



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 5Б-17/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 10 000
000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК (26,00036% ОТ
УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 января 2017 г.

Дата составления отчета:

29 марта 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	27
3.2.5.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	28
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	51
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)	87
3.2.17.	Сумма справедливых стоимостей активов	87
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	88
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	88
3.3.2.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	89
3.3.3.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	93
3.3.4.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	94
3.3.5.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	94
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	95
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	95
3.6.	Согласование результатов	97



3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	97
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	98
4.	Приложения	99

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	11
Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	12
Табл. 3.5. Основные характеристики зданий	13
Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений	14
Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений.....	14
Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков	15
Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	30
Табл. 3.10. 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.....	51
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 Состав основных средств.....	66
Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств.....	68
Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	70
Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га	72
Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	72
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2	73
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	74
Табл. 3.33. Состав прочих оборотных активов	76
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	77
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	78
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	78
Табл. 3.37 Справедливая стоимость обязательств СД.....	79
Табл. 3.38. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	79
Табл. 3.39. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы	82



Табл. 3.40 Расчет коэффициентов индексации.....	83
Табл. 3.41 Определение капитальных затрат по объектам и периодам.....	83
Табл. 3.42. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса	84
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	87
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 1510 Баланса	89
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	91
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	94
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», тыс. руб.....	95
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости	96
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 31 декабря 2016 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 января 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 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. От использования доходного подхода оценщик отказался. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

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, в том числе:	1110	13 472	0,08%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	4 069 564	24,03%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 849 642	40,44%
Финансовые вложения	1170	2 158 482	12,74%
Отложенные налоговые активы	1180	870 220	5,14%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 226 393	13,14%
Итого внеоборотные активы	1100	16 187 772	95,58%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	73 731	0,44%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	102 064	0,60%
Дебиторская задолженность	1230	431 331	2,55%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	142 326	0,84%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	749 453	4,42%
Сумма	1600	16 937 225	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	50 814	1,68%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	50 814	1,68%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 769 010	91,69%
Кредиторская задолженность	1520	181 708	6,02%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 494	0,61%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 969 212	98,32%
Сумма		3 020 025	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 13 472 тыс. руб. (0,08% 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	1 437 053,10
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	317 200,36
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 775 401,29
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	66 661,16
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	324 683,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	604 581,86
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	194 782,85
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 355 816,00
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1 061 668,68
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	544 198,56
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	844 192,19
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	639 004,24
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	472 373,14
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	415 739,69
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	182 090,79
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	334 779,87
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	226 609,07
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	476 655,94
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	377 182,83
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	1 108 039,22
Сайт	29.06.2012	285 000,00	157 810,02



Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	515 656,01
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	39 765,67
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	13 471 946,24

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	2,86	1 769 772
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	3,25	445 124
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	5,26	3 326 390
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	1,03	70 951
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	0,33	336 912
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	0,33	627 352
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	0,33	202 119
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	0,33	1 406 880
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	0,33	1 101 654
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	0,33	564 695
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	0,33	875 987
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	0,33	663 071
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	0,33	490 164
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	0,33	431 398
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	0,33	188 949
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	0,33	347 389
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	0,33	235 144
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	0,33	494 608
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	0,33	391 389
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	0,25	1 153 602
Сайт	29.06.2012	285 000,00	4,51	233 559
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	0,25	536 860
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	0,25	41 401
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	6,01	7 597

Итого строка 1110		17 312 103,45		15 942 966
-------------------	--	---------------	--	------------

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 15 943 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 4 069 564 тыс. руб. (24,03%), по строке 1160 - 6 849 642 руб. (40,44%). 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	12 262 972 243,15	10 916 245 145,54
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 812 220 113,34	10 588 497 679,82
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	302 652 408,74
Движимое имущество на территории Сокольники	27 499 819,51	18 032 043,53
Автомобили	3 271 186,44	1 500 897,14
Коммунальная техника	13 847 420,68	5 562 116,31
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)	11 812 220 113,34	10 588 497 679,82
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 016 411 269,98	5 679 675 850,43
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 447 486 191,02	4 681 675 623,70
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	348 322 652,34	227 146 205,69

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 находятся в хорошем техническом состоянии. В период с 2004 по 2010 гг. все здания на территории Сокольники были реконструированы или капитально отремонтированы.

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

Лучное поле, М. Олений пер.д.23 соор.2; Площадка ОФП, М. Олений пер.д.23 соор.12; Бейсбольное поле, М. Олений пер.д.23 соор.4.

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

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

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

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

Табл. 3.7. 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.	1 078 286 373,12	4 078 872 491,52	15 502 755 642,03	4 580 938 234,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 254,92	14 455,68	12 432,51	23 460,71

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

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

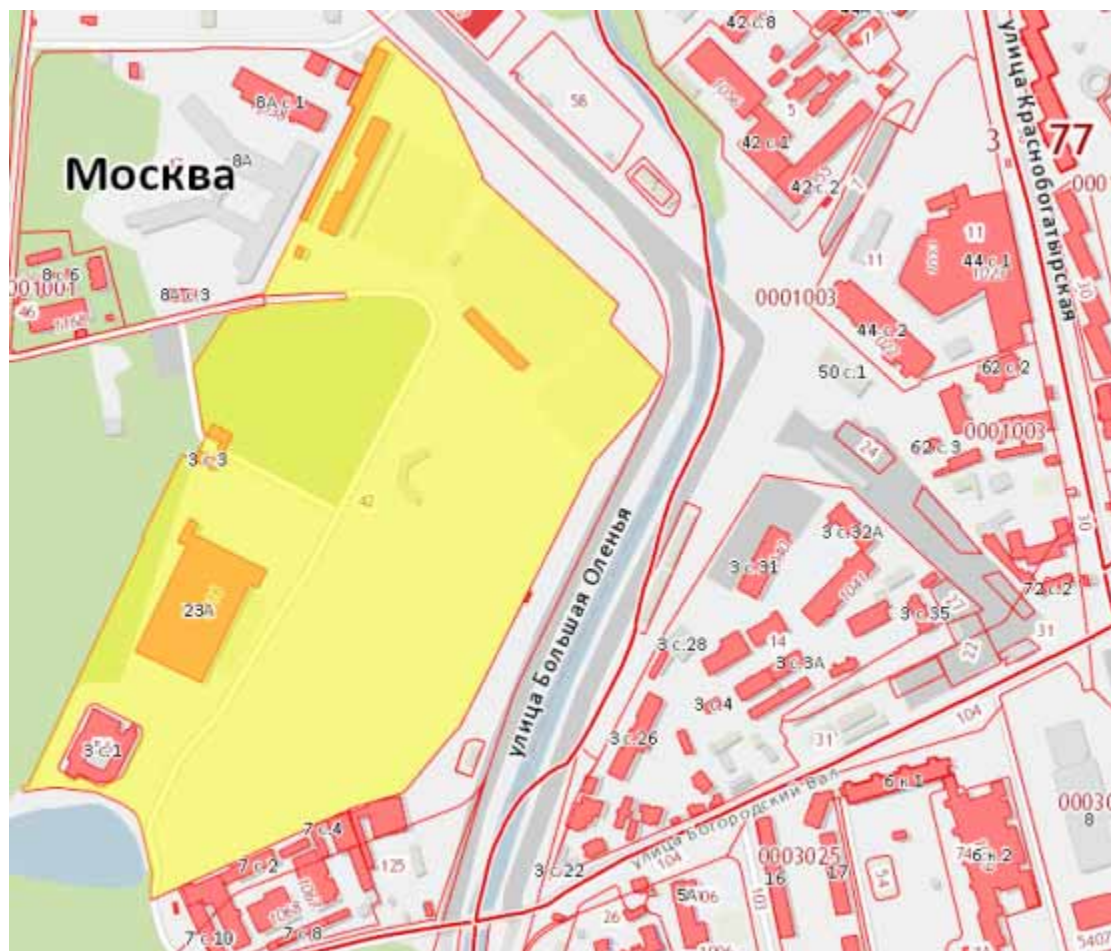
1. **77:08:0015001:63**
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

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

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

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



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

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	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:	4 580 938 234,60 руб.
Уточненная площадь:	195 260 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	эксплуатация существующих строений стадиона (земельные участки, предназначенные для размещения объектов физической культуры и спорта)
Кадастровый инженер:	ООО "ГрадСтройСтандарт"
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	28.06.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.06.2016

