



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 18Б-17/18
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018»
РАЗМЕРОМ 10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ)
ШТУК (26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 июля 2017 г.

Дата составления отчета:

30 августа 2017 г.

Москва

2017

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	5
3.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак»	7
3.1.	Исходные данные	7
3.2.	Определение справедливой стоимости активов в рамках затратного подхода	9
3.2.1.	Определение справедливой стоимости нематериальных активов (строка 1110 баланса)	9
3.2.2.	Определение справедливой стоимости основных средств (строки 1150 и 1160 баланса)	11
3.2.3.	Обзор рынка недвижимости в Москве	17
3.2.4.	Анализ наиболее эффективного использования	28
3.2.5.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	29
3.2.6.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	38
3.2.7.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	43
3.2.8.	Оценка стоимости автотранспортных средств	50
3.2.9.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	59
3.2.10.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	60
3.2.11.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	80
3.2.12.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	80
3.2.13.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	84
3.2.14.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	85
3.2.15.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	85
3.2.16.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	86
3.2.17.	Сумма справедливых стоимостей активов	87
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	87
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	88
3.3.2.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	88
3.3.3.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	93
3.3.4.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	95
3.3.5.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	95
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	96
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	96
3.6.	Согласование результатов	98



3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	98
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	98
4.	Приложения	100

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3 Состав НМА.....	9
Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА	10
Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	11
Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	11
Табл. 3.7. Основные характеристики зданий	13
Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений	14
Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений.....	14
Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков.....	15
Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	31
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	32
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	34
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	36
Табл. 3.15. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	42
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.	43
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	44
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	46
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	50
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	58
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	60
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	60
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	63
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	63
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	65
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	65
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	66
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	68
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	70
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га	72
Табл. 3.31 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	72
Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2	73
Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	74
Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	76
Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	77
Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	78
Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	78



Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД	79
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	79
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	82
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	83
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	83
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	86
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	87
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	88
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	89
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	91
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	95
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	95
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»	96
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости	97
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам	98
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	98

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 30 июня 2017 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 июля 2017 г. составляет 18 190 921 956,41 тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

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

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

Основные виды деятельности:

70.1 Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности

45.2 Строительство зданий и сооружений

45.21 Производство общестроительных работ

45.23.2 Строительство спортивных сооружений

65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги

65.23.3 Капиталовложения в собственность

70.12.3 Покупка и продажа земельных участков

70.2 Сдача внаем собственного недвижимого имущества

70.32 Управление недвижимым имуществом

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

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

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	12 117	0,07%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 908 130	22,99%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 749 656	39,71%
Финансовые вложения	1170	3 088 589	18,17%
Отложенные налоговые активы	1180	1 016 177	5,98%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 778 599	10,46%
Итого внеоборотные активы	1100	16 553 268	97,38%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	67 686	0,40%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55 232	0,32%
Дебиторская задолженность	1230	252 389	1,48%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 905	0,42%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	446 212	2,62%
Сумма	1600	16 999 480	100%

Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 456	1,63%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	141 206	3,80%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 288 965	88,52%
Кредиторская задолженность	1520	263 539	7,09%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 816	0,59%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 574 321	96,20%
Сумма		3 715 527	100%

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

3.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1110 БАЛАНСА)

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 12 117 тыс. руб. (0,07% в структуре активов компании). Состав нематериальных активов (НМА) приведен ниже.

Табл. 3.3 Состав НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	1 337 946,00
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	291 824,32
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 566 530,49
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	64 826,45
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	291 095,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	542 038,88
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	174 632,93
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 215 559,16
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	951 840,90
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	487 902,18
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	756 861,95
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	572 900,38
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	423 506,98
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	372 732,11
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	163 253,79
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	300 147,45
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	203 166,77
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	427 346,68
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	338 163,93
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	993 414,50
Сайт	29.06.2012	285 000,00	143 677,80

Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	462 312,29
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	35 651,95
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	12 117 333,59

Затраты на создание нематериальных активов отражены как первоначальная стоимость. Амортизация соответствует бухгалтерскому списанию средств. У НМА отсутствует физически износ. Признаков функционального или морального устаревания Оценщиком не выявлены. Максимальный срок использования НМА составляет 25 лет. По мнению Оценщика, стоимость нематериальных активов соответствует первоначальной балансовой стоимости с учетом снижения их стоимости в соответствии со сроком использования. Результаты расчета справедливой стоимости НМА приведены ниже.

Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	3,36	1 730 128
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	3,75	434 973
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	5,75	3 242 838
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	1,53	69 483
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	0,83	330 139
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	0,83	614 740
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	0,83	198 055
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	0,83	1 378 595
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	0,83	1 079 506
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	0,83	553 342
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	0,83	858 376
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	0,83	649 740
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	0,83	480 310
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	0,83	422 725
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	0,83	185 150
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	0,83	340 405
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	0,83	230 416
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	0,83	484 664
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	0,83	383 520
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистованием	01.10.2016	1 165 351,58	0,75	1 130 487
Сайт	29.06.2012	285 000,00	5,01	227 906
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	0,75	526 103
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	0,75	40 571
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	6,50	7 398

Итого строка 1110		17 312 103,45		15 599 569
-------------------	--	---------------	--	------------

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 15 600 тыс. руб.

3.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКИ 1150 И 1160 БАЛАНСА)

3.2.2.1. Общие сведения

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

Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 3 908 130 тыс. руб. (22,99%), по строке 1160 - 6 749 656 руб. (39,71%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 302 090 884,81	10 657 786 295,39
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 852 278 652,58	10 344 367 823,31
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	295 136 122,94
Движимое имущество на территории Сокольники	26 935 510,43	13 204 603,34
Автомобили	3 271 186,44	1 269 989,84
Коммунальная техника	13 471 832,18	3 807 755,96
Право по договору аренды земельных участков	н/д	н/д

Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 852 278 652,58	10 344 367 823,31
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 016 661 259,82	5 604 362 950,59
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 489 129 364,40	4 545 164 535,99
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	346 488 028,36	194 840 336,73

Детальный состав всех категорий основных средств ООО «Стадион «Спартак» и расчет их справедливой стоимости приведен в настоящем Приложении и в Приложении №3.



3.2.2.2. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости

Описание оцениваемых объектов

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

Описание других зданий, сооружений, иного имущества не связанных со Стадионом «Открытие-Арена», приведено в настоящем Приложении. Здания, сооружения расположенные на территории Сокольники находятся в хорошем техническом состоянии. В период с 2004 по 2010 гг. все здания 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. 3.7. Основные характеристики зданий

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

Табл. 3.8. 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. 3.9. Основные характеристики сооружений

№	Адрес	Назначение существующее	Площадь, кв.м.	Год постройки	Покрытие (материал, толщина, мм)	Подложка (материал, толщина, мм)	Бортовые камни
19	пер. Олений М д.23 соор. 13	Внутриплощадочные дороги	15 848,0	2010	асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40	песок - 100, щебень -150,	есть
20	пер. Олений М д.23 соор. 14	Автостоянка №1	2 870,5	2010	асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40	песок - 100, щебень -150,	есть
21	пер. Олений М д.23 соор. 15	Автостоянка №2	479,4	2010	асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40	песок - 100, щебень -150,	есть
22	пер. Олений М д.23 соор. 15	Автостоянка №3	1 300,0	2010	асфальтобетон (нижний слой) 50 асфальтобетон (верхний слой) 40	песок - 100, щебень -150,	есть



Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулок, вл.23
Площадь ЗУ, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Кадастровый номер	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	15.09.2033
Кадастровая стоимость, руб.	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	18 565 322 088,15	4 163 208 753,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 376,51	16 505,54	14 888,55	21 321,36

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

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:62
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 086 352 167,36 руб.
Уточненная площадь:	66 336 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ УЧРЕЖДЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА
Кадастровый инженер:	Илюхина Владислава Игоревна
Дата постановки на учет:	04.12.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

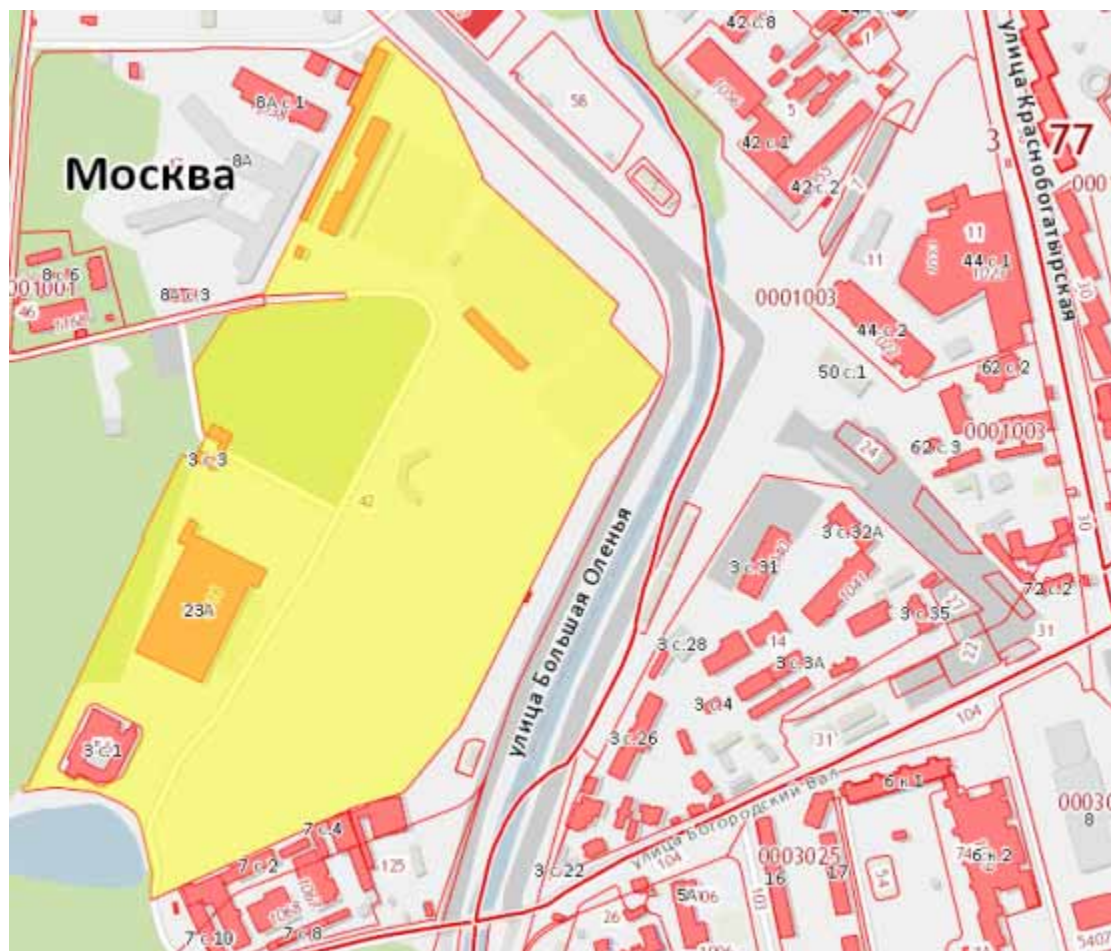
1. **77:08:0015001:63**
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:63
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 657 269 188,56 руб.
Уточненная площадь:	282 164 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ УЧРЕЖДЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	04.12.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

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

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:1002
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	18 565 322 088,15 руб.
Уточненная площадь:	1 246 953 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	реализация распоряжения Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2006 г. № 169-р и строительство объектов предусмотренных инвестиционным контрактом от 19 августа 2008 г. №3
Кадастровый инженер:	ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Дата постановки на учет:	28.04.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	15.05.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	15.05.2017

Рис 1. Информация по земельным участкам по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>)



1. **77:03:0001001:42**
г. Москва, М.Олений пер., вл. 23

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:03:0001001:42
Кад. квартал:	77:03:0001001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, М.Олений пер., вл. 23
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 163 208 753,60 руб.
Уточненная площадь:	195 260 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	эксплуатация существующих строений стадиона (земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта)
Кадастровый инженер:	ООО "ГрадСтройСтандарт"
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	28.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.03.2017

