



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 8Б-17/8  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 10 000  
000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК (26,00036% ОТ  
УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 апреля 2017 г.

Дата составления отчета:

30 мая 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	37
3.2.7.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	42
3.2.8.	Оценка стоимости автотранспортных средств	49
3.2.9.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	57
3.2.10.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	58
3.2.11.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	76
3.2.12.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	76
3.2.13.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	80
3.2.14.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	81
3.2.15.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	81
3.2.16.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	83
3.2.17.	Сумма справедливых стоимостей активов	83
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	84
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	84
3.3.2.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	84
3.3.3.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	89
3.3.4.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	90
3.3.5.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	91
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	91
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	92
3.6.	Согласование результатов	93



3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	93
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	94
4.	Приложения	95

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3 Состав НМА.....	9
Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА .....	10
Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	11
Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	11
Табл. 3.7. Основные характеристики зданий .....	13
Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений .....	14
Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений.....	14
Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков.....	15
Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	30
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений .....	31
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	33
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости .....	35
Табл. 3.15. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков .....	41
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования. ....	42
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества .....	43
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин .....	45
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	49
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	56
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств .....	58
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	58
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	61
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и .....	61
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	63
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА .....	63
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	64
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	66
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	67
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га .....	69
Табл. 3.31 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	69
Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2 .....	70
Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	71
Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	72
Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	73
Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	74
Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	74



Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД .....	75
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	76
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	78
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	79
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	79
Табл. 3.43. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса .....	80
Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности. ....	82
Табл. 3.45. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	83
Табл. 3.46. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» .....	84
Табл. 3.47. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	85
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	87
Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	90
Табл. 3.50. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	91
Табл. 3.51. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» .....	91
Табл. 3.52 Расчет справедливой стоимости .....	92
Табл. 3.53 Результаты согласования по подходам .....	94
Табл. 3.54. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале .....	94

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

#### **3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

По состоянию на 31 марта 2017 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 апреля 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. <sup>1</sup> 28 декабря 2004 г. Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак». 28 февраля 2006 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак». Новая (действующая) редакция Устава Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 05.02.2016).

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

Основные виды деятельности:

70.1 Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности

45.2 Строительство зданий и сооружений

45.21 Производство общестроительных работ

45.23.2 Строительство спортивных сооружений

65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги

65.23.3 Капиталовложения в собственность

70.12.3 Покупка и продажа земельных участков

70.2 Сдача внаем собственного недвижимого имущества

70.32 Управление недвижимым имуществом

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 31 марта 2017 г. и 31 марта 2016 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

---

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	12 781	0,08%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 978 868	23,53%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 789 267	40,15%
Финансовые вложения	1170	2 158 482	12,76%
Отложенные налоговые активы	1180	933 624	5,52%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 301 301	13,61%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>16 174 323</b>	<b>95,65%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	107 912	0,64%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	117 989	0,70%
Дебиторская задолженность	1230	420 422	2,49%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	90 122	0,53%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>736 445</b>	<b>4,35%</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>16 910 768</b>	<b>100%</b>

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	57 010	1,75%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>137 010</b>	<b>4,21%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	2 896 123	89,09%
Кредиторская задолженность	1520	195 931	6,03%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 588	0,66%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>3 113 641</b>	<b>95,79%</b>
<b>Сумма</b>		<b>3 250 651</b>	<b>100%</b>

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

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 12 781 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	1 387 499,55
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	291 797,32
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 670 965,89
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	64 826,45
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	307 889,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	573 310,37
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	184 707,89
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 285 687,58
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1 006 754,79
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	516 050,37
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	800 527,07
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	605 952,31
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	447 940,06
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	394 235,90
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	172 672,29
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	317 463,66
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	214 887,92
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	452 001,31
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	357 673,38
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	1 050 726,86
Сайт	29.06.2012	285 000,00	150 743,91

Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	488 984,15
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	37 708,81
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
<b>Итого строка 1110</b>		<b>17 312 103,45</b>	<b>12 781 007,54</b>

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

**Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА**

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	3,11	1 750 060
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	3,50	440 077
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	5,50	3 284 845
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	1,28	70 221
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	0,58	333 544
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	0,58	621 081
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	0,58	200 098
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	0,58	1 392 816
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	0,58	1 090 641
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	0,58	559 049
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	0,58	867 230
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	0,58	656 442
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	0,58	485 264
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	0,58	427 085
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	0,58	187 060
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	0,58	343 916
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	0,58	232 793
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	0,58	489 664
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	0,58	387 476
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистованием	01.10.2016	1 165 351,58	0,50	1 142 108
Сайт	29.06.2012	285 000,00	4,76	230 748
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	0,50	531 511
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	0,50	40 988
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	6,25	7 498

Итого строка 1110		17 312 103,45		15 772 216
-------------------	--	---------------	--	------------

**Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 15 772 тыс. руб.**

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

#### 3.2.2.1. Общие сведения

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

Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 3 978 868 тыс. руб. (23,53%), по строке 1160 - 6 789 267 руб. (40,15%). 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.
<b>Основные средства</b>	12 263 447 983,71	10 768 135 073,72
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	11 812 600 091,19	10 446 680 335,04
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	298 894 265,84
Движимое имущество на территории Сокольники	27 595 582,22	15 612 913,04
Автомобили	3 271 186,44	1 385 443,49
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.
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	11 812 600 091,19	10 446 680 335,04
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 016 480 893,58	5 641 964 416,54
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 450 949 226,56	4 596 373 817,22
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	345 169 971,05	208 342 101,28

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



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

#### **Описание оцениваемых объектов**

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.7. Основные характеристики зданий

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

**Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений**

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

**Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений**

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



**Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков**

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

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

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

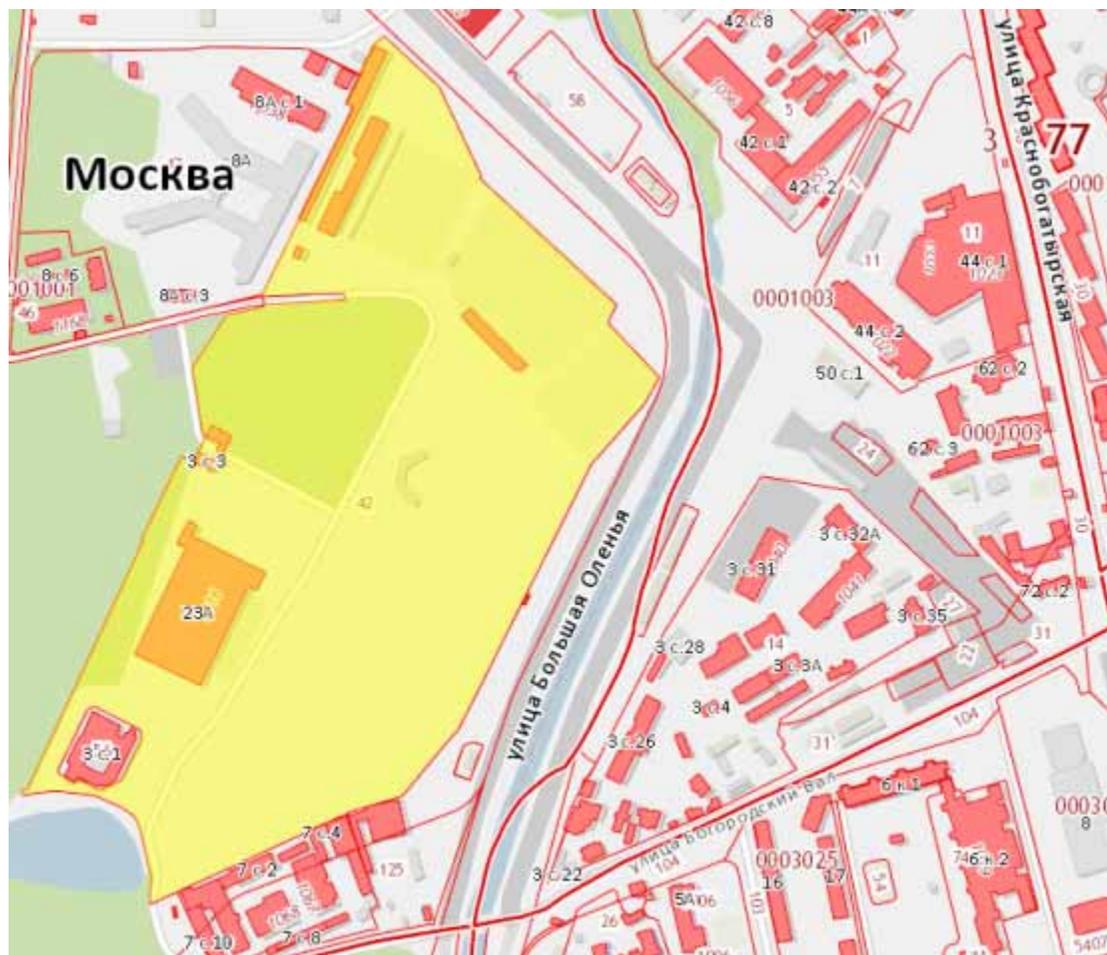
1. **77:08:0015001:63**  
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