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

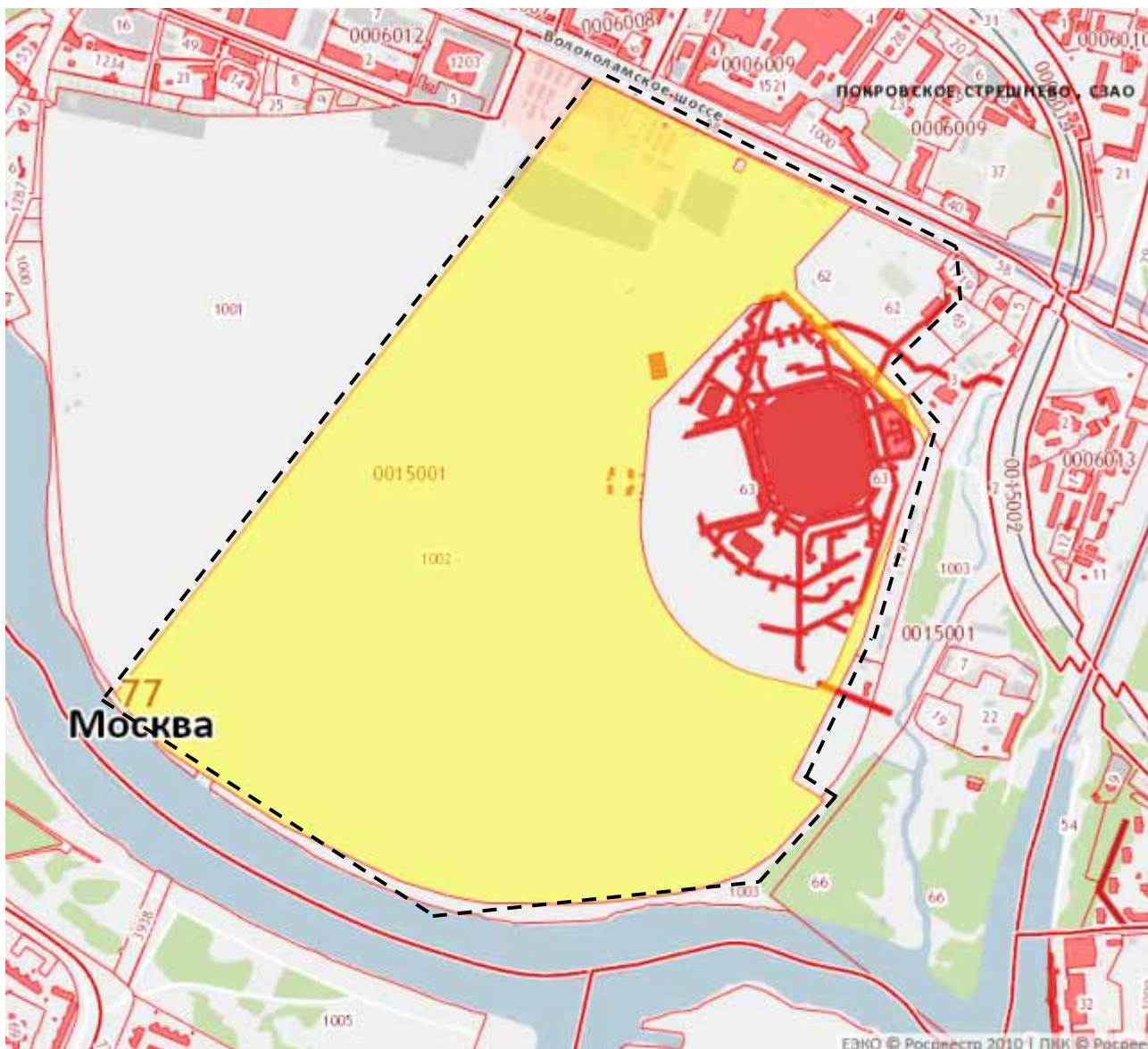


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

3.2.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В декабре 2016 года на продажу предлагалось 1609 объектов общей площадью 2646 тыс.кв. м и общей стоимостью 495 млрд. руб., что выше показателя ноября на 36% по количеству и на 67% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 9% и составила 187 275 руб./кв.м. Курс доллара в декабре снизился на 3,5%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 5,5% до 3016 \$/кв.м. За последние 12 месяцев цены в рублях снизились на 10%, а в долларах – на 20%.

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

Рост цен за месяц в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте деловой активности к концу года. Однако, учитывая тот факт, что за год цены как в рублях, так и в долларах снизились, можно говорить о том, что негативные настроения на рынке продолжают преобладать.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 61%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (9%). Здесь и далее на графиках стоимость приведена в \$ / кв.м



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2016 г. по количеству вырос на 30%, а по общей площади – на 77%. Всего экспонировалось 305 объектов общей площадью 245 тыс.кв.м. и общей стоимостью 60,92 млрд.руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 30 объектов общей площадью 17 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 30%, а по общей площади на 184%.

Цена за месяц снизилась на 32% и составила 720 703 руб./кв.м. Такое существенное снижение цены, а также значительный рост средней площади произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на Н.Арбат (8381 кв.м, 508 011 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 30%, а по общей площади - на 72%, составив 275 объектов общей площадью 228 тыс.кв.м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 6% и составила 214 948 руб./кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена осталась на уровне ноября. Снижение цены было связано в том числе с выходом на рынок дешевых объектов ул. Привольная (6 147 кв.м, 68 326 руб./кв.м.) и на Каширском ш. (16 934 кв.м, 112 200 руб./кв.м). Рост предложения и средней площади был также вызван выходом на рынок крупного объекта на Свободном ш. (18 000 кв.м).

Несмотря на то, что снижение цен по объектам в пределах Садового кольца было значительным как за месяц, так и за год, о какой-либо тенденции говорить не приходится, так как во многом это было вызвано выходом только одного крупного объекта.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2016 г. вырос на 54% по количеству и на 142% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 997 объектов общей площадью 1617 тыс.кв.м. и общей стоимостью 346,203 млрд. руб.

Количество офисных объектов предлагаемых на продажу в центре выросло на 58%, их общая площадь - на 123%. Объем предложения составил 201 объект площадью 185 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам снизилась на 2% и составила 429 637 руб./кв.м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 53% по количеству и на 145% по общей площади и составил 796 объектов общей площадью 1432 тыс. кв.м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в декабре очень крупного бизнес-центра на Нахимовском пр-те (150 000 кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре выросла на 9% и составила 186 270 руб./кв.м, что было обусловлено как завершением экспонирования дешевого объекта на Волгоградском пр-те (13 118 кв.м, 53 323 руб./кв.м) и Бережковской наб. (26 723 кв.м, 159 202 руб./кв.м), так и выходом дорогих объектов на Б. Андроньевской ул. (15 984 кв.м, 268 704 руб./кв.м) и на Костомаровском пер. (20 134 кв.м, 213 319 руб./кв.м).

Несмотря на рост цен по объектам за пределами центра в декабре, за 12 месяцев по таким объектам, в отличие от помещений в пределах Садового Кольца, цены снизились, поэтому речь в данном случае идет, скорее всего, только о ценовой коррекции, а в среднесрочной перспективе более привлекательными с инвестиционной точки зрения остаются объекты в центре.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



Производственно-складские помещения

Объем предложения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в декабре 2016 г. выросло на 22%, а их общая площадь – на 35%. Объем предложения составил 107 объектов общей площадью 515 тыс.кв. м.

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 8% и составила 67 720 руб./кв.м. Рост цены произошел, в частности, за счёт выхода на рынок крупного и дорогого объекта на Сколковском ш. (24 500 кв.м, 129 368 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в декабре 2016 г. по количеству снизился на 4%, по общей площади - на 31%, составив 200 объектов общей площадью 269 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с ноябрем выросла на 4% и составила 198 575 руб./кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 8%, а рост цен произошел за счет выхода объекта в Басманном туп. (14519 кв.м, 250000 руб./кв.м).

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

Объем предложения

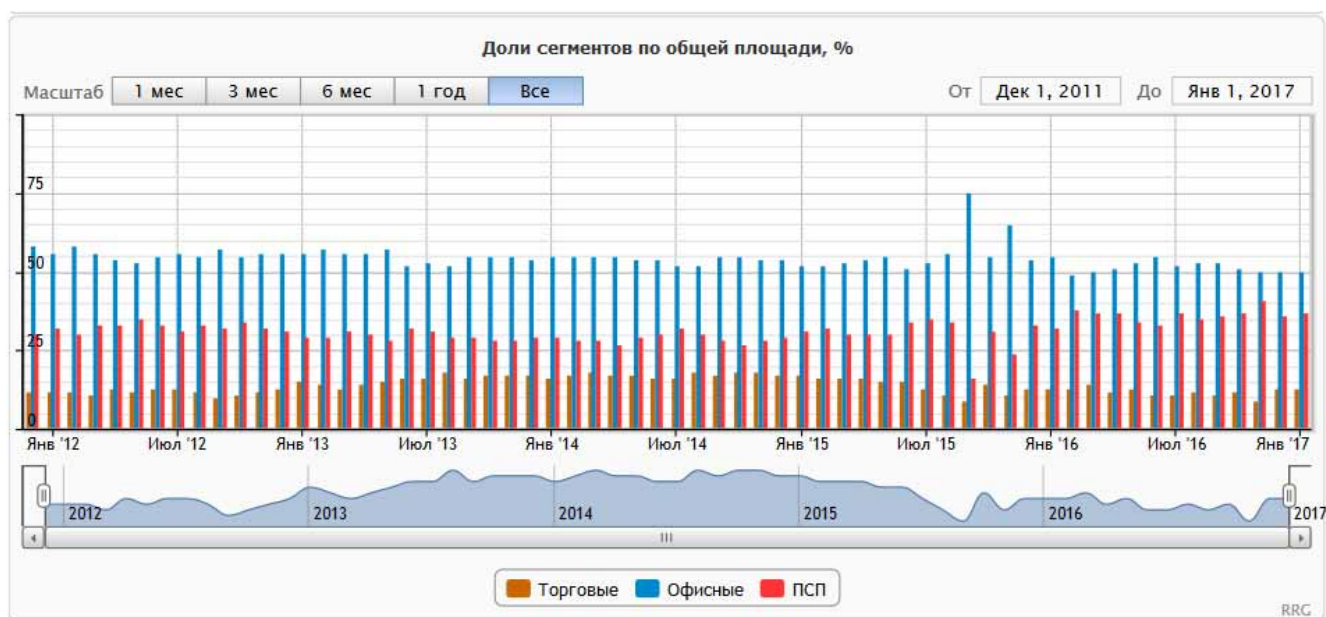
В декабре 2016 г. в аренду предлагалось 2748 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 572 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади снизился на 12%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 6% и составила 18 099 руб./кв.м/год. Курс доллара в декабре уменьшился на 2,5%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 3,5% и составила 292\$/кв.м/год. За год, с декабря 2015 года рублевые ставки снизились на 2%, а долларové – на 9%.

Тот факт, что ставки в декабре повысились как в долларах, так и в рублях, свидетельствует о некотором росте спроса, однако пока рост этот является умеренным. Учитывая, что за год ставки снизились, можно заключить о том, что негативные тенденции на рынке пока преобладают.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (14%).

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.



Торговая недвижимость

Объем предложения

В декабре 2016 г. на рынке экспонировалось 592 объекта общей площадью 212 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 12%, а их общая площадь - на 26%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 62 объекта общей площадью 15 тыс.кв.м, что на 38% по количеству и на 10% по общей площади выше показателей предыдущего месяца. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 13% и составила 63 771 руб./кв.м/год, при этом по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, ставки снизились на 4%. Рост ставок был обусловлен, в частности, выходом на рынок ряда дорогих объектов - на ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год), на ул.Б.Бронная (66 кв.м, 125 561 руб./кв.м/год и 154 кв.м, 155 541 руб./кв.м/год) и на ул.М.Бронная (367 кв.м, 138 000 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в декабре 2016 г. возросло на 10%, а их общая площадь - на 27%. Объем предложения составил 530 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 6% и составила 28569 руб./кв.м/год. При этом ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а доля объектов со ставками выше 40 000руб./кв.м/год выросла с 15% до 18%.



