 057	1,000	37 944 057	15	0,2	1,0	1%	0%	1%	37 493 579
Ограждение строительной площадки	июн.15	4 804 433,00	4 537 520,06	19%	5 724 018	1,000	5 724 018	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	5 626 788
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	июл.15	347 598,00	308 976,00	19%	414 129	1,000	414 129	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	407 171
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		1 415 432	1 345 617											1 391 648
Шлагбаум автоматический,	июл.15	59 500,00	57 481,13		59 500	1,000	59 500	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	58 500
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	июл.15	1 355 932,20	1 288 135,58		1 355 932	1,000	1 355 932	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	1 333 148
<b>Итого</b>		<b>38 415 664</b>	<b>36 860 751</b>											<b>44 919 186</b>



**Табл. 3.26 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га**

Год	2012	2013	2014	сен.15
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	1 976 372 784,80
Волоколамское ш., вл.67 <b>Общепроектные расходы</b>	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 690 042 437,99
Волоколамское ш., вл.67 <b>Бизнес-центр</b>	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12
Волоколамское ш., вл.67 <b>Апартаменты</b>			15 254 297,28	64 494 822,03
Волоколамское ш., вл.67 <b>Гостиница</b>	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	39 203 913,78
Волоколамское ш., вл.67 <b>Многоуровневый паркинг</b>			6 636 652,54	10 633 251,61
Волоколамское ш., вл.67 <b>Торгово-развлекательный центр</b>	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84
<b>Офисное здание (ИФДК)</b>			25 362 313,90	63 099 561,81
<b>Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой</b>		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73
<b>Культурно-просветительский центр</b>				100 000,00
<b>Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг</b>				38 085 593,22
<b>Волоколамское ш., вл.67 АЗС</b>			6 751 434,20	6 779 129,82
<b>Web-сайт</b>				3 807 501,00
<b>АСУДД</b>		2 080 496,07	3 168 834,85	3 168 834,85
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:	0,00	164 537 554,73	322 496 411,15	350 177 170,30
<b>Дождевая канализация</b>		21 500 190,26	56 200 798,54	56 200 798,54
<b>Сети связи</b>		1 592 562,19	3 017 024,82	3 017 024,82
<b>Водоснабжение</b>		4 883 653,24	14 333 955,88	14 333 955,88
<b>Канализация</b>		49 604 285,72	67 298 820,23	68 416 743,64
<b>Электроснабжение</b>		733 119,40	3 262 038,69	3 262 038,69
<b>Теплоснабжение</b>		25 023 376,59	53 216 999,90	53 216 999,90



Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения		80,00	679 310,10
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел		1 694 915,25	4 955 155,25
<b>Вынос Канализационного коллектора</b>			69 490,00
Дороги	26 831 356,14	64 599 909,10	64 599 909,10
Очистное сооружение	9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68
КНС	24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ		3 893 220,34	10 513 450,76
Теннисный центр		1 271 186,44	1 271 186,44
Футбольная база	921 575,47	15 809 809,52	31 543 454,74
Храм			200 000,00

**Табл. 3.27 Рыночная стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га с учетом доли инвестора**

Год	2012	2013	2014	3 кв.2015	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	95 645 031	238 218 487	1 976 372 785	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	53 439 785	142 573 456	1 738 154 298	
Коэффициент индексации	1,173	0,975	0,956	1,000	
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	49 509 041	52 094 991	136 358 469	1 738 154 298	1 976 116 798



### Строка 1210 Баланса СД

В этой строке баланса приведены капиталовложения в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпус 1 и Корпус 2, которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительные-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2