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

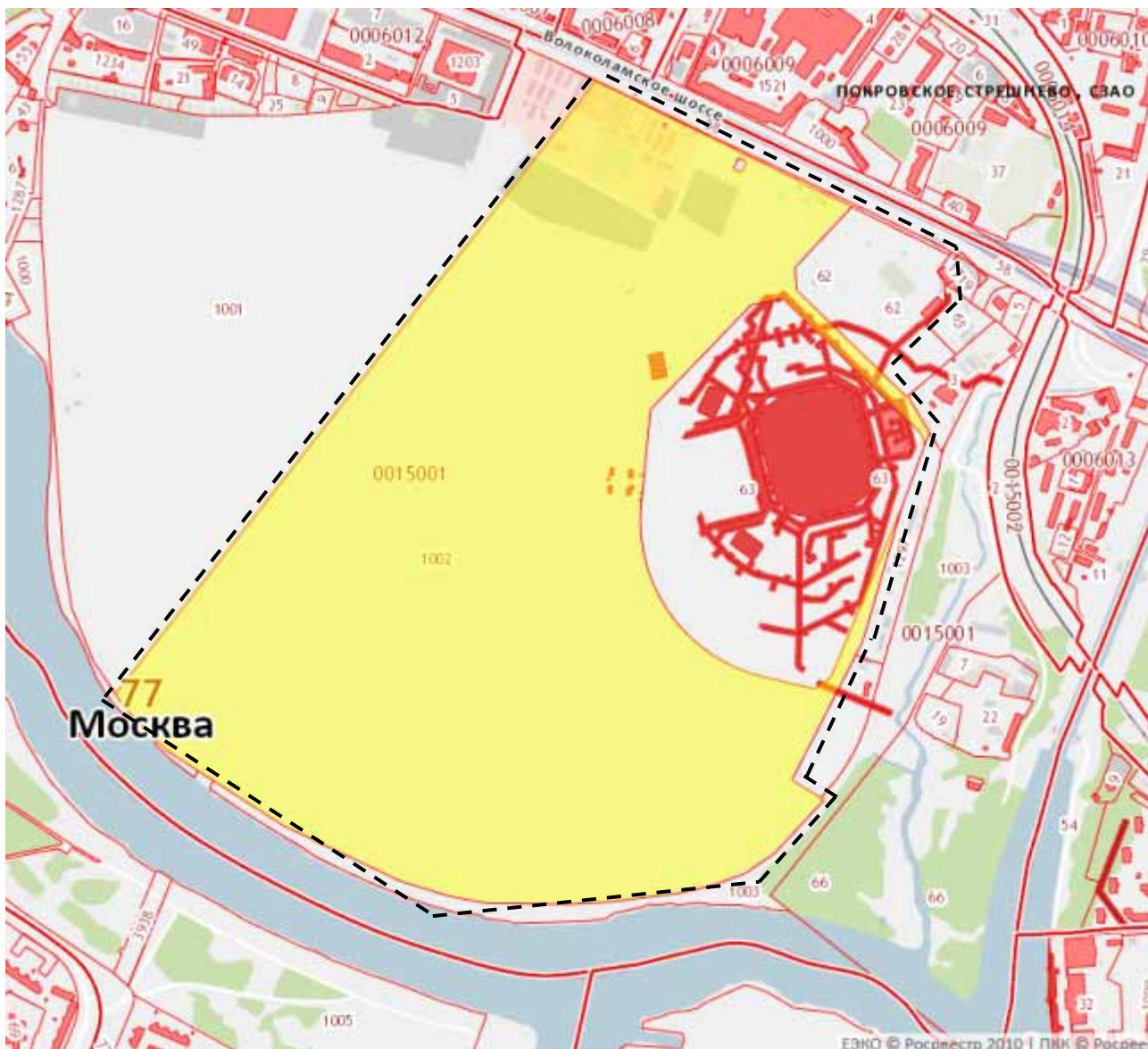


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

3.2.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В июне 2017 г. на продажу предлагалось 1272 объекта общей площадью 1 729 тыс. кв. м и общей стоимостью 284 млрд. руб., что выше показателя мая на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях уменьшилась на 7% и составила 164 450 руб./кв. м. Курс доллара в июне возрос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 2 840 \$/кв. м.

Уменьшение и рублевых и долларовых цен продолжает свидетельствовать о том, что негативные тенденции на рынке преобладают.

² Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017?currency=ruble>

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 62%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (8%).

Средневзвешенные цены на коммерческую недвижимость в г. Москве приведены ниже.



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в июне 2017 г. по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 5%. Всего на рынке экспонировалось 253 объекта общей площадью 141 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 6 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади - на 13%. Цена за месяц снизилась на 15% и составила 924 150 руб./кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет выхода двух дешевых торговых объектов - на ул.Сретенка (390 кв.м, 294 900 руб./кв.м) и Толмаческом пер. (680 кв.м, 262 500 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 10%, а по общей площади на 6%, составив 228 объектов общей площадью 135 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 2% и составила 213 093 руб./кв. м. При этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 3%.

Снижение цен в центре за месяц на фоне роста за последние 12 месяцев может свидетельствовать о некоторой коррекции цен. Спрос на помещения в пределах Садового Кольца остается на высоком уровне, в то время как по помещениям за пределами центра спрос постепенно снижается.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2017 г. вырос на 8% по количеству и на 34% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 754 объекта общей площадью 1026 тыс. кв.м и общей стоимостью 185 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 2%, их общая площадь - на 33%. Объем предложения составил 116 объектов площадью 84 тыс. кв. м. Площадь по объектам в центре снизилась, в частности, из-за окончания экспонирования в мае нескольких крупных офисных объектов на Кадашевской наб. (7682 кв.м), Чистопрудном б-ре (8216 кв.м), Б.Якиманке (11565 кв.м.) и на Озерковской наб. (12500 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 11% и составила 409 934 руб./кв. м, при этом цены по старым объектам снизились на 1%. Снижение цен было обусловлено изменением структуры предложения - окончанием экспонирования большого и дорогого объекта на ул. Б.Якиманка (11 565 кв.м, 702 480 руб./кв.м) и выходом на рынок в июне дешевого объекта на ул.Б.Бронной (4 556 кв.м, 203 679 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 47% по общей площади и составил 638 объектов общей площадью 942 тыс. кв. м. Значительный рост площади объяснялся выходом в июне крупного объекта на Нахимовском пр-те (27000 кв.м). Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июне снизилась на 9% и составила 160 084 руб./кв.м. Снижение цен во многом было связано с выходом на рынок ряда больших и дешевых объектов - на Ленинградском пр-те (15 036 кв.м, 66 507 руб./кв.м), Полимерной ул.(20 700 кв.м, 66 070 руб./кв.м), Варшавском ш. (22 000 кв.м, 101 000 руб./кв.м) и Сколковском ш. (27 500 кв.м, 101 000 руб./кв.м).

Несмотря на снижение цен по объектам в центре, в связи с тем, что за год цены, в отличии от помещений за пределами центра, выросли, спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе можно считать более высоким.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



Производственно-складские помещения

Объем предложения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июне 2017 г. выросло на 28%, их общая площадь снизилась на 8%. Объем предложения составил 113 объектов общей площадью 377 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 33% и составила 68 731 руб./кв.м. Существенный рост цен произошел в связи с изменением структуры предложения - уходом с рынка двух крупных дешевых объектов на ул. Электродная (47 625 кв.м, 33 600 руб./кв.м/год) и ул. Докукина (86 900 кв.м, 51 860 руб./кв.м) и началом экспонирования нескольких крупных дорогих объектов - на Коптевской ул. (3 978 кв.м, 143 288 руб./кв.м), Сокольническая ул. (4 000 кв. м, 175 000 руб./кв.м) и Варшавском ш. (7 020 кв.м, 106 800 руб./кв.м и 10 709 кв.м, 100 000 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в июне 2017 г. по количеству снизился на 14%, а по общей площади - на 16%, составив 152 объекта общей площадью 185 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне мая и составила 208 110 руб./кв.м.

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)³

Объем предложения

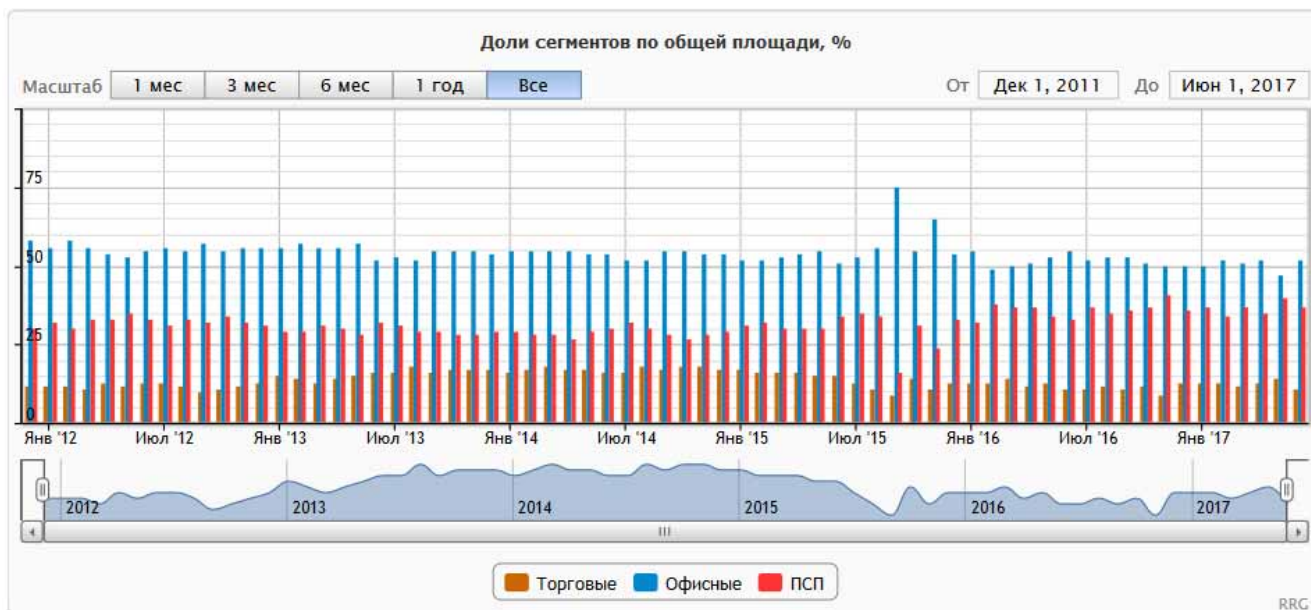
В июне 2017 г. в аренду предлагалось 3 538 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 878 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 8%.

Средняя арендная ставка за месяц не изменилась и составила 18 031 руб./кв. м/год. Курс доллара в июне вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также выросла на 2% и составила 311\$/кв.м/год. За год, с июня 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Незначительность изменения как объема предложения, так и арендных ставок в июне может объясняться сезонным снижением деловой активности летом.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (11%).

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.



Торговая недвижимость

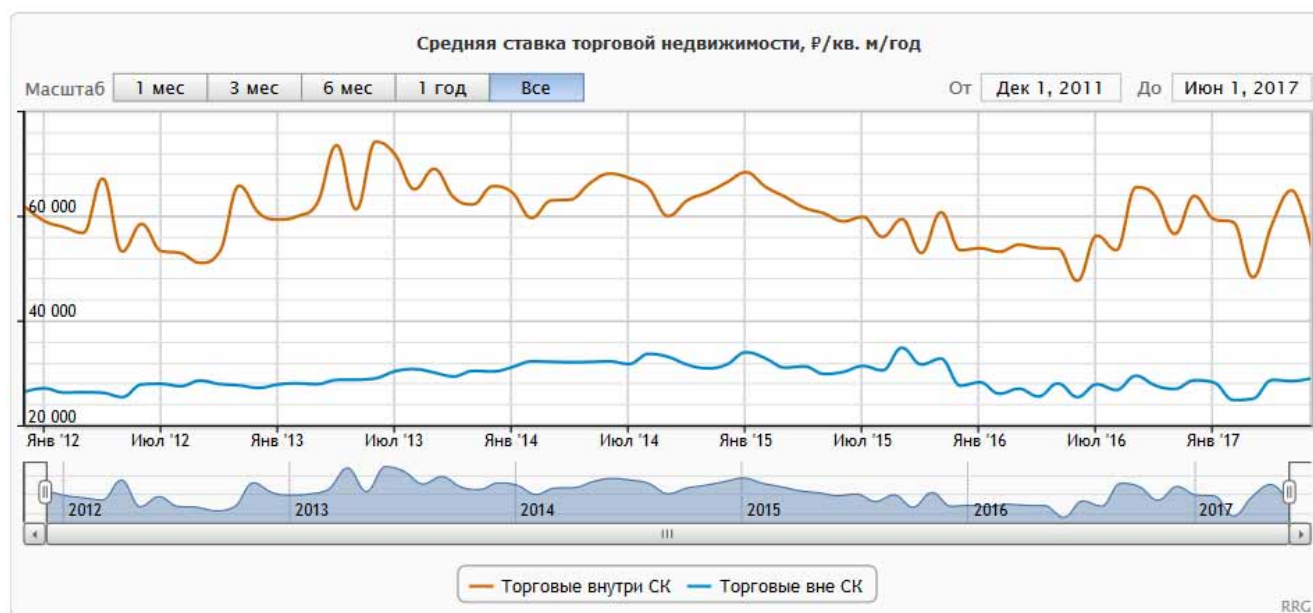
Объем предложения

В июне 2017 г. на рынке экспонировалось 706 объектов общей площадью 210 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 4%, а общая площадь – на 11%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 15 тыс. кв. м, что выше показателя мая на 12% по количеству и на 17% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 16% и составила 54 271 руб./кв. м/год. Снижение арендной ставки произошло за счет окончания экспонирования в мае ряда таких дорогих объектов как на Сытинский пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Богословский пер. (124 кв.м, 110 000 руб./кв.м/год), ул.Арбат (200 кв.м, 117 000 руб./кв.м/год), ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год) и Б.Бронная ул. (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в июне 2017 г. снизилось на 5%, а их общая площадь – на 12%. Объем предложения составил 648 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 2% и составила 28 968 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 30 000 руб./кв.м/год, выросла с 31 до 33%.

³ Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2017?currency=ruble>



Офисная недвижимость

Объем предложения

В июне 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 13%, а по общей площади на 19% и составил 2 151 объект общей площадью 972 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 19%, а их общая площадь – на 25%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 980 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 12%, а по общей площади – на 19%. Средняя ставка выросла на 2% и составила 16 024 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 15 000 руб./кв.м/год, выросла с 43 до 45%.

Незначительность снижения ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами свидетельствует о снижении деловой активности.



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2017 г. составил 681 объект общей площадью 696 тыс. кв.м. По сравнению с маем он увеличился на 5% по количеству и на 1% по общей площади.

Средняя ставка в июне практически не изменилась и составила 6 421 руб./кв.м/год.



Основные итоги 2 кв. 2017 г.

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

Так же незначительно изменились цены продаж и ставок аренды во всех сегментах рынка, при этом наблюдаются локальные повышения и понижения величин в некоторых сегментах рынка.

Продажа спортивных сооружений на рынке не представлена.

Обзор рынка земли

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

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

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

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

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

земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

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

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

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а

также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

Порядок назначения арендной платы за землю регламентируется Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» (в действующей редакции). В этом Постановлении (Приложение №1) устанавливается:

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

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

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

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

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


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

В последние годы сложилась практика, что при строительстве крупных проектов на девелопера перекладываются социальные обременения, то есть строительство школ, детских садов. В хорошие времена застройщики готовы брать на себя такую нагрузку, но надо понимать, что сегодня ситуация резко изменилась. Тем не менее школы и садики нужно строить. Вместе с тем город очень активно перераспределил свою Адресную инвестиционную программу (АИП): больше 70% тратится на дороги,

метро, развитие транспортной инфраструктуры, а на социальные объекты – порядка 2,5%. Необходимо выработать механизм, чтобы застройщик, построив социальные объекты, мог не просто подарить их городу, а переуступить по себестоимости или еще каким-то путем зачет.

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров⁴ позволило выявить лишь несколько предложений. Например, следующие предложения.

<p>Без комиссии</p>  <p>г. Москва ЮАО Автозаводская ИФНС №7725 Симоновская наб 15 мин. пешком</p>	<p>Продажа земельного участка 19800 кв. м. м Автозаводская</p> <p>Продается огороженная и охраняемая складская территория. Площадь территории: 1.98 Га. Площадь складских построек : 3500...</p> <p>Лот №: 138678</p> <p>Подробнее описание (6 фото) »</p> <p>Складской комплекс 1-й эт.</p> <p>8 (495) 369-33-49 доб. 226 8 (926) 583-99-76</p> <p>Алексей Сергеевич</p>	<p>19800 м² (2 га)</p>
---	---	-----------------------------------

<p>ППА на 49 лет, земельный участок в Москве складского назначения.</p>		<p>№ 167</p>
	<p>Тип сделки: Продажа Окуп: С/ВАО Метро: Выховское Адрес: Алуфьяковское ш. Тип объекта: Земельный участок Назначение: Складское Площадь (кв. м.): 3,7 га</p>	<p>Описание: На участке: металлические ангары общей площадью - 2000 кв. м., залонный офис 404 кв. м. (в собственности), ЭЛ-во 143 кВт, центральные коммуникации. Охраняемая охраняемая территория.</p>
	<p>Документы: Договор аренды земельного участка на 49 лет Стоимость: 120 млн. руб. Контакты: (495) 545 7954, (901) 519 9730 Сотрудник: Дмитрий Дата публикации: 12.01.2016</p>	

Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей⁵. Результаты торгов в 2016 г. приведены ниже.

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

⁵ <http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/>

Дата аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.
18.02.2016	ул. Крылатская, вл.25	здравоохранение (3.4); спорт (5.1) (объект спорта с медицинским центром и бассейном)	4 850	40 599 000.00
03.03.2016	Внуковское шоссе, рядом с д. 11-А, стр. 2	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (3000); объекты размещения складских предприятий (3001 03); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (производственная база)	12 915	14 799 000.00
17.03.2016	ул. Академика Виноградова, вл. 7, корп. 13	развлечения (4.8); образование и просвещение (3.5) (досуговый центр)	1 621	7 494 000.00
17.03.2016	ул. 2-я Магистральная, вл. 18	обслуживание автотранспорта (4.9) (автомойка с шиномонтажом)	900	10 132 000.00
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 1)	бытовое обслуживание (3.3); магазины (4.4) (торгово-бытовой объект)	2 927	13 579 000.00
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 2)	спорт (5.1) (объект спорта)	7 103	20 634 000.00
31.03.2016	Промзона № 37 «Очаково», пр. пр. № 5320 (участок 2)	объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05); объекты размещения складских предприятий (3001 03) (объект коммунально-промышленного назначения)	10 150	20 511 000.00
21.04.2016	Проектируемый проезд № 5082	Участки размещения жилищно-коммунальных объектов (3004); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07) (автозаправочная станция)	2 665	7 867 000.00
20.05.2016	поселение Рязановское, дер. Сальково, рядом с уч. 42	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 102	766 450.00
26.05.2016	1-й Западный проезд, Северная промзона	участки размещения промышленно-производственных объектов (3002); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (объект производственного назначения)	9 330	2 078 000.00

14.07.2016	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул. Мирская, уч. 3	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	0.1363	299 000.00
15.12.2016	Северный мкр. 9, корп. 25	развлечения (4.8); культурное развитие (3.6); образование и просвещение (3.5) (культурно-досуговый центр)	0.4929	34 101 000.00

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

3.2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

- метод сравнительной единицы;



- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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



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

K_{kj} – корректирующий коэффициент;

P_{dj} – поправка в денежной форме;

C_c – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика⁶.

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;

$И_c$ – совокупный износ.

Метод индексации

Метод индексации при оценке недвижимости использовался для приведения цен справочников к дате оценки использовался метод, а также для приведения первоначальной балансовой стоимости, которая отражает затраты на воспроизводство без учета износа (стоимость нового объекта) на дату ввода, к дате оценки. Приведение к дате оценки осуществляется путем умножения на коэффициент индексации, который для объектов недвижимости определяется по данным индексов цен приведенных в информационных изданиях. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве⁷

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,254	10,341
Коэффициент индексации	3,719	3,018	2,566	2,176	1,974	1,504	1,372	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,008	1,000

Результаты расчета затрат на замещение объектов недвижимости приведены ниже в таблице.

Пояснения к таблице:

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

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.

⁶ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», Общественные здания – 2016 г., Производственные здания – 3016 г., Сооружения городской инфраструктуры – 2016 г.

⁷ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47-98, 2004-2016 г.г.



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Год сбора	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индекса	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,031	224 577	17%	262 755
2	Здание №2 (Тепловой пункт)	1979	52,0	222	КС-1	ruПЗ..19.00.00099	2016	4 286	руб. / куб. м	1,22	0	1,220	1,031	1 460 406	17%	1 708 675
3	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	1964	1185,2	5807	КС-1	ru03.07.00.00048	2016	8 605	руб. / куб. м	1	306,7	1,220	1,031	65 106 001	17%	76 174 021
4	Здание №5 (Манеж футбольный)	1975	9 433,5	101709	КС-1	ru03.07.00.00059	2016	3 951	руб. / куб. м	1,2	0	1,220	1,031	606 675 272	17%	709 810 068
5	Здание №6 (Интернат)	1964	1 743,4	7763	КС-1	ru03.10.00.00090	2016	14 594	руб. / куб. м	1	512,24	1,220	1,031	147 534 843	17%	172 615 767
6	Здание №7 (Гараж)	1964	1 258,1	6419	КС-1	ru03.09.00.00031	2016	5 305	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,220	1,031	53 086 881	17%	62 111 651
7	Помещение №1 (Административное)	1960	347,2	1906	КС-1	ru03.03.00.00001	2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,220	1,031	25 832 029	17%	30 223 474
8	Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,031	2 550 171	17%	2 983 700
9	Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,031	2 550 171	17%	2 983 700
10	Футбольное поле 1	2008	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	17 219 834	17%	20 147 206
11	Футбольное поле 2	2008	5 760,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	13 891 631	17%	16 253 208
12	Футбольное поле 3	2008	6 460,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	15 579 850	17%	18 228 424



13	Футбольное поле 4	2008	7 920,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	19 100 992	17%	22 348 161
14	Лучковое поле (Футбольное поле 5)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	17 219 834	17%	20 147 206
15	Бейсбольное поле (Футбольное поле 6)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	17 219 834	17%	20 147 206
14	Автостоянка 1	2007	2 870,5	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	4 676 662	17%	5 471 694
15	Автостоянка 2	2007	479,4	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	781 046	17%	913 823
16	Автостоянка №3	2014	1 300,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	2 117 980	17%	2 478 036
17	Внутриплощад. дороги	2007	15 848,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,031	25 819 799	17%	30 209 165

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

Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

Физический износ

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

Для определения физического износа использовался метод эффективного возраста. Этот метод реализуется, путем деления возраста на средний срок жизни зданий и сооружений.

Для общественных зданий системы КС-1 срок жизни определен – 100 лет⁸.

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. Для прочих элементов был принят 25 летний срок службы.

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

Объект / показатель	Помещение № 1 (Административное)	Здание №1 (КПП)	Здание №2 (Тепловой пункт)	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	Здание №5 (Манеж футбольный)	Здание №6 (Интернат)	Здание №7 (Гараж)
Год постройки	1960	1979	1979	1964	1975	1964	1964
Срок эксплуатации	57	38	38	53	42	53	53
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	13	7	8	8	8	7	7
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	57%	38%	38%	53%	42%	53%	53%
Износ прочих элементов	52%	28%	32%	32%	32%	28%	28%
Износ физический	54%	31%	34%	41%	37%	37%	36%

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

⁸ Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Госстрой, 1964.

оценки. Весовые доли каждого из конструктивных элементов определена на основании соответствующей таблице КО – ИНВЕСТ для каждого здания.

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

Например, сроки жизни дорожных покрытий на основании: «Учебное пособие МАДИ» - <http://www.madi.ru/study/kafedra/ipd/page595.shtml> и срок жизни теннисных кортов определен в 20 лет на основании данных <http://www.tenniskort.ru/> или <http://www.openbusiness.ru/html/tennis.htm>.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван потерей конкурентоспособности объекта на рынке в связи с появлением на рынке более новых, технически и технологически более совершенных.

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.

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

При этом, площадка для игры в гольф помимо учтенной на балансе «Раздевательной» 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.



Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	295 136 122,94								836 628 672
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	693 534,61		5 471 694	20	9,5	48%	0%	48%	2 863 270
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	120 084,56		913 823	20	9,5	48%	0%	48%	478 193
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	845 048,32		2 478 036	20	3,0	15%	0%	15%	2 103 276
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	44 578 342,21		20 147 206	20	6,5	33%	0%	33%	13 564 865
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	18 905 193,69		30 209 165	20	9,5	48%	0%	48%	15 808 084
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	27 421,84		262 755		7,0	31%	0%	31%	180 523
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	124 227,25		1 708 675		8,0	34%	0%	34%	1 127 165
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 066 931,75		76 174 021		8,0	41%	0%	41%	44 923 019
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	65 036 048,34		709 810 068		8,0	37%	0%	37%	450 722 295
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	50 589 862,85		172 615 767		7,0	37%	0%	37%	108 743 618
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 693 303,69		62 111 651		7,0	36%	0%	36%	39 602 389
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 266 095,55		20 147 206	20	6,5	33%	0%	33%	13 564 865
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	31 813,34	3,018	176 483	15	9,5	64%	0%	64%	64 404
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	108 299,53	1,974	334 629	15	7,2	48%	0%	48%	173 701
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	356 253,33	3,018	1 577 390	15	9,5	64%	0%	64%	574 775
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	126 633,52								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	14 829 320,51	3,018	61 414 022	20	9,5	48%	0%	48%	32 137 201



Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	852 945,71		30 223 474	30	13,0	54%	0%	54%	13 933 021
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	114 755,52	3,018	508 105	30	9,5	32%	0%	32%	346 625
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	279 908,04		2 983 700	20	9,5	48%	0%	48%	1 561 333
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	279 908,04		2 983 700	20	9,5	48%	0%	48%	1 561 333
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	19 649 399,23	1,974	56 016 525	30	6,7	22%	0%	22%	43 498 495
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	23 694 490,30		20 147 206	20	7,5	38%	0%	38%	12 557 505
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	14 944 836,90		16 253 208	20	7,5	38%	0%	38%	10 130 424
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	18 423 462,86		18 228 424	20	7,5	38%	0%	38%	11 361 552
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	498 001,45		22 348 161	20	6,5	33%	0%	33%	15 046 741

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



3.2.6. 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 рекомендациях⁹.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

⁹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 N1102-р

Подходы и методы оценки

Затратный подход

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод выделения

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

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

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

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

Метод распределения

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

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



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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Градостроительные планы в Москве реализуются в соответствии с Решениями Правительства Москвы. Земельные участки практически полностью находятся в собственности г. Москвы и сдаются в аренду Правительством Москвы, через уполномоченные структуры для строительства объекта в соответствии с заключенным инвестконтрактом. Таким образом рынок в Москве в настоящее время практически монополизирован. В соответствии с законодательством¹⁰ арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах от нее. При этом ставка 1,5 процента устанавливается в отношении:

- земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;
- земельного участка, предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории;
- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

Вместе с тем Правительство Москвы при строительстве значимых для города объектов сдает в аренду земельные участки по сниженной арендной ставке. Однако исходя из принципа НЭИ, в качестве рыночной стоимости должна приниматься максимально возможная стоимость. Следовательно, при расчете рыночной стоимости прав по договору аренды должна использоваться максимально возможная

¹⁰ Постановление правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности российской федерации



ставка, которая для земельных участков используемых для эксплуатации объектов спорта составляет 0,5%, для прочих земельных участков - 1,5%. Эта же ставка аренды должна рассматриваться как рыночная и для застроенных земельных участков. В связи с тем, что муниципалитеты освобождены от уплаты земельного налога, то арендная плата равна земельной ренте.