Судя по более значительному росту ставок по объектам в центре, спрос на них выше, чем по объектам за пределами Садового Кольца. Изменение ставок аренды на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

В декабре 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 11% и составил 1633 объекта общей площадью 791 тыс.кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 4%, а их общая площадь - на 7%. Средняя арендная ставка выросла на 4% и составила 25 569 руб./кв.м/год, в частности, за счет выхода в декабре таких дорогих объектов как на Староконюшенном пер.(81 кв.м, 51 900 руб./кв.м) и на Спиридоновской ул. (640 кв.м, 60 100 руб./кв.м).

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади – на 13%. Средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 178 руб./кв.м/год.

Судя по динамике ставок как за месяц, так и за год, спрос на объекты в центре несколько выше спроса на помещения за его пределами. Изменение ставок аренды на офисную недвижимость приведено ниже.



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в декабре 2016 г. составил 523 объекта общей площадью 569 тыс. кв.м. По сравнению с ноябрем он снизился на 5% по количеству и на 22% по общей площади.

Средняя ставка в декабре уменьшилась на 1% и составила 6 425 руб./кв.м/год. Изменение ставок аренды на производственно-складскую недвижимость приведено ниже.



Основные итоги 4 кв. 2016 г.

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

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

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 зачесть.

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

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

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей⁴.

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

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

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

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

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

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

3.2.4. 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 на

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:

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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

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



К_{кj} – корректирующий коэффициент;

П_{дj} – поправка в денежной форме;

С_с – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика⁵.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

С₃₃ – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

И_с – 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 Москве⁶

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016
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	10,004	10,122	10,354	10,439
Коэффициент индексации	3,754	3,046	2,590	2,196	1,993	1,519	1,385	1,235	1,026	1,007	1,041	1,043	1,031	1,008	1,000

Пояснения к таблицам:

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

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

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

⁵ 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.

⁶ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47-98, 2004-2016 г.г.



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

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

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

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.12. 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	1,041	226 705	17%	265 244
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	1,041	1 474 244	17%	1 724 866
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	1,041	65 722 910	17%	76 895 805
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	1,041	612 423 804	17%	716 535 851
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	1,041	148 932 805	17%	174 251 382
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	1,041	53 589 904	17%	62 700 188
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	1,041	26 076 799	17%	30 509 855
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	1,041	2 574 335	17%	3 011 972
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	1,041	2 574 335	17%	3 011 972
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	1,041	17 383 000	17%	20 338 110
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	1,041	14 023 260	17%	16 407 215
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	1,041	15 727 476	17%	18 401 147



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	1,041	19 281 983	17%	22 559 920
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	1,041	17 383 000	17%	20 338 110
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	1,041	17 383 000	17%	20 338 110
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	1,041	4 720 975	17%	5 523 541
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	1,041	788 446	17%	922 482
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	1,041	2 138 048	17%	2 501 517
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	1,041	26 064 454	17%	30 495 411

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

Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

Физический износ

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

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

Для определения накопленного износа обычно применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод разбивки по компонентам.

Физический износ может быть рассчитан методом эффективного возраста, путем деления возраста на средний срока жизни зданий и сооружений.

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

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

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

Табл. 3.13. 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 оценки. Весовые доли каждого из конструктивных элементов определена на основании соответствующей таблице КО – ИНВЕСТ для каждого здания.

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Функциональное устаревание

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта, вызванная 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.



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	302 652 408,74								851 163 860
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	710 588,77		5 523 541	20	9,0	45%	0%	45%	3 027 354
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	123 037,46		922 482	20	9,0	45%	0%	45%	505 596
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	948 523,60		2 501 517	20	2,5	13%	0%	13%	2 185 229
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	45 678 828,19		20 338 110	20	6,0	30%	0%	30%	14 197 672
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	19 370 075,49		30 495 411	20	9,0	45%	0%	45%	16 713 992
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	28 096,18		265 244		7,0	31%	0%	31%	182 233
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	127 282,03		1 724 866		8,0	34%	0%	34%	1 137 845
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 142 348,09		76 895 805		8,0	41%	0%	41%	45 348 686
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	66 635 295,42		716 535 851		8,0	37%	0%	37%	454 993 100
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	51 844 044,05		174 251 382		7,0	37%	0%	37%	109 774 014
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 759 532,47		62 700 188		7,0	36%	0%	36%	39 977 640
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 616 901,21		20 338 110	20	6,0	30%	0%	30%	14 197 672
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	33 216,92	3,046	178 140	15	9,0	60%	0%	60%	70 898
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	112 519,21	1,993	337 786	15	6,7	45%	0%	45%	186 507
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	365 013,69	3,046	1 592 199	15	9,0	60%	0%	60%	632 808
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	129 747,46								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	15 193 975,91	3,046	61 990 590	20	9,0	45%	0%	45%	33 975 939



Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	873 919,79		30 509 855	30	13,0	54%	0%	54%	14 065 043
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	117 577,38	3,046	512 875	30	9,0	30%	0%	30%	358 357
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	286 791,00		3 011 972	20	9,0	45%	0%	45%	1 650 808
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	286 791,00		3 011 972	20	9,0	45%	0%	45%	1 650 808
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	20 293 532,89	1,993	56 544 988	30	6,2	21%	0%	21%	44 843 532
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	24 277 141,72		20 338 110	20	7,0	35%	0%	35%	13 180 767
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	15 310 882,56		16 407 215	20	7,0	35%	0%	35%	10 633 224
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	18 876 498,86		18 401 147	20	7,0	35%	0%	35%	11 925 456
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	510 247,39		22 559 920	20	6,0	30%	0%	30%	15 748 679

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 рекомендациях⁷.

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).

⁷ 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 законодательством⁸ 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

⁸ Постановление правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности российской федерации

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

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – кварталный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

Табл. 3.15. 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.	1 078 286 373,12	4 078 872 491,52	15 502 755 642,03	4 580 938 234,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 254,92	14 455,68	12 432,51	23 460,71
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Кадастровый номер земельного участка	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Площадь земельного участка, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	16 255	14 456	12 433	23 461
Годовая арендная плата, руб.	16 174 295,60	61 183 087,37	232 541 334,63	68 714 073,52
Квартальная арендная плата, руб.	4 043 573,90	15 295 771,84	58 135 333,66	17 178 518,38
Дата оценки	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017
Срок аренды до окончания, лет	25,3	25,3	25,3	16,7
Срок аренды до окончания, кварталы	101,2	101,2	101,2	66,9
Ставка дисконтирования	9,37%	9,37%	9,37%	9,37%
Ставка дисконтирования	2,27%	2,27%	2,27%	2,27%

(квартальная)				
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	160 027 893	605 343 245	2 300 755 523	588 749 251
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 654 875 913			

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	8,56%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,71%	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	9,37%	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 851 164 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 654 876 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 Росстата⁹, 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	4 кв. 2016
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
Коэффициент индексации	2,304	2,165	2,042	1,917	1,775	1,619	1,543	1,446	1,376	1,318	1,214	1,068	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
Коэффициент индексации	2,677	2,485	2,380	2,181	1,866	1,724	1,567	1,434	1,426	1,337	1,225	1,096	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
Коэффициент индексации	2,091	2,091	2,070	2,070	1,778	1,539	1,377	1,251	1,329	1,213	1,121	0,973	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
Коэффициент индексации	1,823	1,723	1,661	1,492	1,276	1,261	1,246	1,163	1,111	1,110	1,109	1,079	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
Коэффициент индексации	0,215	0,208	0,194	0,176	0,150	0,147	1,518	1,446	1,377	1,371	1,356	1,010	1,000

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

⁹ www.gks.ru

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

где:

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.18. 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.	Функции и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		27 499 819,51	18 032 043,53									27 359 070
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	37 196,89	1,543	147 715	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	55 767
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	37 196,89	1,543	147 715	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	55 767
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	47 401,94	1,543	188 239	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	71 066
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	45 426,67	1,543	180 395	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	68 550
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	504 715,31	1,068	673 795	5	1,5	0,3	9%	0%	9%	612 876
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	44 514,36	1,007	127 550	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	101 551
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	14 299 981,36	1,000	16 249 979	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	15 742 445
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	8 376,60	1,543	91 527	5	6,1	0,3	37%	0%	37%	58 066
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	10 187,29	1,543	133 567	5	6,3	0,3	38%	0%	38%	83 177
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	81 272,53	1,079	118 873	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	111 657
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	81 272,53	1,079	118 873	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	111 657
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	81 272,53	1,079	118 873	7	1,4	0,3	6%	0%	6%	111 657
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	826 089,24	1,235	2 705 363	10	3,2	0,3	10%	0%	10%	2 443 202
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	9 447,05	1,110	45 704	10	4,0	1,0	40%	0%	40%	27 535
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	4 924,01	1,246	47 421	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	17 825



ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приямом 4 куб. с крышкой	18.10.2016	184 745,76	178 688,52	1,000	184 746	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	180 950
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	61 816,60	1,000	63 940	10	0,5	0,3	1%	0%	1%	63 026
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79	10 820,79	1,519	1 002 399	10	5,1	1,0	51%	0%	51%	494 334
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	5 836,99	1,246	51 527	5	6,1	0,3	37%	0%	37%	32 630
Система видеонаблюдения	20.12.2016	732 175,01	732 175,01	1,000	732 175	10	0,0	0,3	0%	0%	0%	731 453
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	154 001,61	1,246	1 254 902	10	6,1	0,3	18%	0%	18%	1 026 957
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44	580 505,38	1,246	5 186 177	15	6,2	0,3	12%	0%	12%	4 537 976
Тоннель для выхода игроков, 8,8 м, алюминий СКЛд31.07.15	31.07.2015	263 474,58	84 311,92	1,068	281 391	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	269 364
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	38 515,25	1,000	41 864	10	0,6	0,3	2%	0%	2%	41 135
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	38 515,24	1,000	41 864	10	0,6	0,3	2%	0%	2%	41 135
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	11 922,14	1,543	142 101	10	6,2	0,3	19%	0%	19%	115 554
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	12 217,79	1,543	145 624	10	6,2	0,3	19%	0%	19%	118 418
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	3 441,09	1,543	41 020	10	6,2	0,3	19%	0%	19%	33 339
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		13 847 420,68	5 562 116,31									15 512 276
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	56 704,34	1,096	119 515	5	1,0	0,3	6%	0%	6%	112 168
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	56 704,34	1,096	119 515	5	1,0	0,3	6%	0%	6%	112 168



Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	45 506,72	1,096	72 438	5	1,6	0,2	0%	0%	0%	72 438
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	46 363,65	1,000	52 686	5	0,3	0,2	0%	0%	0%	52 686
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	541 411,14	1,337	2 102 397	10	3,4	0,3	10%	0%	10%	1 889 681
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	19 703,07	1,225	74 440	5	2,1	0,3	13%	0%	13%	64 883
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	34 570,01	1,225	130 608	5	2,1	0,3	13%	0%	13%	113 840
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	106 468,50	1,225	402 248	5	2,1	0,3	13%	0%	13%	350 606
Опрыскиватель Multi Pro 1750 gjl41188	12.11.2014	1 682 161,35	545 565,85	1,225	2 061 199	5	2,1	0,2	9%	0%	9%	1 884 783
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛД18.08.10	18.08.2010	42 173,73	4 904,09	1,567	66 080	10	6,4	0,3	19%	0%	19%	53 436
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	109 918,28	1,225	415 282	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	388 624
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	268 327,17	1,225	1 013 765	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	948 690
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	17 732,58	1,225	66 996	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	62 695
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	17 732,82	1,225	66 996	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	62 695
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	17 195,39	1,225	64 966	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	60 796
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	17 195,39	1,225	64 966	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	60 796
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	111 838,39	1,096	152 593	5	1,0	0,3	6%	0%	6%	142 986
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	61 974,81	1,225	234 147	10	2,1	0,2	0%	0%	0%	234 147
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,225	76 170	10	2,3	0,2	5%	0%	5%	72 735
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,225	76 170	10	2,3	0,2	5%	0%	5%	72 735
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,225	76 170	10	2,3	0,2	5%	0%	5%	72 735



Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,225	76 170	10	2,3	0,2	5%	0%	5%	72 735
Распределитель удобрений, модель Дакота 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	279 057,52	1,225	1 054 305	7	2,1	0,2	6%	0%	6%	990 263
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54	0,04	1,225	149 983	7	2,1	0,2	6%	0%	6%	140 814
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	37 487,99	1,225	77 834	7	2,1	0,2	6%	0%	6%	73 076
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	0,12	1,225	84 721	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	79 282
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	0,12	1,225	84 721	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	79 282
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36	0,11	1,225	84 721	10	2,1	0,3	6%	0%	6%	79 282
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	50 473,30	1,337	293 994	7	4,0	0,3	17%	0%	17%	244 148
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	285 856,80	1,096	504 003	7	1,3	0,3	5%	0%	5%	476 899
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86	1 236,70	1,337	61 176	7	3,0	0,3	13%	0%	13%	53 260
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	70 330,51	1,000	70 331	5	0,1	0,2	0%	0%	0%	70 331
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	70 330,51	1,000	70 331	5	0,1	0,2	0%	0%	0%	70 331
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31	107 464,31	1,225	406 010	7	2,1	0,3	9%	0%	9%	369 350
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	34 353,73	1,225	129 791	7	2,1	0,3	9%	0%	9%	118 087
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	27 798,71	1,225	105 026	7	2,1	0,3	9%	0%	9%	95 506
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	166 069,50	1,567	1 843 124	10	6,1	0,3	18%	0%	18%	1 503 484
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	996 941,56	1,096	1 753 987	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	1 652 785
Тракторный опрыскиватель для	30.01.2015	368 616,73	139 476,70	1,096	404 004	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	380 693



внесения жидких удобрений													
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	58 980,18	1,096	170 840	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	160 983	
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030	30.01.2015	1 325 365,38	825 637,48	1,096	1 452 600	10	1,9	0,3	6%	0%	6%	1 368 787	
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	15 762,34	1,225	59 552	5	2,1	0,2	9%	0%	9%	54 455	
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	142 447,58	1,225	538 180	5	2,1	0,2	9%	0%	9%	492 118	

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 27 359 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 15 512 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	98 000	3498	3 271 186	#ССЫЛКА!	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

Уходящий год на автомобильном рынке России был годом мучений - мучительные поиски "дна", мучительные попытки автопроизводителей стабилизировать продажи акциями и скидками, и производства - простоями и оптимизациями персонала, и, наконец, мучительное обсуждение стратегии дальнейшего развития всей отрасли¹⁰. Помогает Детройт: призрак опустевшего из-за закрытия автомобильных производств "города моторов" бродит по российскому рынку и заставляет власти поддерживать его разнообразными способами, в основном - накачкой деньгами.

Таблица динамики продаж в 2016 г. выглядит менее устрашающей по сравнению с 2015 г., а сам рынок на протяжении года лихорадило уже не так сильно - кажется, его участники просто устали, но, тем не менее, их настроение было далеко от оптимистичного. Поискам дна были посвящены 11 месяцев из 12 - и надежда уже было совсем угасла, однако к ноябрю статистика продаж начала выравниваться, а предпоследний месяц даже показал символический прирост - продажи, согласно данным Ассоциации европейского бизнеса, выросли на 0,6%.

Темп падения, несколько сбавивший обороты в апреле, вновь ускорился летом, но с приходом осени начал сокращаться, пока, наконец, не достиг ноябрьского "нуля".

2015 год:

Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя
-24,4%	-38%	-42,5%	-41,5%	-37,6%	-29,7%	-27,5%	-19,4%	-28,6%	-38,5%	-43%

2016 год:

Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя
-29,1%	-13,4%	-10%	-8,5%	-14,5%	-12,5%	-16,6%	-18%	-11%	-2,6%	+0,6%

На рубеже полугодия заместитель министра промышленности и торговли Александр Морозов озвучил цифры проникновения госпрограмм стимулирования спроса и признал, что их влияние достигло критической величины: господдержка обеспечила продажу за полгода больше половины из 500 тыс. выпущенных автомобилей. "За неполные шесть месяцев почти 275 тыс. автомобилей было реализовано с использованием мер господдержки. При этом произвели за пять месяцев порядка 499 тыс. автомобилей всех типов, включая легковые, грузовые и легкие коммерческие автомобили. Таким образом, у нас значительная доля охвачена прямой мерой господдержки стимулирования спроса. Это критическая величина, такого объема проникновения госпрограмм в объемы продаж наших производителей мы еще не достигали", - сказал замминистра.

¹⁰ <http://www.interfax.ru/business/543114>

Прогноз продаж легковых автомобилей PricewaterhouseCoopers (PwC) по продажам автотехники в 2016-2017 гг.

Сегмент	2016	2017	Изменение
Легковые	1,27 млн	1,49 млн	+17,3%
LCV	88 тыс.	102 тыс.	+15,9%
Грузовики	48 тыс.	54 тыс.	+12,5%
Автобусы	8,5 тыс.	8,1 тыс.	-4,7%

На рынок LCV, по оценке PwC, негативно влияют спад деловой активности малого и среднего бизнеса, сохранение объема автоперевозок на низком уровне, а также сокращение благосостояния населения. Положительными факторами являются "различные меры господдержки (обнуление пошлин на компоненты газовых систем двигателей, программа обновления парка скорой помощи и т.д.)".

Положительными факторами, влияющими на рынок грузовиков, в PwC называют отложенный спрос за предыдущие периоды, который окажет стимулирующее воздействие на рынок грузовых автомобилей; выделение государством в 2016 г. 3,3 млрд руб. на субсидии закупок газомоторной техники и планируемое увеличение к 2018 г. количества автомобильных газовых наполнительных компрессорных станций. Сдерживающими факторами являются нестабильная экономическая ситуация, а также "наличие неналоговых сборов".

В PwC называют три фактора, которые влияют на рынок автобусов: выделение 3 млрд руб. на федеральную программу обновления парка школьных автобусов в российских регионах. Также в преддверии Чемпионата мира по футболу 2018 г. возникает необходимость расширения парка автобусов в городах, принимающих матчи. Наконец, обнуление ввозных пошлин на комплектующие для машин с двигателями на природном газе позволит сократить расходы на производство автобусов с данными комплектующими.

Продажи легковых автомобилей и легкого коммерческого транспорта в России по итогам декабря снизились на 1% и составили 145668 машин¹¹. Согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, по итогам всего 2016 год российский авторынок сократился на 11% до 1 млн 425 тыс. 791 автомобиля.

Как отмечают в АЕБ, почти достигнутый баланс в продажах декабря к прошлому году подводит черту под похожим балансом в рамках четвертого квартала (-0,9% против аналогичного периода прошлого года). Сравнивая с двузначными цифрами падения в первые девять месяцев года, – это хороший результат. Рынок в целом по-прежнему нуждается в положительном развороте, но, очевидно, находится в процесс финального поиска дна. АЕБ надеется, что в 2017 году у рынка есть потенциал закончить 4-летний период падения и вернуться к умеренному росту. Ожидается, что общий размер рынка будет равен 1,48 млн автомобилей, что на 4% больше по сравнению с прошлым годом.

Лидерство на российском авторынке удерживает АВТОВАЗ, реализовавший в 2016 году 266296 машин, что на 1% ниже показателя годичной давности. Второе место по объему продаж заняла KIA – реализация 149567 автомобилей (-9%) обеспечила корейской марке лидерство на рынке иномарок. Третью строчку сохраняет Hyundai с показателем 145254 реализованных машин, что на 10% меньше по сравнению с 2015 годом. Далее следует Renault – автомобили этой марки выбрали 117230 покупателей (-3%). Замыкает пятерку лидеров Toyota, продажи которой составили 94568 машин (-4%). В ТОП-10 самых продаваемых марок по итогам прошлого года также вошли Volkswagen (74221 шт., -5%), Nissan (70464 шт., -23%), ГАЗ (55803 шт., +9%), Skoda (55386 шт., +1%) и УАЗ (48848 шт., +1%).