Объекты	Дата	Затраты, руб.
<b>Затраты на строительство</b>		
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		696 883 215,06
<b>Материалы</b>		
сувенирная продукция	2-3 кв. 2015г.	69 415,25
<b>Незавершенное производство/непризнанные расходы</b>		
Работы по созданию 2(двух) видеороликов под условным названием "Город на реке Тушино-2018", хрономет	2-3 кв. 2015г.	5 677 966,10
Доп. работы по компьютерной графике для воссоздание трехмерной модели района для Видеоролика	2-3 кв. 2015г.	817 335,86
Вознаграждение агента	2-3 кв. 2015г.	7 911 128,84
Госпошлина по регистрации ДДУ	2-3 кв. 2015г.	558 000,00
Прочие расходы	2-3 кв. 2015г.	335 462,01
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-3 кв. 2015г.	92 245 928,95
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-3 кв. 2015г.	202 677,25
Услуги агента (риелтера)	2-3 кв. 2015г.	19 641 567,53
Госпошлина	2-3 кв. 2015г.	522 000,00
Курсовые разницы	2-3 кв. 2015г.	353 380,25
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	2-3 кв. 2015г.	50 464,64
Расходы на услуги банков	2-3 кв. 2015г.	25 185,31
<b>Сумма общих затрат (на продажу)</b>		<b>128 410 511,99</b>
<b>Итого по строке 1210 баланса:</b>		<b>825 293 727,05</b>

В связи с тем, что на строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 получено индивидуальное разрешение, то они представляют собой объекты незавершенные строительством. Поскольку затраты на строительство Корпуса 2 на дату оценки, по информации Заказчика, не существенны а продажи квартир не начались, то при оценке все капиталовложения были отнесены к Корпусу 1.

Результаты определения рыночной стоимости Корпуса 1, как объекта незавершенного строительством приведены в Приложении 4. По результатам расчетов рыночная стоимость МЖД Корпус 1 (строки 1210 Баланса СД) составляет 826 258 913 руб.



### Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

Учитывая особенность этой статьи баланса, рыночная стоимость налогов была принята равной балансовой стоимости. Рыночная стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 494 512 руб.

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 1 635 121 тыс. руб. (30,5%).

При определении рыночной 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 средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в сентябре 2015 г.<sup>19</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 16,83%, свыше 1 года - 15,46% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.29 Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Рыночная стоимость ДДЗ, руб.
<b>Покупатели и заказчики</b>						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	98 919 333,00	2-3 кв.2015	3-й кв-л 2017г.	2,00	0,750	74 202 421
<b>Векселя к получению</b>						
<b>Задолженность дочерних и зависимых обществ</b>						
<b>Авансы выданные</b>						
МГТС	22 125,00	2-й кв-л 2015г.	4-й кв-л 2015г.	0,25	0,962	21 281
Ростелеком ПАО	24 691,23	2-й кв-л 2015г.	4-й кв-л 2015г.	0,25	0,962	23 749
Стадион Спартак	2 339 010,34		4-й кв-л 2015г.	0,25	0,962	2 249 798
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	4-й кв-л 2018г.	0,25	0,962	5 296 382
<b>Прочие дебиторы</b>						
АО Тушино 2018	1 288 675 444,75	2-3 кв-л 2015г.	1-й к-л 2016г.	0,50	0,925	1 192 247 348
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	230 811 776,92	2-3 кв.2015	3-й кв-л 2017г.	2,00	0,750	173 138 981
Страховые компании - БалтСтрахование, РеспектПолис	8 821 884,53	2-3 кв.2015	3-й кв-л 2017г.	2,00	0,750	6 617 566
<b>Итого по строке 1230 баланса, руб.:</b>	<b>1 635 120 667,83</b>					<b>1 453 797 526</b>

<sup>19</sup> Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>



### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 35 833 тыс. руб. (0,7%). Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 01 октября 2015 г.

Табл. 3.30 Результаты оценки рыночной стоимости активов Баланса СД

Наименование	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Нематериальные активы, в том числе:	
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	44 919
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	
Отложенные налоговые активы	
Прочие внеоборотные активы	1 976 117
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>2 021 036</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Запасы, в т.ч.	826 259
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)	826 259
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	494 512
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1 453 798
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	35 833
Прочие оборотные активы	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>2 810 401</b>
<b>Сумма</b>	<b>4 831 437</b>

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 2 566 761 тыс. руб. (100,0%).

При определении текущей 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 средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в сентябре 2015 г.<sup>20</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 10,50%, свыше 1 года - 10,94% годовых. Результаты расчета приведены ниже.