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулоч, вл.23
Площадь ЗУ, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Кадастровый номер	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	15.09.2033
Кадастровая стоимость, руб.	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	18 565 322 088,15	4 163 208 753,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 376,51	16 505,54	14 888,55	21 321,36
Ставка арендной платы, %	0,50%	0,50%	1,50%	0,50%
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	16 377	16 506	14 889	21 321
Годовая арендная плата, руб.	5 431 760,84	23 286 345,94	278 479 831,32	20 816 043,77
Квартальная арендная плата, руб.	1 357 940,21	5 821 586,49	69 619 957,83	5 204 010,94
Дата оценки	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017	01.07.2017
Срок аренды до окончания, лет	24,8	24,8	24,8	16,2
Срок аренды до окончания, кварталы	99,3	99,3	99,3	64,9
Ставка дисконтирования	9,66%	9,66%	9,66%	9,66%

Ставка дисконтирования (квартальная)	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	52 340 990	224 389 554	2 683 459 452	173 185 348
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 133 375 344			

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	8,82%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,74%	Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,10%	Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%)
Итого	9,66%	Округленно

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

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

Согласование результатов

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

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 836 629 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 133 375 тыс. руб.

3.2.7. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки

Для движимого имущества предварительно рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

- движимое имущество, входящее в состав Стадиона «Открытие-Арена» (оборудование, офисная и бытовая техника, мебель);



- движимое имущество на территории Сокольники (различное оборудование);
- самоходные и коммунальные машины;
- транспортные средства (автомобили).

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

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

Состав движимого имущества на территории Сокольники, самоходных и коммунальных машин приведен в Табл. 3.18.

Описание процесса оценки в части применения подходов

Учитывая, относительно невысокую балансовую стоимость движимого имущества (оборудование) на территории Сокольники, самоходных и коммунальных машин, а также то, что подавляющее количество объектов достаточно новые (преимущественно 2010...2013 г.г.) для оценки их справедливой стоимости использовался затратный подход – метод индексации первоначальной балансовой стоимости. С последующим начислением износа. Автомобили оценивались отдельно.

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным Росстата¹¹, которые приведены ниже.

Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2 кв. 2017
Непродовольственные (бытовые) товары														
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,044	1,085	1,137	1,068	1,013
Коэффициент индексации	2,334	2,193	2,069	1,942	1,799	1,640	1,563	1,465	1,393	1,335	1,230	1,082	1,013	1,000
Коммунальные машины и оборудование														
Годовой индекс цен	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,118	1,096	1,014
Коэффициент индексации	2,715	2,520	2,414	2,212	1,892	1,748	1,589	1,454	1,446	1,356	1,242	1,111	1,014	1,000
Компьютеры и др. техника														
Годовой индекс цен	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,082	1,152	0,973	1,018
Коэффициент индексации	2,128	2,128	2,107	2,107	1,810	1,567	1,402	1,273	1,353	1,235	1,141	0,991	1,018	1,000
Приборы														
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,012	1,072	1,046	1,001	1,001	1,028	1,079	1,018
Коэффициент индексации	1,855	1,754	1,691	1,519	1,299	1,284	1,269	1,183	1,131	1,130	1,129	1,098	1,018	1,000
Мебель														
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	0,097	1,050	1,050	1,004	1,011	1,343	1,010	1,011
Коэффициент	0,218	0,210	0,196	0,178	0,152	0,149	1,535	1,462	1,392	1,386	1,371	1,021	1,011	1,000

¹¹ www.gks.ru

индексации														
Строительные объекты														
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,341
Коэффициент индексации	4,331	3,719	3,018	2,566	2,176	1,974	1,504	1,372	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,000

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

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

где:

$K_{и.физ}$ - 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.	Коэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		26 935 510,43	13 204 603,34									22 260 345
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	32 448,31	1,563	149 635	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	49 072
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	32 448,31	1,563	149 635	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	49 072
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	41 350,70	1,563	190 686	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	62 534
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	39 627,55	1,563	182 740	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	60 379
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	460 181,63	1,098	692 988	5	2,0	1,0	40%	0%	40%	415 413
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	23 969,22	0,997	126 353	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	94 332
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	10 399 986,46	0,991	16 097 420	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	14 796 395
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	4 188,12	1,563	92 717	5	6,6	1,0	80%	0%	80%	18 543
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	4 075,03	1,563	135 303	5	6,8	1,0	80%	0%	80%	27 061
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	70 436,17	1,098	121 013	7	1,9	1,0	27%	0%	27%	87 953
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	70 436,17	1,098	121 013	7	1,9	1,0	27%	0%	27%	87 953
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	70 436,17	1,098	121 013	7	1,9	1,0	27%	0%	27%	87 953
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	610 587,72	1,223	2 679 992	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	1 681 419
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	5 398,25	1,130	46 526	10	4,5	1,0	45%	0%	45%	25 723
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	2 238,05	1,269	48 275	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	15 752
ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приемом 4 куб. с крышкой	18.10.2016	184 745,76	160 516,80	1,018	188 071	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	174 880
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	55 527,40	1,018	65 091	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	58 760



Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	2 918,53	1,269	52 454	5	6,6	1,0	80%	0%	80%	10 491
Система видеонаблюдения	20.12.2016	732 175,01	680 492,09	1,018	745 354	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	705 942
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	82 923,99	1,269	1 277 490	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	440 647
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44	263 866,06	1,269	5 279 528	15	6,7	1,0	45%	0%	45%	2 905 428
Тоннель для выхода игроков, 8,8 м, алюминий СКЛд31.07.15	31.07.2015	263 474,58	21 078,04	1,031	271 699	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	219 518
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	28 467,77	1,018	42 618	10	1,1	1,0	11%	0%	11%	38 029
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	28 467,76	1,018	42 618	10	1,1	1,0	11%	0%	11%	38 029
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	5 419,34	1,563	143 948	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	47 168
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	5 553,77	1,563	147 517	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	48 337
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	1 563,93	1,563	41 553	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	13 559
Самходные и коммунальные машины, агрегаты		13 471 832,18	3 807 755,96									10 317 677
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	30 533,06	1,111	121 189	5	1,5	1,0	30%	0%	30%	84 334
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	30 533,06	1,111	121 189	5	1,5	1,0	30%	0%	30%	84 334
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	39 005,72	1,111	73 452	5	2,1	1,0	0%	0%	0%	73 452



Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	33 719,01	1,014	53 424	5	0,8	1,0	0%	0%	0%	53 424
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	386 722,26	1,356	2 131 831	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	1 307 134
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	9 851,61	1,242	75 482	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	35 694
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	17 285,09	1,242	132 437	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	62 626
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	53 234,22	1,242	407 880	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	192 877
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rj41188	12.11.2014	1 682 161,35	272 782,93	1,242	2 090 056	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	988 339
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73	1 961,75	1,589	67 005	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	20 946
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	54 959,06	1,242	421 096	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	310 111
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	134 163,63	1,242	1 027 958	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	757 028
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	8 866,20	1,242	67 934	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	50 029
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	8 866,50	1,242	67 934	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	50 029
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	8 597,69	1,242	65 875	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	48 513
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	8 597,69	1,242	65 875	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	48 513
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	98 143,87	1,111	154 730	5	1,5	1,0	31%	0%	31%	106 912
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	30 987,39	1,242	237 425	10	2,6	1,0	0%	0%	0%	237 425
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	38 760,51	1,242	77 237	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	55 991
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	38 760,51	1,242	77 237	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	55 991
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	38 760,51	1,242	77 237	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	55 991
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	38 760,51	1,242	77 237	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	55 991
Распределитель удобрений, модель Dakona 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	139 528,84	1,242	1 069 066	7	2,6	1,0	37%	0%	37%	668 637
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	31 240,01	1,242	78 924	7	2,6	1,0	38%	0%	38%	49 208
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия	18.01.2013	219 918,64	28 841,98	1,356	298 110	7	4,5	1,0	64%	0%	64%	108 510



10130110/091012/0006478													
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	211 285,44	1,111	511 059	7	1,8	1,0	25%	0%	25%	383 244	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	58 925,59	1,014	71 315	5	0,6	1,0	0%	0%	0%	71 315	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	58 925,59	1,014	71 315	5	0,6	1,0	0%	0%	0%	71 315	
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31	53 732,15	1,242	411 695	7	2,6	1,0	37%	0%	37%	258 618	
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	17 176,93	1,242	131 608	7	2,6	1,0	37%	0%	37%	82 725	
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	13 899,35	1,242	106 497	7	2,6	1,0	37%	0%	37%	66 774	
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	83 034,90	1,589	1 868 928	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	628 267	
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	839 529,76	1,111	1 778 543	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	1 348 282	
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	79 701,04	1,111	409 660	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	310 556	
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	33 702,96	1,111	173 232	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	131 324	
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota B3030	30.01.2015	1 325 365,38	695 273,68	1,111	1 472 937	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	1 116 607	
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	7 881,10	1,242	60 386	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	28 555	
Щетки для ухода за гононом монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	71 223,86	1,242	545 715	5	2,6	1,0	53%	0%	53%	258 056	

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 22 260 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 10 318 тыс. руб.



3.2.8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние (по информации заказчика)
Мерседес-бенц S350 4MATIC	2012	79 000	3498	3 271 186	1 269 990	хорошее

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

Анализ рынка объекта оценки

В краткосрочной перспективе ожидается увеличение объема мировых продаж автомобилей в основном в результате восстановления рынков Восточной Европы и Латинской Америки и существенного повышения спроса в Индии. Мировой объем продаж легковых и легких коммерческих автомобилей в 2017 году прогнозируется на уровне 94 млн единиц, что на 1,33% больше, чем в 2016 году. Снижение темпа связано с временным замедлением роста спроса в Китае¹².

Повышению мирового спроса на автомобили будет способствовать снижение цен на нефть — совокупный эффект от этого оценивается в 5-7 млн дополнительно проданных транспортных средств за 2017-2022 годы.

Загрузка мощностей и ожидаемый темп роста продаж по странам в период с 2017 по 2020 год



Источник: LMC Automotive.

Российские автомобильные концерны планируют активное расширение экспорта, который рассматривается в качестве дополнительной возможности восстановления продаж в условиях сократившегося внутреннего спроса. Развитию отечественного автопрома способствует государственная политика, направленная на стимулирование создания нового и увеличение существующего производства, а также на привлечение дополнительных инвестиций в отрасль.

¹² <http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-russia-automotive-market-overview-2017-rus/%24FILE/EY-russia-automotive-market-overview-2017-rus.pdf>

Государство заявляет о своей готовности и в дальнейшем оказывать значительную поддержку отрасли. Так, объявлено о продлении программ субсидирования ставок по кредитам и льготного лизинга в 2017 году, запланированы дополнительные программы по субсидированию спроса с фокусом на определенные категории потре-

лей – покупателей первого автомобиля, автомобиля для семьи и прочие группы.

Сравнение плотности автомобилизации по странам с перспективой развития России к 2020 году

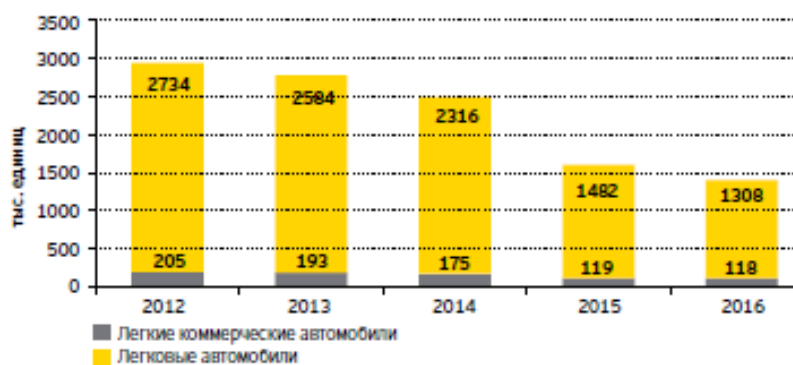


Источники: LMC Automotive, Oxford Economics, анализ EY.

* По паритету покупательной способности, в ценах 2016 года.

Общий объем продаж новых легковых и легких коммерческих автомобилей в РФ согласно статистике АЕБ сократился на 35,7% в 2015 году и на 11% в 2016 году. Основными факторами падения стали девальвация российской валюты, удорожание автомобильных кредитов, снижение деловой активности и покупательной способности населения, нестабильная геополитическая ситуация.