Укрепление рубля сдержало цены на иномарки – автодилеры пока почти не получают уведомлений от автоконцернов о подорожании машин. Однако в основном сейчас распродают прошлогодние стоки, и эксперты пока не считают отложенный эффект прежней девальвации рубля полностью компенсированным, ожидая увеличения цен в течение года в среднем на 10%.

¹¹ <https://www.autostat.>

Вопреки прогнозам производители иномарок не торопятся повышать цены на машины в новом 2017 году. В декабре 2016 г. Hyundai Solaris подорожал на 30 тыс. руб., до 554 тыс. руб., рассказали "Ъ" несколько дилеров. Цена Volkswagen Polo увеличилась в пределах 3% в зависимости от модификации, добавляет глава "Авилона" Андрей Павлович, Mercedes – на 3%, Audi – на 2,2%. Однако в массовом сегменте, уточнил он, цены почти не изменились. В основном дилеры объясняют задержку роста цен распродажей прошлогодних стоков. Директор по продажам ГК "Автоспеццентр" Алексей Потапов ожидает первой волны подорожания в начале второго квартала, когда на рынке появятся новые машины 2017 года выпуска, которые будут реализовываться уже по индексированной стоимости. В целом, по мнению дилера, цены увеличатся на 5-7% в зависимости от бренда. Господин Потапов считает, что больше всего это отразится на бюджетном и массовом сегментах.

В 2016 году стоимость иномарок росла последовательно, но медленно. Компании, как правило, повышали цены всего на несколько процентов, с оглядкой на конкурентов, и этот фактор незначительно влиял на позиции производителей на рынке. Однако в целом, по данным "Автостата", только в январе-сентябре 2016 года средневзвешенная цена нового легкового автомобиля выросла довольно существенно – на 17%, до 1,37 млн руб. Из общей картины резко выбивается только АвтоВАЗ, который уже повысил цены в среднем на 3% на весь модельный ряд. Так, Lada Vesta в базовой комплектации подорожала на 3,2%, до 545,9 тыс. руб., Lada Xray – на 1,9%, до 599,9 тыс. руб. Цена Lada Priora выросла на 2,8%, до 399,9 тыс. руб., на внедорожник Lada 4x4 – на 2,2%, до 475,9 тыс. руб.

Дилеры расценивают это решение АвтоВАЗа неоднозначно. Директор по маркетингу компании "ААА-моторс" Елена Кикоть считает, что Lada Vesta может в результате потерять 1-2% продаж, а спрос на Lada Xray рискует снизиться на 10%.

Продажи Hyundai Solaris, бестселлера по итогам января-ноября 2016 года (данные о продажах в декабре и по году в целом от Ассоциации европейского бизнеса должны быть опубликованы 12 января), также могут замедлиться: в марте появится новая модификация модели, и уже наблюдается "минимальное снижение продаж, так как покупатель готовится к выходу новой модели", отмечает глава автохолдинга "Максимум" Вадим Арустамян.

В то время как продажи новых автомобилей продолжали снижаться, на вторичном рынке спрос увеличился. Так, по данным агентства «Автостат», в 2016 г. рынок автомобилей с пробегом составил 5,19 млн. машин (+6% к уровню 2015 г.). На фоне продолжающегося снижения доходов населения спрос на автомобили смещается в сторону более дешевых автомобилей. Такая же ситуация наблюдается и на рынке новых автомобилей. В частности, динамика продаж «АвтоВАЗа» оказалась лучше общей ситуации по рынку. Продажи концерна под брендом LADA выросли по итогам года на 0,5%

Рис. 1. Продажи новых легковых автомобилей и LCV (тыс. шт.) и годовые темпы роста продаж



Источник: Росстат, EIA

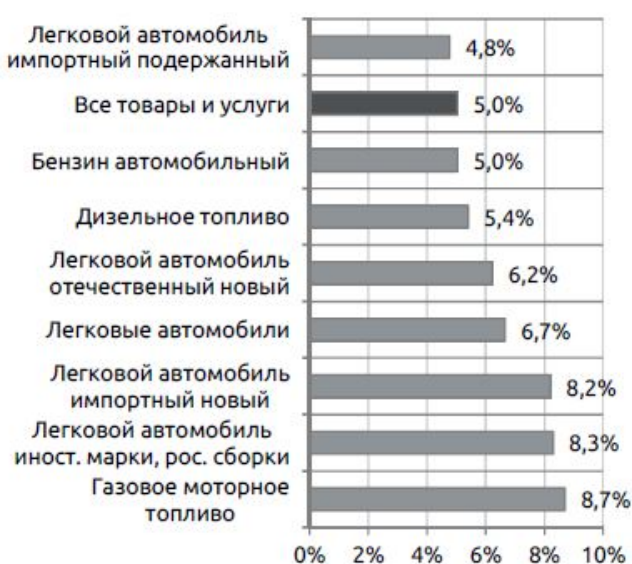
Рис. 2. Темпы роста продаж легк. автомобилей и реальных расп. доходов населения в 2010-2016 гг., в % к соотв. пер. пред. года



Источник: АЕБ, Росстат

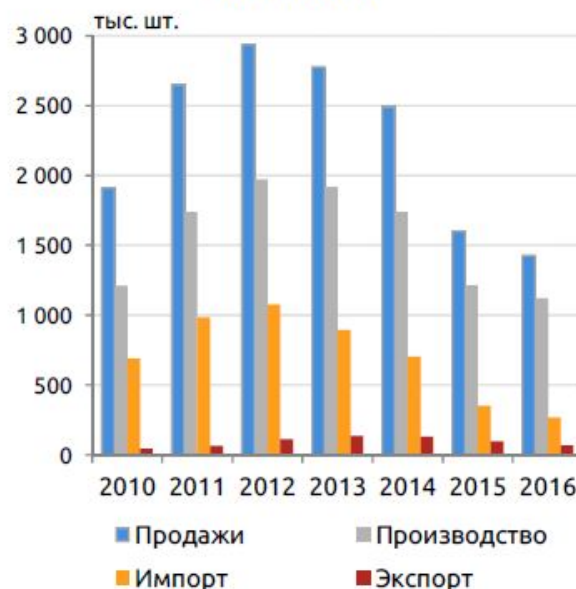
Между тем, существенным фактором, сдерживающим потенциальный рост автомобильного рынка, остается низкая покупательная способность населения. При этом цены на автомобили и затраты на их содержание продолжают расти¹². В декабре 2016 г. цены на легковые автомобили в среднем выросли на 6,7% в годовом выражении, что выше общего уровня инфляции. В январе 2017 г. эта тенденция продолжилась (см. рис. 3) – большинство автопроизводителей повысили цены на свою продукцию. По оценкам ЕУ, в 2017 г. темпы роста цен на автомобили составят в среднем 10%.

Рис. 3. Изменение цен на автомобили и некоторые виды топлива в январе 2017 г. в % к январю 2016 г.



Источник: Росстат

Рис. 4. Объемы продаж, производства, экспорта и импорта легковых автомобилей в 2010-2016 гг.



Источник: Росстат, ФТС

На фоне сокращения спроса на легковые автомобили показатели внутреннего производства и импорта также снизились. По данным Росстата, в 2016 г. в России было произведено 1,12 млн. легковых автомобилей, что на 7,6% меньше, чем в 2015 г. Импорт автомобилей в Россию сократился на 23,7% в физическом выражении (до 267 тыс. единиц), в стоимостном выражении – на 7,1% (до 60 млрд. долл.).

Поставки легковых автомобилей на экспорт остаются на достаточно низком уровне – около 6% от объема внутреннего производства (см. рис. 4). По итогам 2016 г. экспорт легковых автомобилей сократился на 30,2% в физическом выражении и составил 68 тыс. автомобилей, хотя в стоимостном объеме было зафиксировано снижение лишь на 1% – до 1,1 млрд. долл. (данные ФТС). Во многом это объясняется увеличением почти в 2 раза более дорогостоящих поставок в страны дальнего зарубежья, при этом поставки более дешевой продукции в страны СНГ зеркально сократились в 2 раза.

Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. 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.

¹² <http://icss.ru/otrasli-i-ryinki/mashinostroenie/avtomobilnyij-ryinok-rf-itogi-2016-goda-i-perspektivy>

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 образом¹³.

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

¹³ А. Н. Фоменко. Оценка величины ущерба при повреждении автомобилей ВАЗ 2108, 2109, 21099, 2115. М., Издательство «Образование», 2005.



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%¹⁴ 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 пробега¹⁵, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_0}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B (B_0 - B_A)} = e^{-K_B (ГВ_A - ГВ_0)}$$

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 местных официальных дилеров. При отсутствии такой информации, ориентиром может служить стоимость доукомплектации (разукомплектации) штатным оборудованием с учетом износа, определяемая при затратном подходе или по данным автосервиса.

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

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

$$K = \frac{C_{да}}{C_{до}}$$

величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁶:

¹⁴ 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.

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

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

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

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

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

Проверка статистических характеристик выборки. Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33¹⁷. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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

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.

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

¹⁷ 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	76 300	1 690 000	0,900	1,000	1,000	0,947	1 220 919
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	111 000	1 850 000	0,900	1,000	1,000	1,033	1 457 628
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	129 685	2 020 000	0,900	1,000	1,000	1,082	1 667 683
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	113 094	1 830 000	0,900	1,000	1,000	1,038	1 449 438
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	113 426	1 795 413	0,900	1,000	1,000	1,039	1 423 225
Среднее значение, руб.									1 443 778
Стандартное отклонение, руб.									158 466
Коэффициент вариации									11%



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%¹⁸.

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 1 444 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.

¹⁸ 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 13 968 974 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	18 519 329
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 968 974
Здания и сооружения на территории Сокольники	851 164
Движимое имущество на территории Сокольники	27 359
Автомобили	1 444
Коммунальная техника	15 512
Право по договору аренды земельных участков	3 654 876

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 января 2017 г. равна 18 519 329 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 2 158 482 тыс. руб. (12,74%).