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>



**Табл. 3.31 Определение текущей стоимости прочих обязательств**

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Текущая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	2 566 761 436,85	31 мая 2018 г.	2,67	0,758	1 946 218 448

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

**Табл. 3.32. Расчет рыночной стоимости накопленных чистых активов СД**

Наименование	Значение
Активы, тыс. руб.	4 831 437
Обязательства, тыс. руб.	1 946 218
Накопленные чистые активы СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	2 885 219
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и, %	0,736
Накопленные чистые активы СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	2 124 412

**Рыночная стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 октября 2015 г. равна 2 124 412 тыс. руб.**

### **3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1180 БАЛАНСА)**

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 575 706 тыс. руб. (3,34% в структуре активов компании).

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

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

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

**Рыночная стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 октября 2015 г. равна нулю.**

### 3.2.2. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (СТРОКА 1190 БАЛАНСА)

Прочие внеоборотные активы представлены в виде расходов будущих периодов, которые составляют 1 839 554 тыс. руб. (10,66% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

- Инвестконтракт №3 от 19 августа 2008 г. предусматривает строительство 19 объектов на земельном участке площадью 125 га, часть из которых будет передана РФ, 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 собственность ООО "Стадион Спартак".
- Целевое финансирование, по данным Заказчика, представляет собой затраты на реставрацию Монастыря в рамках благотворительности.

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

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

При оценке рыночной стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные затраты, рыночная стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей рыночной стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы<sup>21</sup>. Расчет коэффициентов индексации и рыночной стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенным строительством приведены ниже в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

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

**Рыночная стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 октября 2015 г. равна 5 271 467 тыс. руб.**

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



**Табл. 3.33. Балансовая стоимость затрат составляющих прочие внеоборотные активы**

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	3 кв.2015
Суммарные капитальные затраты по состоянию на конец периода, тыс. руб.	891	12 878	60 743	110 489	562 144	1 350 975	2 818 084	4 281 851	5 145 958
<b>В том числе:</b>									
по участку 125 га					140 078	444 579	836 623	2 065 445	2 236 062
вложения ООО "Спартак"									183 671
долевое участие ООО "Спартак"									2 052 391
по участку 35 га, в т.ч.	891	12 878	17 159	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	1 935 525
не введенные объекты									681 512
введенные объекты									1 254 013
Арена					10 676	94 052	385 158	321 523	358 336
Гостиница						378 469	125 505	401 932	408 732
Оборудование к установке								63 908	57 609
ОС, которые будут введены в 2015 г.								3 450	935
Монастырь			43 584	60 836	69 695	92 180	243 179	147 901	148 759

**Табл. 3.34 Расчет коэффициентов индексации**

Год (декабрь)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	авг.14	2014	окт.15
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,583	10,369	9,917
Коэффициент индексации на дату оценки	3,566	2,894	2,460	2,086	1,893	1,443	1,316	1,173	0,975	0,937	0,956	1,000



**Табл. 3.35 Определение капитальных затрат по объектам и периодам**

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	3 кв.2015	Сумма
Суммарные капитальные затраты по состоянию на конец периода без объекта Монастырь, тыс. руб.	891	12 878	17 159	49 653	492 449	1 258 795	2 574 905	4 133 950	4 997 199	
<b>В том числе:</b>										
КЗ на конец периода по участку 125 га, тыс. руб.					140 078	444 579	836 623	2 065 445	2 236 062	
КЗ на конец периода по участку 35 га, тыс. руб.	891	12 878	17 159	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	1 935 525	
Сумма КЗ по участкам на конец периода, тыс. руб.	891	12 878	17 159	49 653	481 773	786 274	2 064 242	3 343 137	4 171 587	
Сумма КЗ по участкам за период, тыс. руб.	891	11 987	4 281	32 494	432 120	304 501	1 277 968	1 278 895	828 450	
Коэффициент индексации	2,460	2,086	1,893	1,443	1,316	1,173	0,975	0,956	1,000	
Актуализированные капитальные затраты	2 192	25 011	8 105	46 879	568 648	357 196	1 245 808	1 223 146	828 450	4 305 436
КЗ на конец периода по Арена, тыс. руб.					10 676	94 052	385 158	321 523	358 336	
КЗ на конец периода по Гостиница, тыс. руб.						378 469	125 505	401 932	408 732	
Сумма КЗ по Арена и Гостиница на конец периода, тыс. руб.					10 676	472 521	510 663	723 455	767 068	
Сумма КЗ по Арена и Гостиница за период, тыс. руб.					10 676	461 845	38 142	212 792	43 613	
Коэффициент индексации					1,316	1,173	0,975	0,956	1,000	
Актуализированные капитальные затраты					14 049	541 769	37 182	203 516	43 613	840 130
КЗ на конец периода по Оборудование к установке, тыс. руб.								63 908	57 609	121 517
КЗ на конец периода по ОС, которые будут введены в 2015 г., тыс. руб.								3 450	935	4 385
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, тыс. руб.										5 271 467