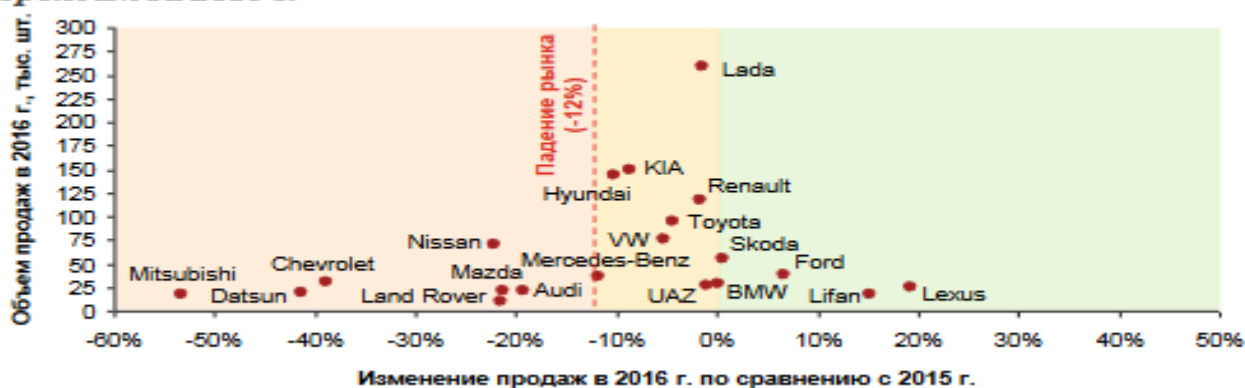
Объем продаж новых легковых и легких коммерческих автомобилей в России за период с 2012 по 2016 год



Источники: АЕБ, LMC Automotive.

В настоящее время доля российских брендов в общем объеме парка сокращается, поскольку устаревшие отечественные модели (снятые с производства модели LADA, Иж, Москвич) замещаются бюджетными иномарками. Эта тенденция усиливается благодаря растущей локализации производства зарубежных игроков и выходу на рынок новых бюджетных моделей иномарок в субкомпактном и компактном классах внедорожников.

Объем и прирост продаж легковых автомобилей по некоторым брендам за 2016 г.



Источник: АЕБ, анализ РнС

Несмотря на спад, крупнейшие автомобильные компании остаются на российском рынке, а некоторые автомобильные концерны планируют строительство новых заводов.

Рынок легковых и легких коммерческих автомобилей



Источники: АЕБ, аналитическое агентство «АВТОСТАТ», ФТС России, анализ ЕУ.

В 2017 г. ожидается рост рынка новых легковых автомобилей на 7% в количественном выражении. Одним из основных факторов стал прогноз цены на нефть. На развитие рынка также повлияет уровень потребительской уверенности. Индекс потребительской уверенности пока остается на достаточно низком уровне (-8% в 4 квартале 2016 года), но уже наблюдается положительная динамика. Реализация мер государственного стимулирования спроса в заявленном объеме тоже окажет существенную поддержку российскому авторынку.

Прогноз рынка новых легковых а/м, тыс. шт. (без учета LCV)

Категории легковых а/м (без учета LCV)	2016 г. (факт по продажам*)	2017 г. (прогноз)	Изменение
Отечественные бренды	284	300	6%
Иномарки российской сборки	754	810	7%
Импортные автомобили	273	290	6%
Рынок в целом	1 311	1 400	7%

Источник: анализ РнС

Согласно текущему прогнозу, в 2017 г. на рынке новых легковых автомобилей ожидается умеренный рост на уровне 7%. Среднегодовой темп роста рынка за 2016 – 2021 гг. составит около 11%.

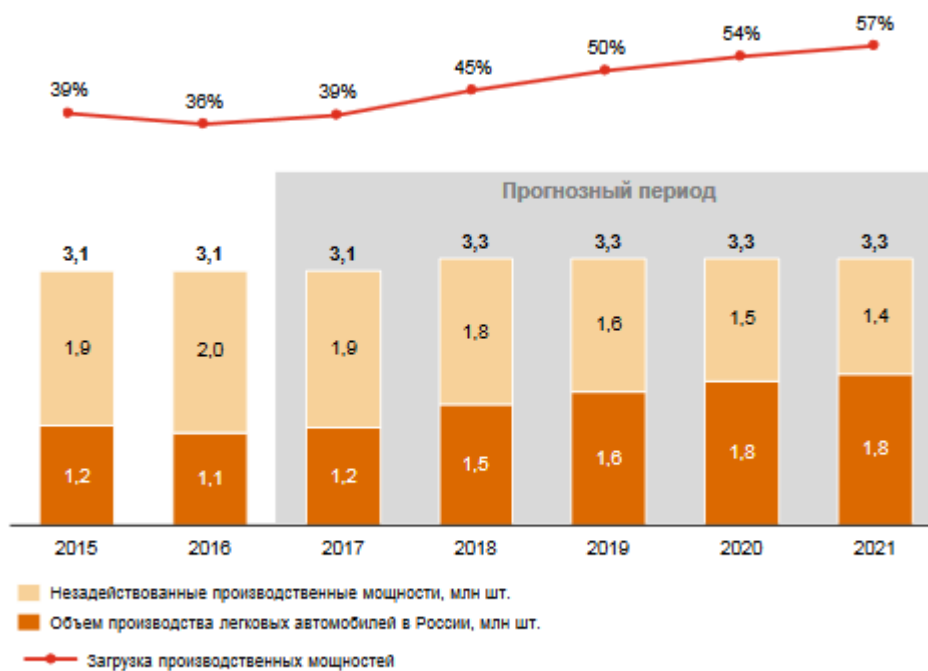
Прогноз рынка новых легковых автомобилей в России, 2017–2021 гг., млн шт.



По результатам 2016 г. производство легковых автомобилей в России сократилось на 7,4% и составило 1,1 млн шт.

В 2017 г., согласно прогнозу, основанному на прогнозах продаж, экспорта и импорта легковых автомобилей в России, производство легковых автомобилей в России увеличится на 7% и составит 1,2 млн шт. В последующие годы ожидается постепенное восстановление объемов производства, которое к 2021 г. может составить 1,8 млн шт. при отсутствии внешних шоков.

Прогноз производства легковых автомобилей в России, 2017–2021 гг.



Отсутствие стабильности на валютном рынке, высокий уровень инфляции и санкции, наложенные на российскую экономику, сильно отразились на продажах авто. Дилеры новых автомобилей вынуждены закладывать в стоимость возможные риски. Это, — в совокупности с резким падением спроса, — привело к росту цен¹³.

Вслед за автосалонами ценники поползли вверх и на рынке подержанных автомобилей. Высокая стоимость новых моделей вынуждает автовладельцев с неохотой расставаться со своими старыми

¹³ <http://autosaloner.ru/obzor-cen-na-bu-avtomobili-na-rossijskom-rynke-v-2017-godu/>

машинами. Продавцы часто ставят необоснованно завышенную цену. Поэтому ориентироваться на этом рынке неподготовленному человеку сложно. Чтобы помочь вам не переплатить при покупке авто с пробегом, мы составили обзор средних цен на самые популярные б/у автомобили в России в 2017 году.

Отечественный автопром

Снижение доходов населения привело к тому, что в рейтинге самых продаваемых б/у автомобилей более половины — отечественного производства. Самой популярной среди людей по-прежнему остается классика — Лада 2107. Главное, что привлекает в ней покупателей — это недавний год выпуска (она выпускалась до 2012 года, поэтому на рынке до сих пор много “молодых” машин). За неприхотливый двигатель, устаревший дизайн и ужасную эргономику автомобиля начала 2000-х продавцы просят от 60000 до 80000 рублей. Есть варианты и за 30000 (совсем “убитые”).

По-прежнему популярны у россиян Лада 2109, 21099 и более свежая на вид Лада Самара. Эти простые и не очень надежные “девятки” (зато их можно отремонтировать “на коленке” в любом гараже!) можно приобрести в ценовом диапазоне от 40 до 70 тыс. рублей. На рынке есть варианты с обвесами, карбоном, эксклюзивным салоном и необычными техническими доработками — их крайняя цена не выходит за 250000. Но это скорее исключения, рассчитанные на истинных фанатов модели.

Неизменной популярностью на вторичном рынке автомобилей пользуется отечественный внедорожник Лада 4x4. Люди считают, что это самое то для охоты, рыбалки, поездок на дачу, да и просто повседневной эксплуатации в российской глубинке, не избалованной качеством и количеством дорог. За 5-7-летнюю Ниву просят от 300000 и выше. Автомобили старше по возрасту (в зависимости от состояния) можно найти и в полтора, и в два, а то и в три раза дешевле.

Горьковский автомобильный завод представлен в рейтинге неизменной “Волгой”. ГАЗ 3110 продается, конечно, хуже бюджетных иномарок, но все еще окончательно не утратил своей привлекательности для россиян. 15-20-летние “Волги” в среднем стоят 60-70 тыс. рублей. Есть и совсем дешевые предложения, но они часто требуют капитального восстановления.

Из семейства АвтоВАЗа также популярностью пользуются Лада 2114 и 2113. Цены на них стартуют в среднем от 90-100 тыс. рублей. За ухоженные машины некоторые хозяева просят 120000-150000. Цена Лады 2110 на вторичном рынке колеблется до ста тысяч за машину до 2000 года выпуска и от 120000 за более свежие варианты. Приора дороже — автомобиль 2008-2010 годов в хорошем состоянии обойдется в районе 200000 рублей. За более молодые экземпляры просят и 300000, и даже 400000.

Иномарки

Самой продаваемой б/у иномаркой в России является Ford Focus (преимущественно второго поколения). Эти автомобили в огромных количествах приобретались менеджерами среднего звена и офисными работниками в начале 2010-х. Сейчас многие из них выставлены на продажу. Ценник за 7-10 летний автомобиль колеблется в районе 300-400 тысяч рублей — в зависимости от состояния и комплектации. Машины третьего поколения стоят на порядок дороже — от 500 тысяч.

Среди азиатских автогигантов неизменным доверием российских автолюбителей пользуется японская корпорация Toyota. На данный момент их самая продаваемая модель на вторичном рынке России — Corolla X поколения. Приценятся к этому авто лучше имея в кармане хотя бы 400 или даже все 500 тысяч рублей.

За не менее надежный Mitsubishi Lancer IX (до рестайлинга) в неплохом состоянии придется отдать около 300000 рублей. За X поколение просят в среднем на сто тысяч больше.

Также очень ценятся бюджетные Renault Logan за их надежность и простоту. Первое поколение можно приобрести за 250000 рублей. Второе поколение обойдется уже около 400 тысяч.

Из подержанных автомобилей классом выше чаще всего покупают уже ставший классикой Volkswagen Passat и японскую Toyota Camry. Полюбившийся водителям всего мира немецкий Пассат В5 можно найти за 300-400 тысяч рублей. Конечно машины следующих поколений и моложе будет стоить значительно дороже.

Представительская Тойота Камри 6 поколения стоит на вторичном рынке в районе 600000 рублей. Для сравнения, на эти деньги можно купить целый автопарк из отечественных “семерок”.

Российский рынок б/у автомобилей насыщен самыми разными предложениями для покупателей любого уровня достатка. Цены зависят от года производства, комплектации и общего состояния машины. Исходя из прогнозов уровня инфляции в 2017 году можно предполагать незначительный рост цен на подержанные авто в течении года — но не более 10%.

Основными ценообразующими факторами автомобилей являются:

- на первичном рынке - марка, модель, комплектация;
- на вторичном рынке – марка, модель, год выпуска, комплектация, пробег, состояние.

Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах сравнительном подходе и являются типичными для этих моделей автомобилей. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на интернет ресурсе www.auto.ru. Копии интернет-страниц с ценами на объекты-аналоги находятся в архиве оценщика.

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

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

Сравнительный подход

Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

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

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу,

комплектации. Если подобрать такие аналоги не удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом¹⁴.

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

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

По условиям продажи. Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%¹⁵ 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 пробега¹⁶, 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: I – расчетный физический износ, K_B – показатель старения, B – возраст, $ГВ$ – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

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

По комплектации. В отношении комплектации, предусмотренной заводом-изготовителем, в качестве поправки можно рекомендовать соотношение цен на новые ТС соответствующей комплектации у

¹⁴ А. Н. Фоменко. Оценка величины ущерба при повреждении автомобилей ВАЗ 2108, 2109, 21099, 2115. М., Издательство «Образование», 2005.

¹⁵ 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.

¹⁶ Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).

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 и величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁷:

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

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

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

Проверка статистических характеристик выборки. Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33¹⁸. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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

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

Результаты определения справедливой стоимости

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

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

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

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

¹⁷ -Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

¹⁸ Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002



Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	75 000	1 550 000	0,900	1,000	1,000	1,133	1 339 612
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	76 000	1 650 000	0,900	1,000	1,000	1,136	1 429 608
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	115 000	1 350 000	0,900	1,000	1,000	1,252	1 289 468
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	104 000	1 600 000	0,900	1,000	1,000	1,218	1 486 804
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	89 000	1 550 000	0,900	1,000	1,000	1,174	1 387 329
Среднее значение, руб.									1 386 564
Стандартное отклонение, руб.									76 703
Коэффициент вариации									6%

Пояснения к таблице.