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	2 850 934 932,00	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г.	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	1 136 725 436,00	1,000

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
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	299 677 034,00	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе,	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 января 2017 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
Всего по счету 80.09	2 925 547 560,10	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	2 158 482 115,58	73,8%
ООО "ТушиноСпортСити"	767 065 444,52	26,2%

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

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	7 998	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		



Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	30 577	0,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 913 537	19,9%
Итого внеоборотные активы	1100	2 952 196	20,1%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	4 608 853	31,4%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		2 840 441	19,4%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		1 009 433	6,9%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 248 044	8,5%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	5 562 721	37,9%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	301 268	2,1%
Прочие оборотные активы	1260	3 826	0,03%
Итого оборотные активы	1200	11 724 712	79,9%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	14 676 908	100,0%
ПАССИВЫ			
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	2 925 548	
Итого по разделу III	1300	2 925 548	
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	11 720 794	99,7%
Итого долгосрочные обязательства	1400	11 720 794	99,7%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	30 566	0,3%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	30 566	0,3%
Сумма обязательств		11 751 360	100,0%
БАЛАНС	1700	14 676 908	

В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 7 998 тыс. руб. (0,1%). 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	2 993 464,52
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	177 670,40
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	92 272,52
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	28 813,87
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	387 299,55
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	53 200,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1 501 765,42
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	2 485 946,14
Анимационный видеоролик 30 сек для трансляции на медиафасаде	01.10.2016	301 629,00	277 498,68
Итого		13 215 746,06	7 997 931,10

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	1,01	3 830 760
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	0,75	253 406
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	0,75	131 605
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	0,75	41 096
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	1,01	714 851
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	0,51	68 581
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1,01	2 771 857
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	1,01	4 588 391



реке" 20 сек.				
Анимационный видеоролик 30 сек для трансляции на медиафасаде	01.10.2016	301 629,00	0,25	298 588
Итого		13 215 746,06		12 699 136

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 12 699 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 30 577 тыс. руб. (0,2%). 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		38 984 736	27 167 797
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	21 632 740,38
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	2 332 101,30
ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	3 202 955,36
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		4 671 309	3 408 987
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	70 633,74
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	70 633,74
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	70 633,75
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	40 415,12
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	78 791,48
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	105 764,33
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	105 764,34
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	105 764,33
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	211 044,66
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	63 159,20
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	19 311,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	779 660,93
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	121 689,87
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	143 970,27
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	121 689,87
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	57 868,96
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	62 393,36
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	625 084,00
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	136 175,37

Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	361 059,32
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	57 479,72
Итого		43 656 044,93	30 576 784,40

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 47 211 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

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

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

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

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

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 2 913 537 тыс. руб. (19,9%).

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

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 3 080 712 тыс. руб.



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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га	38 984 736											43 074 957
Временная автомобильная дорога	31 848 201	17%	37 262 395	1,041	38 789 604	15	1,4	1,0	10%	0%	10%	35 084 222
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,000	2 728 559	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	2 728 060
ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,041	5 851 572	15	1,5	1,0	10%	0%	10%	5 262 674
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	4 671 309											4 136 445
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	79 849
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	79 849
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,000	81 229	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	79 849
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,041	61 939	15	1,5	1,0	10%	0%	10%	55 716
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,000	88 850	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	85 848
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,000	105 764	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	105 745
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,000	105 764	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	105 745
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,000	105 764	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	105 745
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,041	285 135	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	251 622
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,041	126 438	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	113 725
Рекламная конструкция с	347 598		347 598	1,041	361 844	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	307 320



подсветкой, 00-000003												
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,041	1 411 505	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	1 198 813
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,041	151 656	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	133 831
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,041	179 423	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	158 335
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,041	151 656	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	133 831
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280		69 280	1,041	72 119	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	63 643
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,041	97 426	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	87 630
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	1,000	625 084	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	624 913
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	1,000	184 237	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	178 012
Баннерная сетка	361 059		361 059	1,000	361 059	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	360 993
Арка уличная	66 102		66 102	1,000	66 102	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	64 979
Итого												47 211 402



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

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе:	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 208 555 746,07	2 348 253 164,42	2 423 747 873,69	2 452 780 555,83
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	1 824 847 264,64	1 960 354 404,14	2 019 761 519,45	2 037 871 341,42
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	7 666 001,12	7 666 001,12	7 666 001,12
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	130 860 874,79	130 860 874,79	130 860 874,79
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	59 354 254,46	59 354 254,46	68 241 888,37	78 450 523,97
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	24 587 999,73	24 587 999,73	24 587 999,73
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 238 686,73	39 318 965,58	39 318 965,58	39 332 440,15
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	6 836 425,01	6 836 425,01	14 036 385,06	14 737 135,06
Бизнес-Центр № 2						4 110 000,00	4 110 000,00	4 110 000,00
Суммарные капитальные затраты		34 369 011,19	60 566 783,99	183 399 990,52	232 385 940,16	268 844 305,99	316 174 968,69	460 756 380,55



по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:								
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 865 448,41	20 966 507,73	20 966 507,73	20 966 507,73
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	121 707 137,64	157 935 382,93	176 771 600,88	206 090 282,42
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры								16 429 423,26
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	11 682 214,68	11 682 214,68	11 682 214,68	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	26 215 437,76	26 215 437,76	26 215 437,76	35 192 973,87
Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 412 098,54	11 412 098,54	11 474 197,29	11 476 721,63
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44
Футбольная база	921 575,47		15 809 809,52	36 165 119,69	36 165 119,69	36 084 840,84	59 367 421,17	60 223 551,14
Храм				200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	13 400 904,49
Детское дошкольное учреждение на 125 мест (ДОУ №3)						1 622,80	41 543,43	41 543,43
Детское дошкольное учреждение на 350 мест (ДОУ №2)						4 327,44	110 782,43	110 782,43
Жилой дом № 3						65 362,42	1 997 861,28	32 874 960,33
Жилой дом № 4						15 777,14	846 569,66	15 963 443,62
Жилой дом № 5						91 868,01	1 230 601,05	3 908 552,91
Жилой дом № 6						19 383,34	850 175,86	16 122 935,72
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном						10 998,92	281 572,03	281 572,03
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 436,27	2 298 277 020,42	2 440 941 686,23	2 617 097 470,41	2 739 922 842,38	2 913 536 936,38



Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)						14 381 712,78	41 245 604,54	58 412 566
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 436,27	2 298 277 020,42	2 440 941 686,23	2 631 479 183,19	2 781 168 446,92	2 971 949 502,84

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

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв.2016 г.	2 кв.2016 г.	3 кв.2016 г.	4 кв.2016 г.	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	127 933 546	295 616 436	2 298 277 020	2 440 941 686	2 631 479 183	2 781 168 447	2 971 949 503	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	85 728 300	167 682 890	2 002 660 584	142 664 666	190 537 497	149 689 264	190 781 056	
Коэффициент индексации	1,235	1,026	1,007	1,041	1,043	1,031	1,008	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	52 115 042	87 969 893	168 814 899	2 084 740 111	148 868 097	196 504 735	150 918 121	190 781 056	3 080 711 955

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	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016
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	10,004	10,122	10,354	10,439
Коэффициент индексации	3,754	3,046	2,590	2,196	1,993	1,519	1,385	1,235	1,026	1,007	1,041	1,043	1,031	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 строительные-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
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2	Прочие
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		2 840 440 623,11	1 009 433 232,04	0,00
Затраты на продажи				
Сувенирная продукция	4 кв. 2015 г.	71 964,84	103 559,16	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	1 544 363,47	2 222 376,71	0,00
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	3 766 641,56	5 420 289,08	0,00
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	1 875 956,55
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	131 402 482,97	189 091 377,93	0,00
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	95 514 708,05	137 447 994,52	0,00
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	22 986 028,45	11 629 199,40	0,00
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	12 813 755,98
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	5 217 814,96
Расходы по офису продаж сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	8 890 584,32
Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	0,00	0,00	2 834 980,48
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	40 739 977,52	58 625 821,32	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.			21 018 067,65
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	120 144,64
Сумма затрат на продажи		0,00	0,00	5 641 261,88
Итого затраты		296 026 167	404 540 618	58 412 566
Итого по строке 1210 баланса		3 136 466 790	1 413 973 850	58 412 566
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		4 608 853 207		
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)		4 550 440 640		58 412 566

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



Результаты определения справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2, как объектов незавершенного строительства 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 6 544 528 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 248 044 тыс. руб. (8,5%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 248 044 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 5 562 721 тыс. руб. (37,9%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2017 г.¹⁹ 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	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	305 047 478,79	2 кв. 2015-9 мес. 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,75	0,808	246 339 159
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
МГТС	40 131,80	2-4 кв-л 2015	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	40 132
Стадион Спартак	1 347 857,97	3 кв-л 2015	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	1 347 858
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	4-й кв-л 2018г.	2,00	1,000	5 506 402
ОЭК	781 861,74	4 кв-л 2016	4-й кв-л 2017г.	1,00	1,000	781 862
АО Тушино 2018	20 000 000,00	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	20 000 000
Росимущество	19 378 444,56	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	19 378 445
Корпорация ИнформТелеСеть	15 000,00	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	15 000
МОЭК	50 642 324,00	4 кв-л 2016	2-й кв-л 2018г.	0,49	1,000	50 642 324

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №2 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 363 733 471,62	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	4 363 733 472
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	3 326 482
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	202 633,51	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	202 634
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	697 756 138,90	2-4 кв.2015, 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,75	0,808	563 468 550
Филиал Петрокоммерц ПАО банка ФК "Открытие"	288 180,54	4 кв-л 2016	1-й кв-л 2017г.	0,24	1,000	288 181
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	99 930 316,05	2-4 кв.2015, 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,75	0,808	80 698 094
ООО "ТушиноСпортСити"	219 866,56	2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,75	0,808	177 552
ООО "Стадион "Спартак"	513 021,99	2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,75	0,808	414 288
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	5 568 729 612,37					5 356 360 433

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 5 356 360 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 301 268 тыс. руб. (2,1%).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 01 января 2017 г.