### 3.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 60 499 тыс. руб. (0,35% в объеме активов компании).

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

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

**Рыночная стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 октября 2015 г. равна 60 499 тыс. руб.**

### 3.2.4. НАЛОГ 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 98 978 тыс. руб. (0,57% в объеме активов компании).

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

**Рыночная стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 98 978 тыс. руб.**

### 3.2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1230 БАЛАНСА)

Дебиторская задолженность на дату определения рыночной стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 1 028 855 тыс. руб. (5,96% в объеме активов компании).

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 2015 г. Для определения рыночной стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – текущая 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 сентябре 2015 г.<sup>22</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 16,83% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице ниже.

**Табл. 3.36. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДДЗ, тыс. руб.	1 028 855
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1
Ставка по кредитам, %	16,83%
Рыночная стоимость ДДЗ	880 643

**Рыночная стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 880 643 тыс. руб.**

### **3.2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1250 БАЛАНСА)**

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 197 322 тыс. руб. (1,14% в объеме активов компании). Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 2015 г.

**Рыночная стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 197 322 тыс. руб.**

### **3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1260 БАЛАНСА)**

Прочие оборотные активы ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 34 565 тыс. руб. (0,20% в объеме активов компании). В связи с несущественной величиной эти активы принимались по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 2015 г.

**Рыночная стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2015 г. составляет 34 565 тыс. руб.**

### **3.2.2. СУММА РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ**

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

<sup>22</sup> Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>

**Табл. 3.37. Результаты расчета рыночной стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки**

Наименование	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Нематериальные активы, в том числе:	4 557
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	16 737 417
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	
Отложенные налоговые активы	
Прочие внеоборотные активы	5 271 467
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>24 137 853</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>	
Запасы	60 499
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	98 978
Дебиторская задолженность	880 643
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	197 322
Прочие оборотные активы	34 565
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1 272 007</b>
<b>Сумма</b>	<b>25 409 860</b>

Таким образом, рыночная стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 25 409 860 тыс. руб.

### 3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 2015 г. имеют следующую структуру.

**Табл. 3.38. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	30 941	1,35%
Оценочные обязательства	1430		



Прочие обязательства	1450	151 671	6,62%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>182 612</b>	<b>7,97%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	1 730 869	75,57%
Кредиторская задолженность	1520	358 246	15,64%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 805	0,82%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>2 107 920</b>	<b>92,03%</b>
<b>Сумма</b>		<b>2 290 532</b>	<b>100%</b>

Анализ структуры обязательств показал, что более 2 107 920 их балансовой стоимости составляют:

- Заемные средства
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

### 3.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1510 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2015 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 1 730 869 тыс. руб. (75,57% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

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

Табл. 3.39. Расшифровка 1510 Баланса

Контрагент	номер к/а	начало	сумма	сумма %	% годовых
ЗАО "ИФДК"	№ 160215ИФДК1	16.02.2015	22 770 000,00	1 691 842,19	12,00%
ЗАО "ИФДК"	№110315ЗИФДК1	11.03.2015	15 162 000,00	843 256,44	10,00%
ЗАО "ИФДК"	№170315ЗИФДК1	17.03.2015	105 100 000,00	6 807 024,65	12,00%
ЗАО "ИФДК"	№300315ЗИФДК2	31.03.2015	16 100 000,00	807 205,50	10,00%
ЗАО "ИФДК"	№ 060415ЗИФДК1	06.04.2015	23 767 000,00	1 485 377,10	12,00%
ЗАО "ИФДК"	№270415ЗИФДК3	29.04.2015	62 780 000,00	3 178 560,00	12,00%
ЗАО "ИФДК"	№010715ЗИФДК1	02.07.2015	42 625 000,00	945 924,66	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№ 020715ЗИФДК1	02.07.2015	15 398 000,00	341 709,04	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№0660715ЗИФДК1	08.07.2015	39 961 000,00	827 685,38	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№100815ЗИФДК1	10.08.2015	137 546 000,00	1 729 688,05	9,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	№130815ЗМЦ1	13.08.2015	267 110 000,00	3 512 679,45	10,00%
ЗАО "УК"	№140815ЗМЦ1	14.08.2015	211 880 000,00	2 728 317,81	10,00%