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

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

Вместе с тем, так как исследованию подлежали цены предложения выставленных на продажу ТС, а не цены совершившихся сделок, необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже. В соответствии с рекомендациями величина этой поправки была принята на уровне 10%¹⁹.

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 справедливой стоимости.

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

Для транспортных средств справедливая стоимость равна рыночной.

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 387 тыс. руб.

3.2.9. 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.

¹⁹ 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.



По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 765 711 тыс. руб.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Основные средства	17 441 520
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 437 551
Здания и сооружения на территории Сокольники	836 629
Движимое имущество на территории Сокольники	22 260
Автомобили	1 387
Коммунальная техника	10 318
Право по договору аренды земельных участков	3 133 375

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 июля 2017 г. равна 17 441 520 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 088 589 тыс. руб. (18,17%).

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

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Соинвестор		
Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1)	188 769 623,22	132 138 736,25	56 630 886,97	28 509 349,32	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г.	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	11 367 254,36	1,000

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1)					
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1)	52 121 843,24	52 121 843,24	0,00	5 135 082,30	1,000
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	2 996 770,34	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе,	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)					
Храм, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1)	200 000,00	140 000,00	60 000,00	0,00	0,700
Культурно-просветительский центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей 1 инфраструктурой, расположенного по адресу г 1 Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1)	100 000,00	70 000,00	30 000,00	0,00	0,700
КНС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67)	33 015 958,97	23 111 171,28	9 904 787,69	5 036 332,72	0,700
ЛОС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67) (Объект № 29-30 Приложение 1)	13 778 292,49	9 644 804,74	4 133 487,75	2 096 077,81	0,700
АСУДД составе объекта Дороги, инженерные коммуникация и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш, вл 67) (Объект №33 Приложение №1)	3 739 225,12	2 617 457,59	1 121 767,54	570 390,28	0,700
Сети водоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	16 914 067,95	11 839 847,57	5 074 220,39	2 580 112,07	0,700
Дождевая канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	66 316 942,27	46 421 859,59	19 895 082,68	10 116 143,74	0,700
Дороги в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивном направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект №31 Приложение №1)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	0,700
Канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	78 650 015,09	55 055 010,56	23 595 004,53	11 997 459,93	0,700
Сети связи в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл.67) (Объект №33 Приложение №1)	3 560 089,28	2 492 062,50	1 068 026,78	543 064,47	0,700

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвестконтракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Теннисный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 28 Приложение №1)	1 500 000,00	1 050 000,00	450 000,00	228 813,56	0,700
Сети теплоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу; г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	62 796 059,89	43 957 241,92	18 838 817,97	9 579 059,99	0,700
Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	3 849 205,66	2 694 443,96	1 154 761,70	587 166,95	0,700
Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту)	1 756 704 373,83	1 267 360 307,91	489344065.92	189 573 463,71	0,721
Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом	2 578 112 718,48	1 903 305 600,35	674 807 118,13	309 772 569,52	0,738

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 июля 2017 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
Всего по счету 80.09	3 846 774 351,81	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	3 079 708 907,29	80,1%
ООО "ТушиноСпортСити"	767 065 444,52	19,9%

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

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	5 285	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		



Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	25 393	0,1%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 306 048	23,0%
Итого внеоборотные активы	1100	4 336 810	23,1%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	6 733 546	35,9%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		3 439 021	18,4%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		2 210 848	11,8%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 700 847	9,1%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	5 703 196	30,4%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	162 745	0,9%
Прочие оборотные активы	1260	3 569	0,02%
Итого оборотные активы	1200	14 403 807	76,9%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	18 740 617	100,0%
ПАССИВЫ			
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	3 846 774	
Итого по разделу III	1300	3 846 774	
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	14 860 276	99,8%
Итого долгосрочные обязательства	1400	14 860 276	99,8%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	33 567	0,2%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	33 567	0,2%
Сумма обязательств		14 893 843	100,0%
БАЛАНС	1700	18 740 617	

В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 5 285 тыс. руб. (0,0%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.25 Состав нематериальных активов

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	2 744 009,15
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	241 303,20
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	146 316,80
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	75 989,12
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	23 729,08
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	297 922,74
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	44 800,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1 155 204,19
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	1 912 266,25
Итого		13 215 746,06	6 641 540,53

Затраты на создание нематериальных активов отражены как первоначальная стоимость. Амортизация соответствует бухгалтерскому списанию средств. У НМА отсутствует физически износ. Признаков функционального или морального устаревания оценщиком не выявлены. Максимальный срок использования НМА составляет 25 лет. По мнению Оценщика, стоимость нематериальных активов соответствует первоначальной балансовой стоимости с учетом снижения их стоимости в соответствии со сроком использования. Результаты расчета справедливой стоимости НМА приведены ниже.

Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	1,50	3 751 590
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	0,75	292 605
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	1,25	248 223
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	1,25	128 914
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	1,25	40 256
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	1,50	700 078
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	1,00	67 192
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1,50	2 714 571



Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	1,50	4 493 564
Итого		13 215 746,06		12 436 993

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 12 437 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 25 393 тыс. руб. (0,1%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.27 Состав основных средств

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		43 690 599	21 933 415
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	12 490 332,23
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	2 068 089,84
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	2 669 129,48
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	3 945 754,08
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	760 109,00
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		5 794 662	3 459 259
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	49 443,60
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	49 443,60
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	49 443,61
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	88 983,05
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	88 983,05
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	98 870,00
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	33 679,28
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	68 732,96
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	93 791,03
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	93 791,04
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	93 791,03
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	184 102,80
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	34 008,80
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	358 377,45
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	0,00
Конструкция на бытовом помещении	31.12.2016	336 737,29	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	576 271,07
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	111 406,23
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	131 803,77

Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	111 406,23
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	52 978,66
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	46 795,04
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	520 903,36
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	88 113,45
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	266 869,94
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	40 235,78
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	78 813,56
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	48 220,34
Итого		49 485 261,06	25 392 673,36

В связи с тем, что объекты в составе основных средств достаточно новые, то определение их справедливой стоимости осуществлялось затратным подходом методом индексации. Расчет коэффициентов индексации приведен выше (Разд. 3.2.4). При этом прибыль предпринимателя для сооружений принималась на уровне величины, определенной по результатам строительства Стадиона «ОТКРЫТИЕ АРЕНА» (Разд. 3.4.2. Приложение 3). Результаты определения справедливой стоимости основных средств (строки 1150 Баланса СД) приведены ниже. Справедливая стоимость подобных объектов равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость основных средств СД составляет 51 886 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,000%).

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

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

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

Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на участке 125 га. Балансовая стоимость равна 4 306 048 тыс. руб. (23,0%).

Балансовая стоимость капиталовложений по годам приведена выше в таблице. В дальнейшем на основе полученных данных была определена справедливая стоимость капиталовложений (строки 1190 Баланса СД). При этом, из состава справедливой стоимости капиталовложений были удалены объекты, которые после завершения строительства подлежат передаче другим субъектам в виде обременений и сетевой инфраструктуры. Дополнительно в состав капиталовложений были включены общестроительные расходы, не касающиеся Многоквартирных домов, которые учтены в Балансе в строке 1210. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены выше в таблице 3.29.

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 4 446 494 тыс. руб.



Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на замещение без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га	43 690 599											46 670 876
Временная автомобильная дорога	31 848 201	17%	37 262 395	1,031	38 425 504	15	1,9	1,0	13%	0%	13%	33 484 581
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	0,991	2 702 942	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	2 613 091
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,031	5 796 646	15	2,0	1,0	13%	0%	13%	5 021 643
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,008	4 655 703	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	4 654 853
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,008	896 873	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	896 710
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	5 794 662											5 215 339
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,991	80 466	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	76 439
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,991	80 466	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	76 439
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,991	80 466	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	76 439
Пост охраны 1500x1500x2600	88 983		88 983	1,000	88 983	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	88 967
Пост охраны 1500x1500x2600	88 983		88 983	1,000	88 983	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	88 967
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870		98 870	1,000	98 870	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	98 852
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,031	61 357	15	2,0	1,0	13%	0%	13%	53 165
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	0,991	88 016	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	82 132
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	0,991	104 771	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	101 289
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	0,991	104 771	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	101 289
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	0,991	104 771	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	101 289
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,031	282 459	10	1,7	1,0	17%	0%	17%	235 253
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,031	125 251	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	106 446
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,000	382 746	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	373 098



Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,031	358 448	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	286 660
Конструкция на бытовом помещении	336 737		336 737	0,991	333 576	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	316 943
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,031	1 398 256	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	1 118 222
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,031	150 232	10	1,7	1,0	17%	0%	17%	125 125
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,031	177 739	10	1,7	1,0	17%	0%	17%	148 034
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,031	150 232	10	1,7	1,0	17%	0%	17%	125 125
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280		69 280	1,031	71 442	10	1,7	1,0	17%	0%	17%	59 503
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,031	96 511	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	82 021
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	0,991	619 216	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	588 340
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	0,991	182 508	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	170 307
Баннерная сетка	361 059		361 059	0,991	357 670	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	345 780
Арка уличная	66 102		66 102	0,991	65 481	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	62 204
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814		78 814	1,000	78 814	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	78 799
Баннер с литой печатью	48 220		48 220	1,000	48 220	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	48 212
Итого												51 886 216

Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
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	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 521 650 448,41	2 634 739 412,16	3 187 237 455,96
Бизнес-Центр № 2					4 110 000,00	4 110 000,00	16 397 508,77
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	71 137 135,06	71 574 366,27
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 089 069 906,23	2 182 402 840,39
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (1-я очередь строительства)	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	7 686 279,31	31 185 270,83
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)							14 953 307,47
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	78 450 523,97	86 231 053,40
Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	131 840 535,81	177 288 534,20
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	24 587 999,73	50 262 216,53
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84	125 919 322,17
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	39 332 440,15	47 407 226,18
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Жилой дом № 3					32 874 960,33	34 371 780,24	121 666 194,45
Жилой дом № 4					15 963 443,62	17 460 263,53	59 805 556,59
Жилой дом № 5					3 908 552,91	3 908 552,91	36 579 219,95
Жилой дом № 6					16 122 935,72	17 619 755,63	60 453 650,01
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:		33 447 435,72	44 757 054,47	172 024 457,74	331 662 936,83	358 545 913,58	1 118 810 779,30



Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном			3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 505 330,68	11 505 330,68
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	20 966 507,73	20 966 507,73
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91			225 927 666,45
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное сооружение		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	23 533 742,10	23 533 742,10	23 533 742,10
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 3 этап - КНС		24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	35 192 973,87	35 192 973,83	35 192 973,87
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры					16 429 423,26	24 979 075,27	24 979 075,27
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	206 090 282,42	223 949 607,20	230 387 323,62
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2					110 782,43	156 296,84	156 296,84
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	41 543,43	41 543,43
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4	26 008,23					26 008,23	26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5	26 008,23					26 008,23	26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6	26 008,23					26 008,23	26 008,23
Общеобразовательная школа № 1						107 283,95	107 283,95
Общеобразовательная школа № 2						107 283,95	107 283,95
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	388 855,98	388 855,98
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44
Храм				200 000,00	13 400 904,49	13 400 904,49	15 350 057,02
Магистральные сети ФБ							120 332 114,42
Прочая жилая застройка							405 232 948,05
Спортивный комплекс водных видов спорта							56 844,84
Спортивный комплекс ледовых видов спорта							142 112,13
ФОК № 1							85 267,28
ФОК № 2							85 267,28



Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 сек								15 776,28
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 011 970,96	279 806 706,75	2 286 901 487,64	2 853 313 385,24	2 993 285 325,74		4 306 048 235,26
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	63 554 713		72 048 944
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 011 970,96	279 806 706,75	2 286 901 487,64	2 911 725 951,70	3 056 840 038,93		4 378 097 178,93

Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	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	127 011 971	279 806 707	2 286 901 488	2 911 725 952	3 056 840 039	4 378 097 179	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	84 806 725	152 794 736	2 007 094 781	624 824 464	145 114 087	1 321 257 140	
Коэффициент индексации	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,008	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	51 626 294	86 207 310	152 382 118	2 069 744 248	618 931 757	146 345 361	1 321 257 140	4 446 494 228

Табл. 3.31 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,254	10,341
Коэффициент индексации	3,719	3,018	2,566	2,176	1,974	1,504	1,372	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,008	1,000



Строка 1210 Баланса СД

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

Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2

Состав расходов	Дата возникновения	Величина расходов, руб.		
		Корпус 1	Корпус 2	Прочие
Затраты на строительство				
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2012 год - 2 квартал 2017 г	3 439 021 115,00	2 210 848 480,00	0,00
Затраты на продажи				
Вознаграждение агента (реклама)	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	1 937 416,32	2 787 989,33	0,00
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	5 143 960,50	7 402 284,61	0,00
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	3 449 361,11
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	182 313 268,58	262 353 240,16	0,00
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	143 329 936,08	206 255 273,87	0,00
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	40 609 787,89	26 003 026,25	0,00
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	12 774 295,98
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	8 014 484,98
Расходы по офису продаж	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	9 394 584,32
сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	251 159,74	361 425,00	0,00
Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	53 891 216,20	77 550 774,54	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	29 386 950,48
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	38 957,85	0,00	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	120 144,64
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	5 641 261,88
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	1 298 594,89	0,00	0,00
Сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	3 267 860,28
Материальные расходы	2-4 кв. 2015г., 2 кв. 2017 г.	0,00	0,00	99 111,40
Сумма затрат на продажи		428 814 298	582 714 014	72 048 944
Итого затраты		3 867 835 413	2 793 562 494	72 048 944