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 301 268 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 3 826 тыс. руб. (0,026%).

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.
Страхование имущественных интересов Застройщика	Октябрь 2015	500 000,00	0,00	0
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Февраль 2016	500,00	76,51	0
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	21 859,20	21 859
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	103 432,98	103 433
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	137 136,02	0
Доработка WEB-сайта	Октябрь 2016	295 994,00	273 225,23	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	112 360,00	0
Доработка видеоролика 20 сек для трансляции в кинотеатрах	Декабрь 2016	642 835,00	642 835,00	0
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран	Сентябрь 2016	60 100,00	52 834,29	0
Предоставление прав использования РИД в рекламных видеороликах	Октябрь 2016	484 322,08	242 161,04	0
Предоставление прав использования РИД для проведения рекламной кампании	Декабрь 2016	609 569,67	319 298,40	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	189 750,00	0
Работы по замене информации в титрах для 2 (Двух) роликов под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Октябрь 2016	519 500,00	422 946,47	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	23 988,51	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (Одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	293 250,00	0
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	0
Итого по строке 1260 баланса:		5 087 335,46	3 826 306,02	125 292

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 125 тыс. руб.

Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Нематериальные активы	12 699
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	47 211
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	
Отложенные налоговые активы	84
Прочие внеоборотные активы	3 080 712
Итого внеоборотные активы	3 140 707
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Запасы, в т.ч.	6 544 528
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)	4 610 451
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)	1 934 078
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 248 044
Дебиторская задолженность, в т.ч.	5 356 360
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	301 268
Прочие оборотные активы	125
Итого оборотные активы	13 450 326
Сумма	16 591 033

Справедливая стоимость активов СД равна 16 591 033 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 11 720 794 тыс. руб. (99,7%).

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 декабре 2017 г.²⁰ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

²⁰ Бюллетень банковской статистики №2 2017 г., <http://www.cbr.ru>



Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	6 143 007 303,20	31 декабря 2017 г.	1,00	0,912	5 600 699 480
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	5 577 787 090,63	30 августа 2018 г.	1,66	0,865	4 822 320 371
Сумма	11 720 794 393,83				10 423 019 851

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 10 423 020 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 30 566 тыс. руб. (0,3%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2016 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	5 444 754,89					5 444 755
ПАО "Мосэнергосбыт"	116 453,50	4 кв-л 2016	1 кв-л 2017Г	0,24	1,000	116 454
АО "Тушино 2018"	5 328 301,39	4 кв-л 2016	1 кв-л 2017Г	0,24	1,000	5 328 301
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	0,00					0
прочие кредиторы	25 121 403,86					25 121 404
Физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. Средств по расторгнутым ДДУ	6 116 710,84	2015 Г. - 2016	1 кв-л 2017	0,24	1,000	6 116 711
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	6 749 109,77	4 кв-л 2016	1 кв-л 2017	0,24	1,000	6 749 110

ООО "Стадион Спартак"	316 479,00	4 кв-л 2016	1 кв-л 2017	0,24	1,000	316 479
АО "Тушино 2018"	11 939 104,25	4 кв-л 2016	1 кв-л 2017	0,24	1,000	11 939 104
Итого по строке 1520 баланса:	30 566 158,75					30 566 159

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 30 566 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	10 423 020
Итого долгосрочные обязательства	10 423 020
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	
Кредиторская задолженность, в том числе:	30 566
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	
Итого краткосрочные обязательства	30 566
Сумма	10 453 586

Справедливая стоимость обязательств СД равна 10 453 586 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.	16 591 032,7
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	10 453 586,0
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	6 137 447,0
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,738
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	4 528 236



Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 января 2017 г. равна 4 528 236 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 870 220 тыс. руб. (5,14% 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 января 2017 г. равна 870 220 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 2 226 393 тыс. руб. (13,14% 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 работы²¹. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

²¹ 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	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016
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	1 890 950	2 008 581	2 029 575	2 226 393
В том числе:															
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	203 021	215 337	227 727	238 572
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	632 753	635 248	604 315	613 578
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	361 395	362 925	364 454	366 056
Футбольная база											167 143	223 429	311 084	370 174	542 725
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	419 730	424 262	428 861	433 503
Оборудование к установке										63 908					
ОС, которые будут введены в 2016 г.										3 450	11 071	15 705	27 469	4 437	4 802
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	34 917	32 256	29 607	27 157
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	100 817	117 631	20 994	196 818
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	56 286	2 495	53 227	187 360
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867						
Капвложения по Футбольной базе за											167 143	56 286	87 655	59 090	172 551



период, тыс. руб.															
Капвложения за период, за вычетом капвложений по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471	15 131	211 627

Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016
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	10,004	10,122	10,354	10,439
Коэффициент индексации	3,754	3,046	2,590	2,196	1,993	1,519	1,385	1,235	1,026	1,007	1,041	1,043	1,031	1,008	1,000

Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471	15 131	211 627	
Коэффициент индексации	3,754	3,046	2,590	2,196	1,993	1,519	1,385	1,235	1,026	1,007	1,041	1,043	1,031	1,008	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 307	26 327	1 810	54 468	613 369	946 284	1 453 138	1 321 282	709 057	105 200	33 488	15 255	211 627	5 493 613



Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, объект Монастырь не учитывался в составе капвложений, поскольку он не является активом компании и будет передан по окончании строительства на баланс другого субъекта. Кроме того, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов 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. Дополнительно, из состава капвложений были исключены капвложения по зданию футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями (ФБ), которые перешли в разряд объектов незавершенных строительством, которые оценивались отдельно (см. Приложение №5).

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

Табл. 3.43. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Капвложений по стр. 1190	5 493 613
Объекты незавершенные строительством по стр. 1190 (ФБ)	612 643
Итого стр. 1190	6 106 256

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 января 2017 г. равна 6 106 256 тыс. руб.

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 73 731 тыс. руб. (0,44% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 января 2017 г. равна 73 731 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 102 064 тыс. руб. (0,60% в объеме активов компании).

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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 102 064 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 431 331 тыс. руб. (2,55% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 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 декабре 2016 г.²² Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 14,34% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

²² Бюллетень банковской статистики №2 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	431 331
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	14,34%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	377 236

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 377 236 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 142 326 тыс. руб. (0,84% от объема активов компании).

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

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 142 326 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. 3.45. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Нематериальные активы, в том числе:	15 943
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	18 519 329
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	4 528 236
Отложенные налоговые активы	870 220
Прочие внеоборотные активы	6 106 256
Итого внеоборотные активы	30 039 983
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Запасы	73 731
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	102 064
Дебиторская задолженность	377 236
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	142 326

Прочие оборотные активы	
Итого оборотные активы	695 357
Сумма	30 735 340

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 30 735 340 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Табл. 3.46. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	50 814	1,68%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	50 814	1,68%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 769 010	91,69%
Кредиторская задолженность	1520	181 708	6,02%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	18 494	0,61%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 969 212	98,32%
Сумма		3 020 025	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 50 814 тыс. руб. (1,68% 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 50 814 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2016 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 2 769 010 тыс. руб. (91,69% 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. 3.47. Расшифровка строки 1510 Баланса

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
ЗАО "ИФДК"	16.02.2015	16.02.2017	22 770 000,00	1 786 138,52	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	10.03.2017	15 162 000,00	1 103 594,75	9,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	17.03.2017	105 100 000,00	7 649 901,64	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	30.03.2017	16 100 000,00	1 171 868,85	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	06.04.2017	23 767 000,00	4 225 316,80	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2017	42 625 000,00	5 749 119,86	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2017	15 398 000,00	2 076 831,62	9,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	01.07.2017	39 961 000,00	5 330 687,92	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	01.07.2017	40 000 000,00	5 109 041,10	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	10.08.2017	137 546 000,00	17 229 049,64	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	01.07.2017	40 000 000,00	4 704 657,53	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	22.09.2017	39 500 000,00	4 519 232,88	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	05.10.2017	39 338 000,00	4 374 601,15	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	26.10.2017	109 335 000,00	11 592 505,48	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	27.10.2017	1 295 000,00	137 305,48	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	03.11.2017	26 243 200,00	2 717 788,93	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	20.01.2017	22 133 000,00	1 872 234,10	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	22.12.2017	22 700 000,00	1 780 647,54	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	17.02.2017	14 936 000,00	1 160 600,66	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	10.03.2017	65 865 000,00	4 794 108,20	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2017	20 000 000,00	1 426 229,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	30.03.2017	71 000 000,00	4 801 229,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	31.03.2017	20 430 000,00	1 381 536,89	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	26.04.2017	70 000 000,00	4 251 639,34	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	1 159 709,75	9,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	1 090 325,41	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2017	39 000 000,00	2 061 885,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2017	10 000 000,00	504 098,36	9,00%

ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2017	20 000 000,00	939 344,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	07.06.2017	18 750 000,00	876 024,59	9,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2017	35 000 000,00	1 592 213,11	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	12.07.2017	22 647 800,00	957 890,56	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	27.07.2017	136 800 000,00	5 247 737,70	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	27.07.2017	60 000 000,00	2 242 622,95	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.08.2017	31 700 000,00	1 177 057,38	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	04.08.2017	1 350 000,00	47 139,34	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	29.08.2017	50 000 000,00	1 487 704,92	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	12.09.2017	30 000 000,00	811 475,41	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	19.09.2017	50 000 000,00	1 266 393,44	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	20 000 000,00	452 459,02	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	80 000 000,00	1 809 836,07	9,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	01.10.2017	1 350 000,00	29 545,08	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	22.11.2017	14 471 000,00	138 779,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	01.12.2017	1 350 000,00	9 959,02	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	12.12.2017	40 000 000,00	186 885,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	21.12.2017	44 000 000,00	108 196,72	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	22.12.2017	10 000 000,00	22 131,15	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	26.12.2017	25 471 000,00	31 316,80	9,00%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	05.10.2016	04.10.2017	70 272 000,00	1 520 640,00	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	21.10.2016	20.10.2017	54 500 000,00	1 057 240,44	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	01.11.2016	01.11.2017	99 484 000,00	1 630 885,25	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент- Центр"	02.11.2016	02.11.2017	342 410 000,00	5 519 724,04	10,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2017	2 200 000,00	206 679,45	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2017	97 600 000,00	9 169 052,05	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.12.2015	17.10.2017	22 133 000,00	2 046 544,52	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.01.2016	17.10.2017	30 000 000,00	2 471 311,48	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	05.04.2016	05.04.2017	1 350 000,00	89 631,15	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	12.04.2016	12.04.2017	20 870 000,00	1 349 707,38	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	18.04.2016	18.04.2017	70 100 000,00	4 430 090,16	9,00%
Итого			2 614 322 000,00	154 688 104,62	
Сумма			2 769 010 104,62		