**Менеджмент-Центр"**

ЗАО "ИФДК"	№100915ЗИФДК1	10.09.2015	40 000 000,00	197 260,27	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№230915ЗИФДК1	23.09.2015	39 500 000,00	68 178,08	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№070915ЗИФДК1	07.09.2015	80 000 000,00	453 698,63	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№120815ЗИФДК1	07.09.2015	271 311 000,00	3 278 031,53	9,00%
ЗАО "ИФДК"	№280915ЗИФДК1	07.09.2015	70 000 000,00	34 520,55	9,00%
ПРК-Инвест	№0511143ПРК1	05.11.2014	70 793 000,00	5 968 431,78	9,50%
ПРК-Инвест	№0511143ПРК2	05.11.2014	1 187 000,00	99 000,68	9,50%
ПРК-Инвест	№0512143ПРК2	05.12.2014	31 128 000,00	729 162,74	9,50%
ЗАО "ИФДК"	№310715ЗИФДК1	31.07.2015	40 000 000,00	601 643,83	9,00%
ЗАО "Капитальные инвестиции"	№0512143КИ1	05.12.2014	25 000 000,00	1 034 075,33	9,50%
ЗАО "Капитальные инвестиции"	№0112143КИ1	01.12.2014	60 000 000,00	4 388 219,18	9,50%
<b>Итого</b>			<b>1 689 118 000,00</b>	<b>41 751 492,87</b>	
<b>Сумма</b>			<b>1 730 869 492,87</b>		

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

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

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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени от даты определения стоимости до даты погашения займа. В качестве срока погашения всего долга ввиду его краткосрочности был определен 1 год.

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 10,50%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования.

Расчет стоимости выданных займов приведен в Табл. 3.40.

**Табл. 3.40. Расчет рыночной стоимости выданных займов**

Источник информации	Непогашенный остаток на дату оценки, тыс. руб.	Срок возврата, лет	Коэффициент дисконтирования	Стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Стр. 1510 Баланса	1 730 869	1	0,905	1 566 398

**Текущая стоимость долгосрочных заемных средств составляет 1 566 398 тыс. руб.**



### 3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1520 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2015 г., кредиторская задолженность составляет 358 246 тыс. руб. (15,64% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

Определение рыночной стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2015 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения рыночной стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – текущая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 10,50%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>23</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.41. Расчет текущей стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	358 246
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	10,50%
Рыночная стоимость КЗ, тыс. руб.	324 205

**Таким образом, текущая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 324 205 тыс. руб.**

### 3.3.3. СУММА ТЕКУЩИХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

<sup>23</sup> Бюллетень банковской статистики № 10 за 2015 г., <http://www.cbr.ru>





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

Наименование	Текущая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	30 941
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	151 671
Итого долгосрочные обязательства	182 612
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Заемные средства	1 566 398
Кредиторская задолженность	324 205
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	18 805
Прочие обязательства	
Итого краткосрочные обязательства	1 909 408
Сумма	2 092 020

Таким образом, текущая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 2 092 020 тыс. руб.

### 3.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

Рыночная стоимость собственного капитала компании находится как разность между рыночной стоимостью активов и текущей стоимостью пассивов.

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

**Табл. 3.43. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб.**

Наименование	Значение
Активы, тыс. руб.	25 409 860
Обязательства, тыс. руб.	2 092 020
Собственный капитал (100% УК), тыс. руб.	23 317 840

Рыночная стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 октября 2015 г. округленно составляет 23 317 840 тыс. руб.

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

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

Табл. 3.44. Расчет рыночной стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Собственный капитал (100% УК), руб.	23 302 492 000
Оцениваемая доля в УК, %	99,956260%
Оцениваемая доля в УК, руб.	23 292 299 381

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

**Рыночная стоимость 99,956260% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 октября 2015 г., составляет 23 292 299 381 руб.**