Итого по строке 1210 баланса		6 733 446 850		
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		6 661 397 907		
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)				72 048 944

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

Результаты определения справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2, как объектов незавершенного строительством приведены в Приложении 4, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпус 1, Корпус 2 (строки 1210 Баланса СД) составляет 10 491 128 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 700 847 тыс. руб. (9,1%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 700 847 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 5 703 196 тыс. руб. (30,4%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в мае 2017 г.²⁰ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	265 701 476,39	2015 - 2 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,25	0,878	233 249 204
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
ООО "Корпорация ИнформТелеСеть"	40 000,00	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	40 000
АО "Мосводоканал"	2 442 371,04	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,50	1,000	2 442 371
ПАО "МОЭК"	288 739 624,90	2 кв-л 2017	2 кв-л 2018	1,00	1,000	288 739 625
ПАО "Мосэнергосбыт"	53 750,00	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	53 750

²⁰ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>

ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,25	1,000	5 506 402
АО "ОЭК"	28 170 370,75	2 кв-л 2017	2 кв-л 2018	1,00	1,000	28 170 371
АО Тушино 2018	1 965 628,02	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	1 965 628
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 365 874 131,67	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	4 365 874 132
ООО "Стадион "Спартак"	16 200 000,00	2 кв-л 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,25	0,878	14 221 363
ФГУП Спорт-Ин	139 178,46	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	139 178
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	3 кв-л 2017	0,25	1,000	3 326 482
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	202 633,51	2 кв-л 2017	3 кв-л 2017	0,25	1,000	202 634
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	614 169 376,06	2015 - 2 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,25	0,878	539 155 897
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	105 171 446,46	2015 - 2 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,25	0,878	92 326 006
ООО "ТушиноСпортСити"	1 647 945,23	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,50	0,947	1 561 119
ООО "Стадион "Спартак"	3 845 205,55	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,50	0,947	3 642 611
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	5 703 196 022,38					5 580 616 772

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 5 580 617 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 162 745 тыс. руб. (0,9%).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 30 августа 2017 г.

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 162 745 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 3 569 тыс. руб. (0,019%).

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

Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	38 539,80	0
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Март 2017	2 000,00	1 501,38	0
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	11 868,00	11 868
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	64 645,62	64 646
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	114 280,04	0
Доработка WEB-сайта	Октябрь 2016	295 994,00	227 687,69	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	25 979,09	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	93 633,34	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	605 232,00	0
Доработка видеоролика 20 сек для трансляции в к/т	Декабрь 2016	642 835,00	354 117,54	0
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	13 214,51	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	183 281,25	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" 10 сек	Декабрь 2016	189 750,00	104 527,30	0
Работы по замене информации в титрах для 2 (Двух) роликов (10 и 20 сек) под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Сентябрь 2016	519 500,00	232 987,89	0
Сценарий 30-секундного ролика для размещения на ТВ и сети Интернет	Март 2017	422 881,36	325 293,35	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-10	Июнь 2017	57 546,89	57 546,89	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-20	Июнь 2017	57 546,89	57 546,89	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-30	Июнь 2017	65 473,08	65 473,08	0
Итого по строке 1260 баланса:		4 732 200,93	3 568 508,03	1 067 666

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 1 068 тыс. руб.

Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	12 437
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	51 886
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 446 494
Итого внеоборотные активы	1100	4 510 901
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	10 491 128
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)		6 130 519
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)		4 360 609
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 700 847
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	5 580 617
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	162 745
Прочие оборотные активы	1260	1 068
Итого оборотные активы	1200	17 936 404
Сумма	1600	22 447 305

Справедливая стоимость активов СД равна 22 447 305 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 14 860 276 тыс. руб. (99,8%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2017 г.²¹ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

²¹ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>



Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	7 279 294 660,45	31 декабря 2017 г.	0,51	0,960	6 987 977 964
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	7 580 981 139,87	30 августа 2018 г.	1,17	0,890	6 746 872 887
Сумма	14 860 275 800,32				13 734 850 851

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 13 734 851 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 33 567 тыс. руб. (0,2%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2017 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	68 599,94					68 600
АО "Мосводоканал"	16 970,00	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	16 970
ПАО "Мосэнергосбыт"	51 629,94	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	51 630
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,00					0
задолженность перед бюджетом	0,00					0
авансы полученные	1 898,97					1 899
Генеральная дирекция "Центр"	1 898,97	2 кв 2017	4 кв 2017	0,50	1,000	1 899
прочие кредиторы	33 496 331,06					33 496 331
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	4 732 008,38	2015 - 2 кв 2017		0,25	1,000	4 732 008
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	7 165 824,93	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	7 165 825

ООО "Стадион "Спартак"	3 552 996,90	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	3 552 997
АО "Тушино 2018"	16 675 684,59	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	16 675 685
ООО "ТушиноСпортСити"	1 369 816,26	2 кв 2017	3 кв 2017	0,25	1,000	1 369 816
Итого по строке 1520 баланса:	33 566 829,97					33 566 830

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 33 567 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	13 734 851
Итого долгосрочные обязательства	1400	13 734 851
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	33 567
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	33 567
Сумма	1700	13 768 418

Справедливая стоимость обязательств СД равна 13 768 418 тыс. руб.

Накопленные чистые активы СД

Справедливая стоимость накопленных чистых активов совместной деятельности по реализации Инвестпроекта № 01/и определяется путем вычитания из справедливой стоимости активов справедливой стоимости обязательств. Результаты расчета приведены ниже. При этом доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и определялась исходя из реального объема финансирования этого контракта его участниками, который определен выше.

Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	22 447 305,0
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	13 768 417,7
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	8 678 887,0
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,801
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	6 948 275



Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 июля 2017 г. равна 6 948 275 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 1 016 177 тыс. руб. (5,98% в структуре активов компании).

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

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

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

- (a) вычитаемых временных разниц;
- (b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (c) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

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

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 июля 2017 г. равна 1 016 177 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 778 599 тыс. руб. (10,46% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы²². Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

²² Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 95, 2005 – 2016



Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	188 736	472 136	1 801 076	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	2 301 296	1 778 599
В том числе:														
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	249 703	259 388
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	613 578	597 067	670 518
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205					
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	366 056	367 730	369 477
Тренировочная база											167 143	542 725	616 595	
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	438 111	442 315
Оборудование к установке										63 908				4 686
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 802	4 977
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	27 288	27 238
Капвложения за период с учетом введенных объектов (оттока со счета 08), тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	22 732	283 400	1 328 940	1 938 057	3 796 977	-3 402 160	-2 343 817	436 260	74 903	-522 697
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	0	848 307
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867					
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	74 903	325 610

Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,254	10,341
Коэффициент индексации	3,719	3,018	2,566	2,176	1,974	1,504	1,372	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,008	1,000

Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	74 903	325 610	
Коэффициент индексации	3,719	3,018	2,566	2,176	1,974	1,504	1,372	1,223	1,017	0,997	1,031	0,991	1,008	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 286	26 081	1 793	53 958	607 620	937 410	1 439 497	1 308 878	874 762	728 690	75 539	325 610	6 382 123

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенных строительством и учитывалось в рамках бухгалтерского учета в других статьях Баланса, преимущественно в качестве основных средств. Также учитывалось, что в 1 кв. 2015 г. основная часть финансирования ООО «Стадион «Спартак» по участку 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 июля 2017 г. равна 6 382 123 тыс. руб.

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 67 686 тыс. руб. (0,40% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 июля 2017 г. равна 67 686 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 55 232 тыс. руб. (0,32% в объеме активов компании).

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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 55 232 тыс. руб.

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

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 252 389 тыс. руб. (1,48% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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



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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2017 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2017 г.²³ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 11,72% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	252 389
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	11,47%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	226 419

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 226 419 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 70 905 тыс. руб. (0,42% в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2017 г.

²³ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 70 905 тыс. руб.

3.2.17. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	15 600
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 441 520
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	6 948 275
Отложенные налоговые активы	1180	1 016 177
Прочие внеоборотные активы	1190	6 382 123
Итого внеоборотные активы	1100	31 803 694
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	67 686
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55 232
Дебиторская задолженность	1230	226 419
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 905
Прочие оборотные активы	1260	
Итого оборотные активы	1200	420 242
Сумма	1600	32 223 936

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 32 223 936 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2017 г. имеют следующую структуру.



Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 456	1,63%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	141 206	3,80%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 288 965	88,52%
Кредиторская задолженность	1520	263 539	7,09%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 816	0,59%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 574 321	96,20%
Сумма		3 715 527	100%

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 60 456 тыс. руб. (1,63% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 60 456 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2017 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 3 288 965 тыс. руб. (88,52% 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. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
ЗАО "ИФДК"	16.02.2015	02.10.2017	22 770 000,00	2 727 506,47	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	02.10.2017	15 162 000,00	1 730 429,22	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	02.10.2017	105 100 000,00	11 994 994,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	02.10.2017	16 100 000,00	1 837 482,54	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	02.10.2017	23 767 000,00	5 207 903,19	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.10.2017	42 625 000,00	7 511 342,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.10.2017	15 398 000,00	2 713 422,91	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	02.10.2017	39 961 000,00	6 982 774,20	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	02.10.2017	40 000 000,00	6 762 739,73	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	02.10.2017	137 546 000,00	22 915 540,44	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	02.10.2017	40 000 000,00	6 358 356,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	02.10.2017	39 500 000,00	6 152 260,28	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	02.10.2017	39 338 000,00	6 000 931,07	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	02.10.2017	109 335 000,00	16 112 683,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	02.10.2017	1 295 000,00	190 843,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	02.10.2017	26 243 200,00	3 802 747,53	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	02.10.2017	22 133 000,00	2 787 266,90	7,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	22.12.2017	22 700 000,00	2 793 751,65	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	02.10.2017	14 936 000,00	1 778 091,73	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	09.03.2018	65 865 000,00	7 733 672,17	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2018	20 000 000,00	2 318 832,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	28.03.2018	71 000 000,00	7 969 969,24	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	02.10.2017	20 430 000,00	2 226 163,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	28.03.2018	15 000 000,00	347 671,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	02.10.2017	20 154 500,00	1 992 946,47	7,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	02.10.2017	20 154 500,00	1 923 562,13	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2018	39 000 000,00	3 802 460,59	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2018	10 000 000,00	950 399,73	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2018	20 000 000,00	1 831 947,00	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	02.10.2017	18 750 000,00	1 651 195,82	7,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2018	35 000 000,00	3 154 267,90	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	02.10.2017	22 647 800,00	1 894 206,45	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	27.07.2017	136 800 000,00	11 353 140,44	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	27.07.2017	60 000 000,00	4 920 431,17	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.10.2017	31 700 000,00	2 487 613,54	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	02.10.2017	1 350 000,00	102 951,67	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	29.08.2017	50 000 000,00	3 719 211,77	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	02.10.2017	30 000 000,00	2 051 749,38	7,00%

ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	19.09.2017	50 000 000,00	3 497 900,29	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.10.2017	20 000 000,00	1 279 308,34	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	80 000 000,00	5 380 247,03	9,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	02.10.2017	1 350 000,00	85 357,41	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	02.10.2017	14 471 000,00	737 046,09	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	02.10.2017	1 350 000,00	65 771,35	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	12.12.2017	40 000 000,00	1 972 090,73	9,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	21.12.2017	44 000 000,00	2 071 922,75	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	02.10.2017	10 000 000,00	435 555,80	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	02.10.2017	25 471 000,00	1 084 350,75	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.01.2017	02.10.2017	10 000 000,00	388 767,12	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.02.2017	02.10.2017	20 000 000,00	629 589,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.02.2017	02.10.2017	17 482 000,00	472 732,44	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.03.2017	22.12.2017	15 000 000,00	443 835,62	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2017	02.10.2017	25 000 000,00	565 068,49	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.04.2017	02.10.2017	21 770 000,00	392 456,44	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.10.2017	1 360 000,00	24 200,55	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.04.2017	02.10.2017	14 420 000,00	226 374,25	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.04.2017	02.10.2017	57 200 000,00	791 397,26	7,00%
ЗАО "ИФДК"	24.04.2017	24.12.2018	30 000 000,00	495 616,44	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.04.2017	26.04.2018	64 000 000,00	968 767,12	8,50%
ЗАО "ИФДК"	27.04.2017	02.10.2017	10 000 000,00	124 383,56	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.10.2017	1 350 000,00	15 275,34	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.10.2017	14 000 000,00	158 410,96	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.05.2017	29.09.2018	40 000 000,00	444 931,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.05.2017	02.10.2017	18 000 000,00	158 794,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.06.2017	02.10.2017	20 000 000,00	111 232,88	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.06.2017	02.10.2017	23 000 000,00	123 506,85	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.10.2017	5 000 000,00	20 136,99	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.10.2017	15 000 000,00	60 410,96	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.06.2017	02.10.2017	22 000 000,00	71 726,03	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.06.2017	02.10.2017	12 000 000,00	4 602,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.10.2017	22 698 287,93	409 191,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2017	02.10.2017	1 471 254,44	25 837,64	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.04.2017	02.10.2017	76 379 577,83	1 127 906,64	7,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	05.10.2016	04.10.2017	70 272 000,00	5 005 361,08	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	01.11.2016	01.11.2017	99 484 000,00	6 564 201,40	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	02.11.2016	02.11.2017	342 410 000,00	22 499 507,62	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	11.04.2017	21.12.2017	60 000 000,00	1 331 506,84	10,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	02.10.2017	2 200 000,00	297 632,88	7,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	02.10.2017	97 600 000,00	13 204 076,70	7,00%

ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.12.2015	02.10.2017	22 133 000,00	2 961 577,32	7,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.01.2016	17.10.2017	30 000 000,00	3 810 215,59	9,00%
Итого			3 029 633 120,20	259 332 244,02	
Сумма			3 288 965 364,22		

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

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2017 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²⁴

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ЗАО "ИФДК"	27 367 168	0,255	0,979	26 801 665
ЗАО "ИФДК"	18 142 948	0,255	0,979	17 768 050
ЗАО "ИФДК"	125 618 727	0,255	0,979	123 022 995
ЗАО "ИФДК"	19 191 619	0,255	0,979	18 795 051
ЗАО "ИФДК"	28 298 304	0,255	0,979	27 713 560
ЗАО "ИФДК"	49 911 998	0,255	0,979	48 880 638
ЗАО "ИФДК"	18 030 380	0,255	0,979	17 657 808
ЗАО "ИФДК"	46 738 764	0,255	0,979	45 772 974
ЗАО "ИФДК"	46 578 489	0,255	0,979	45 616 011
ЗАО "ИФДК"	159 860 275	0,255	0,979	156 556 991
ЗАО "ИФДК"	46 213 713	0,255	0,979	45 258 772
ЗАО "ИФДК"	45 522 416	0,255	0,979	44 581 761

²⁴ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	45 222 840	0,255	0,979	44 288 374
ЗАО "ИФДК"	125 210 035	0,255	0,979	122 622 748
ЗАО "ИФДК"	1 482 745	0,255	0,979	1 452 106
ЗАО "ИФДК"	29 990 287	0,255	0,979	29 370 581
ЗАО "ИФДК"	24 922 491	0,255	0,979	24 407 503
ЗАО "ИФДК"	26 810 209	0,477	0,962	25 783 039
ЗАО "ИФДК"	16 728 369	0,255	0,979	16 382 701
ЗАО "ИФДК"	78 833 534	0,688	0,946	74 579 997
ЗАО "ИФДК"	23 943 816	0,707	0,945	22 616 893
ЗАО "ИФДК"	84 937 701	0,740	0,942	80 018 136
ЗАО "ИФДК"	22 702 470	0,255	0,979	22 233 356
ЗАО "ИФДК"	17 821 135	0,740	0,942	16 788 941
ЗАО "ИФДК"	22 220 931	0,255	0,979	21 761 767
ЗАО "ИФДК"	22 161 355	0,255	0,979	21 703 422
ЗАО "ИФДК"	46 472 238	0,860	0,933	43 356 958
ЗАО "ИФДК"	11 966 006	0,934	0,927	11 097 451
ЗАО "ИФДК"	23 849 550	0,934	0,927	22 118 426
ЗАО "ИФДК"	20 498 737	0,255	0,979	20 075 160
ЗАО "ИФДК"	41 675 019	0,934	0,927	38 650 029
ЗАО "ИФДК"	24 674 752	0,255	0,979	24 164 883
ЗАО "ИФДК"	149 644 483	0,071	1,000	149 644 483
ЗАО "ИФДК"	65 568 851	0,071	1,000	65 568 851
ЗАО "ИФДК"	34 398 311	0,255	0,979	33 687 520
ЗАО "ИФДК"	1 462 386	0,255	0,979	1 432 168
ЗАО "ИФДК"	54 667 658	0,162	1,000	54 667 658
ЗАО "ИФДК"	32 298 666	0,255	0,979	31 631 260
ЗАО "ИФДК"	54 708 107	0,219	1,000	54 708 107
ЗАО "ИФДК"	21 458 248	0,255	0,979	21 014 844
ЗАО "ИФДК"	87 532 972	0,249	1,000	87 532 972
ЗАО "ИФДК"	1 447 599	0,255	0,979	1 417 686
ЗАО "ИФДК"	15 369 116	0,255	0,979	15 051 535
ЗАО "ИФДК"	1 431 313	0,255	0,979	1 401 737
ЗАО "ИФДК"	43 766 486	0,449	0,964	42 184 279
ЗАО "ИФДК"	48 143 134	0,474	0,962	46 309 038
ЗАО "ИФДК"	10 559 708	0,255	0,979	10 341 507
ЗАО "ИФДК"	26 876 009	0,255	0,979	26 320 655
ЗАО "ИФДК"	10 521 304	0,255	0,979	10 303 896
ЗАО "ИФДК"	20 921 900	0,255	0,979	20 489 579
ЗАО "ИФДК"	18 224 817	0,255	0,979	17 848 227
ЗАО "ИФДК"	15 873 009	0,477	0,962	15 264 872
ЗАО "ИФДК"	25 972 455	0,255	0,979	25 435 771

ЗАО "ИФДК"	22 543 204	0,255	0,979	22 077 381
ЗАО "ИФДК"	1 408 033	0,255	0,979	1 378 938
ЗАО "ИФДК"	14 903 547	0,255	0,979	14 595 587
ЗАО "ИФДК"	59 027 471	0,255	0,979	57 807 752
ЗАО "ИФДК"	34 860 112	1,482	0,862	30 060 716
ЗАО "ИФДК"	69 677 203	0,819	0,936	65 222 206
ЗАО "ИФДК"	10 307 621	0,255	0,979	10 094 629
ЗАО "ИФДК"	1 390 195	0,255	0,979	1 361 469
ЗАО "ИФДК"	14 416 840	0,255	0,979	14 118 937
ЗАО "ИФДК"	44 143 485	1,247	0,883	38 972 950
ЗАО "ИФДК"	18 489 787	0,255	0,979	18 107 721
ЗАО "ИФДК"	20 477 343	0,255	0,979	20 054 208
ЗАО "ИФДК"	23 544 429	0,255	0,979	23 057 917
ЗАО "ИФДК"	5 111 488	0,255	0,979	5 005 867
ЗАО "ИФДК"	15 334 465	0,255	0,979	15 017 600
ЗАО "ИФДК"	22 473 303	0,255	0,979	22 008 925
ЗАО "ИФДК"	12 222 956	0,255	0,979	11 970 386
ЗАО "ИФДК"	23 499 955	0,255	0,979	23 014 362
ЗАО "ИФДК"	1 522 633	0,255	0,979	1 491 170
ЗАО "ИФДК"	78 865 170	0,255	0,979	77 235 534
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	77 640 236	0,260	0,979	76 001 776
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	109 945 318	0,337	0,973	106 950 657
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	378 416 391	0,340	0,973	368 026 552
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	64 323 438	0,474	0,962	61 872 925
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	2 495 391	0,255	0,979	2 443 827
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	110 704 602	0,255	0,979	108 417 050
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	25 075 896	0,255	0,979	24 557 738
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	35 084 289	0,296	0,976	34 243 803
Итого				3 289 323 975

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 3 289 324 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2017 г., кредиторская задолженность составляет 263 539 тыс. руб. (7,09% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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



Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2017 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в мае 2017 г. 9,41%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁵. Результаты расчетов представлены ниже.

²⁵ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	263 539
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	8,40%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	243 118

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 243 118 тыс. руб.

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 21 816 тыс. руб. (0,59% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

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

Справедливая стоимость оценочных обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 21 816 тыс. руб.

3.3.5. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 456
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	
Итого долгосрочные обязательства	1400	60 456
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	3 289 324
Кредиторская задолженность	1520	243 118
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	21 816



Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 554 257
Сумма		3 614 714

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 614 714 тыс. руб.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	32 223 936
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 614 714
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	28 609 222

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 июля 2017 г. округленно составляет 28 609 222 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Вместе с тем, в аналитическом издании²⁶ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

Мультипликатор	Характеристика мультипликатора
P/R	Цена / Выручка
P/B	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BV	Цена / Валюта баланса

²⁶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №14, 2014 г.

Р/ВиА	Цена / Балансовая стоимость внеоборотных активов
Р/ЕВТ	Цена / Прибыль до уплаты налогов

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

Расчетные мультипликаторы

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

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

Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	1 799 026			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	2 219 998	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	28 609 222			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	28 037 038	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	16 999 480			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	11 729 641	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 553 268			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	18 473 447	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	17 333 702			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения²⁷ о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

²⁷ <http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 17 333 702 тыс. руб.

3.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	28 609 222	1,00	28 609 222
Сравнительный	17 333 702	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			28 609 222

Справедливая стоимость собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» (100% уставного капитала), по состоянию на 01 июля 2017 г. составляет 28 609 222 тыс. руб.

3.6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 99,9997% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «СТАДИОН «СПАРТАК»

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

Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	28 609 222
Размер оцениваемой доли уставного капитала, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	28 609 131

Итоговые поправки на степени контроля и ликвидности в справедливую стоимость вложений не вносились. Дело в том, что вложения в уставной капитал других обществ осуществляется с целью создания бизнеса, а не для его продажи. При этом собственник вложений получает в обществе, как в действующем бизнесе, права соответствующие величине доли в уставном капитале. В связи с тем, что определенная доля в уставном капитале ООО «Стадион Спартак» представляет собой финансовые вложения АО «Тушино 2018», то каких-либо скидок на степень контроля и ликвидности не требуется.

Справедливая стоимость 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 июля 2017 г. с учетом округления, составляет 28 609 131 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.М. Савин

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс							
на 30 июня 2017 г.							
					Коды		
Форма по ОКУД					0710001		
Дата (число, месяц, год)					30	06	2017
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"					по ОКПО 74671402		
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН 7709574093		
Вид экономической деятельности					по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					по ОКОПФ / ОКФС 65 16		
Единица измерения: в тыс. рублей					по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)							
125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69							
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.		
	АКТИВ						
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Нематериальные активы	1110	12 117	13 472	12 739		
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-		
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-		
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-		
	Основные средства	1150	3 908 130	4 069 564	4 328 711		
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 749 656	6 849 642	7 041 127		
	Финансовые вложения	1170	3 088 589	2 158 482	2 149 986		
	Отложенные налоговые активы	1180	1 016 177	870 220	650 770		
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 778 599	2 226 393	1 948 170		
	Итого по разделу I	1100	16 553 268	16 187 772	16 131 501		
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Запасы	1210	67 686	73 731	55 526		
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55 232	102 064	174 257		
	Дебиторская задолженность	1230	252 389	431 331	212 894		
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-		
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 905	142 326	67 385		
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-		
	Итого по разделу II	1200	446 212	749 453	510 063		
	БАЛАНС	1600	16 999 480	16 937 225	16 641 564		

						Форма 0710001 с.2
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	
	ПАССИВ					
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 565 642	15 565 642	15 565 642	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 979 802	1 979 802	1 979 802	
	Резервный капитал	1360	-	-	-	
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 261 490)	(3 628 244)	-2852954785	
	Итого по разделу III	1300	13 283 953	13 917 200	14 692 489	
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-	
	Отложенные налоговые обязательства	1420	60 456	50 814	32 371	
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-	
	Прочие обязательства	1450	80 750	-	159 646	
	Итого по разделу IV	1400	141 206	50 814	192 017	
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	3 288 965	2 769 010	1 485 799	
	Кредиторская задолженность	1520	263 539	181 708	254 710	
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	
	Оценочные обязательства	1540	21 816	18 494	16 550	
	Прочие обязательства	1550	-	-	-	
	Итого по разделу V	1500	3 574 321	2 969 212	1 757 058	
	БАЛАНС	1700	16 999 480	16 937 225	16 641 564	

Отчет о финансовых результатах				
за Январь - Июнь 2017 г.				
			Дата (число, месяц, год)	
			Форма по ОКУД	
			Коды	
			0710002	
			30	06
			2017	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		по ОКПО	
			74671402	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	
			7709574093	
Вид экономической деятельности			по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			по ОКОПФ / ОКФС	
			65	16
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	
			384	
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Выручка	2110	449 757	123 478
	Себестоимость продаж	2120	(1 055 729)	(538 314)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(605 972)	(414 836)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(73 681)	(111 942)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(679 653)	(526 778)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 475	2 325
	Проценты к уплате	2330	(67 660)	(50 269)
	Прочие доходы	2340	5 052	7 000
	Прочие расходы	2350	(18 853)	(12 347)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(757 639)	(580 069)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 812)	(867)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(9 643)	(6 183)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	148 137	120 508
	Прочее	2460	(14 102)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(633 247)	(465 744)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(633 247)	(465 744)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-