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

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2016 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²³

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости полученных займов

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ЗАО "ИФДК"	27 266 756	0,13	1,000	27 266 756
ЗАО "ИФДК"	18 151 807	0,19	1,000	18 151 807
ЗАО "ИФДК"	125 855 778	0,21	1,000	125 855 778
ЗАО "ИФДК"	19 274 772	0,24	1,000	19 274 772
ЗАО "ИФДК"	28 460 650	0,26	0,977	27 805 516
ЗАО "ИФДК"	51 030 258	0,50	0,957	48 815 552
ЗАО "ИФДК"	18 438 889	0,50	0,956	17 634 321
ЗАО "ИФДК"	47 770 224	0,50	0,957	45 697 003
ЗАО "ИФДК"	47 546 466	0,50	0,957	45 482 956
ЗАО "ИФДК"	164 709 409	0,61	0,946	155 825 285
ЗАО "ИФДК"	47 068 271	0,50	0,957	45 025 515
ЗАО "ИФДК"	47 289 037	0,72	0,936	44 258 292
ЗАО "ИФДК"	47 095 092	0,76	0,932	43 911 965
ЗАО "ИФДК"	130 927 131	0,82	0,927	121 431 884
ЗАО "ИФДК"	1 550 744	0,82	0,927	1 437 916
ЗАО "ИФДК"	31 402 629	0,84	0,926	29 066 405
ЗАО "ИФДК"	24 211 121	0,05	1,000	24 211 121
ЗАО "ИФДК"	26 810 209	0,97	0,914	24 510 331
ЗАО "ИФДК"	16 338 377	0,13	1,000	16 338 377
ЗАО "ИФДК"	72 066 990	0,19	1,000	72 066 990
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	0,20	1,000	21 883 243

²³ Бюллетень банковской статистики №2 2017 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	77 666 362	0,24	1,000	77 666 362
ЗАО "ИФДК"	22 353 733	0,24	1,000	22 353 733
ЗАО "ИФДК"	76 553 593	0,32	0,972	74 425 625
ЗАО "ИФДК"	22 052 291	0,36	0,969	21 360 612
ЗАО "ИФДК"	21 976 306	0,36	0,969	21 287 011
ЗАО "ИФДК"	42 472 899	0,36	0,969	41 140 720
ЗАО "ИФДК"	10 936 228	0,43	0,962	10 523 327
ЗАО "ИФДК"	21 797 090	0,43	0,962	20 974 134
ЗАО "ИФДК"	20 429 734	0,43	0,962	19 658 403
ЗАО "ИФДК"	38 088 522	0,43	0,962	36 650 478
ЗАО "ИФДК"	24 780 365	0,53	0,953	23 614 954
ЗАО "ИФДК"	149 644 483	0,57	0,949	142 071 083
ЗАО "ИФДК"	65 568 851	0,57	0,949	62 250 458
ЗАО "ИФДК"	34 684 940	0,58	0,948	32 880 027
ЗАО "ИФДК"	1 474 572	0,59	0,947	1 397 138
ЗАО "ИФДК"	54 667 658	0,66	0,942	51 473 029
ЗАО "ИФДК"	32 824 864	0,70	0,938	30 798 299
ЗАО "ИФДК"	54 708 107	0,72	0,937	51 240 428
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	0,75	0,934	20 439 684
ЗАО "ИФДК"	87 532 972	0,75	0,934	81 758 734
ЗАО "ИФДК"	1 476 391	0,75	0,934	1 378 653
ЗАО "ИФДК"	15 833 620	0,89	0,921	14 585 484
ЗАО "ИФДК"	1 477 119	0,92	0,919	1 357 590
ЗАО "ИФДК"	43 766 486	0,95	0,917	40 113 251
ЗАО "ИФДК"	48 143 134	0,97	0,914	44 024 360
ЗАО "ИФДК"	10 941 621	0,97	0,914	10 003 009
ЗАО "ИФДК"	27 869 404	0,98	0,913	25 452 929
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	77 640 236	0,76	0,933	72 410 874
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	60 214 493	0,80	0,929	55 932 269
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	109 945 318	0,83	0,926	101 817 280
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	378 416 391	0,84	0,926	350 352 298
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	2 634 469	0,95	0,916	2 412 738
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	116 874 633	0,95	0,916	107 037 826
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	26 082 606	0,79	0,930	24 246 081
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	35 084 289	0,79	0,930	32 613 939
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	1 477 119	0,26	0,977	1 443 471
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	22 835 164	0,28	0,976	22 276 733
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	76 700 766	0,29	0,974	74 715 087
Итого				2 802 089 894

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 802 090 тыс. руб.



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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2016 г., кредиторская задолженность составляет 181 708 тыс. руб. (6,02% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2016 г., в предположении, что к дате оценке существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,



N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 9,66%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁴. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	181 708
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборотность), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	9,66%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	165 701

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 165 701 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 18 494 тыс. руб. (0,61% 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 18 494 тыс. руб.

3.3.5. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

²⁴ Бюллетень банковской статистики №2 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.50. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	50 814
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	0
Итого долгосрочные обязательства	50 814
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	2 802 090
Кредиторская задолженность	165 701
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	18 494
Прочие обязательства	
Итого краткосрочные обязательства	2 986 285
Сумма	3 037 098

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 037 098 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. 3.51. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб.

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	30 735 340,27
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 037 098,17
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	27 698 242,00

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2017 г. округленно составляет 27 698 242,00 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Оценщику не удалось найти информацию о продаже долей аналогичных компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так

и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

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

Вместе с тем, в аналитическом издании²⁵ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

Расчетные мультипликаторы

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

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

Табл. 3.52 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	373 159			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	460 478	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	27 698 242			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	27 144 277	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	16 937 225			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	11 686 685	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 187 772			

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

Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	18 065 553	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	16 339 771			

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 положения²⁶ о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 16 339 771 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.

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

Табл. 3.53 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	27 698 242	1,00	27 698 242
Сравнительный	16 339 771	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			27 698 242

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 января 2017 г. составляет 27 698 242 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. 3.54. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	27 698 242
Размер оцениваемой доли, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	27 698 154

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 января 2017 г. с учетом округления, составляет 27 698 154 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В. Лигачев

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс				Коды		
на 31 декабря 2016 г.				0710001		
Дата (число, месяц, год)				31	12	2016
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	74671402			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093			
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65	16		
Единица измерения:	в рублях	по ОКЕИ	383			
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	13 471 946	12 738 799	5 078 933
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 069 563 625	4 328 710 537	4 251 365 501
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 849 641 911	7 041 126 569	6 280 328 279
	Финансовые вложения	1170	2 158 482 115	2 149 986 115	-
	Отложенные налоговые активы	1180	870 219 620	650 769 643	418 415 594
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 226 392 625	1 948 169 650	4 323 343 000
	Итого по разделу I	1100	16 187 771 841	16 131 501 312	15 278 531 306
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	73 730 842	55 525 984	59 440 611
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	102 064 479	174 257 461	379 960 069
	Дебиторская задолженность	1230	431 331 263	212 893 947	1 395 711 889
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	142 326 204	67 385 132	112 652 561
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	749 452 787	510 062 524	1 947 765 120
	БАЛАНС	1600	16 937 224 628	16 641 563 836	17 226 296 426

						Форма 0710001 с.2
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 565 641 746	15 565 641 746	13 073 641 746	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 979 801 633	1 979 801 633	1 979 801 633	
	Резервный капитал	1360	-	-	-	
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 628 243 849)	-2852954785	(1 952 836 464)	
	Итого по разделу III	1300	13 917 199 531	14 692 488 595	13 100 606 915	
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
	Заемные средства	1410	-	-	-	
	Отложенные налоговые обязательства	1420	50 813 510	32 370 722	23 299 156	
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-	
	Прочие обязательства	1450	-	159 646 127	150 081 881	
	Итого по разделу IV	1400	50 813 510	192 016 848	173 381 038	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
	Заемные средства	1510	2 769 010 104	1 485 798 761	791 715 066	
	Кредиторская задолженность	1520	181 707 746	254 709 848	3 137 773 144	
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	
	Оценочные обязательства	1540	18 493 737	16 549 784	22 820 263	
	Прочие обязательства	1550	-	-	-	
	Итого по разделу V	1500	2 969 211 587	1 757 058 393	3 952 308 473	
	БАЛАНС	1700	16 937 224 628	16 641 563 836	17 226 296 426	

Отчет о финансовых результатах				
за Январь - Декабрь 2016 г.				
			Коды	
			0710002	
			31	12
			2016	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	74671402	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093	
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	65	16
Единица измерения:	в рублях	по ОКЕИ	383	
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	373 159 067	230 220 267
	Себестоимость продаж	2120	(1 142 018 744)	(998 984 838)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(768 859 677)	(768 764 571)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(176 976 466)	(242 112 279)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(945 836 143)	(1 010 876 850)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 791 758	22 027 966
	Проценты к уплате	2330	(94 826 918)	(90 226 267)
	Прочие доходы	2340	48 625 354	32 703 019
	Прочие расходы	2350	9 949 694	(77 028 672)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(976 296 255)	(1 123 400 804)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	345 101	(1 421 811)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(18 442 788)	(9 071 565)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	219 449 979	232 353 550
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(775 289 064)	(900 118 819)

Форма 0710002 с.2				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(775 289 064)	(900 118 819)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-