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

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

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



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

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

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

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

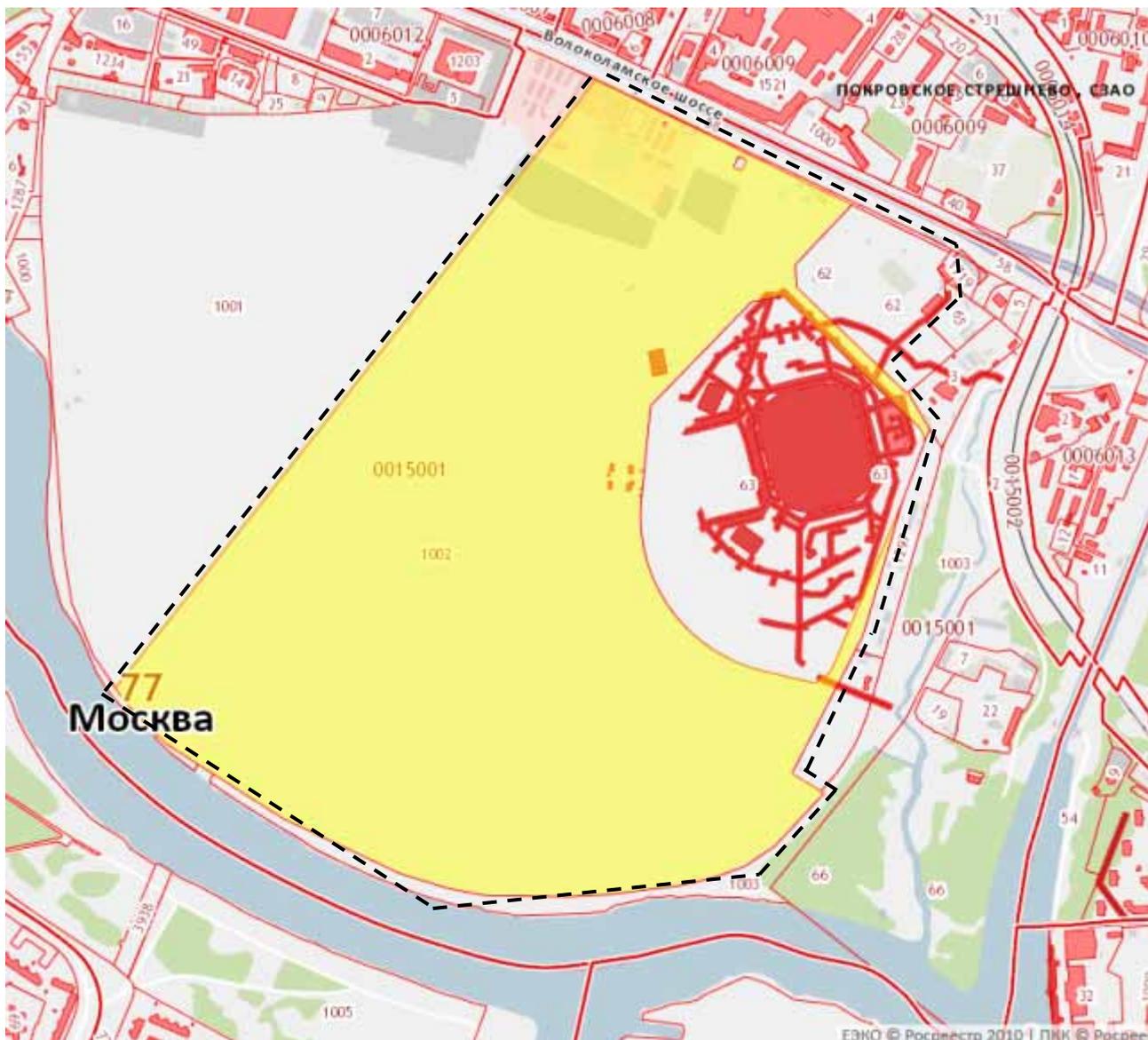


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

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

#### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В марте на продажу предлагался 1261 объект общей площадью 1661 тыс. кв. м и общей стоимостью 302 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4% и составила 182 007 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 3 138 \$/кв. м.

Снижение цен в условиях снижения объема предложения свидетельствует о том, что рынок по-прежнему находится в стадии стагнации.

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

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 60%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (9%).

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



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2017 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 18%. Всего на рынке экспонировалось 260 объектов общей площадью 146 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади снизился на 53%. Цена за месяц выросла на 54% и составила 949 311 руб./кв.м. Существенное снижение общей площади предлагаемых на продажу объектов, а также значительное уменьшение цены произошли за счет ухода с рынка крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 381 кв.м, 481 985 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 16%, составив 243 объекта общей площадью 141 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 9% и составила 203 455 руб./кв. м. При этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Рост цен был связан в основном с уходом с рынка дешевых объектов - на Привольной ул. (6 147 кв.м, 68 326 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Рост цен по торговой недвижимости как в центре, так и за пределами Садового Кольца был обусловлен в основном изменением структуры предложения (уходом с рынка нескольких крупных дешевых объектов), поэтому о каких-либо положительных тенденциях говорить пока рано. Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



## Офисная недвижимость

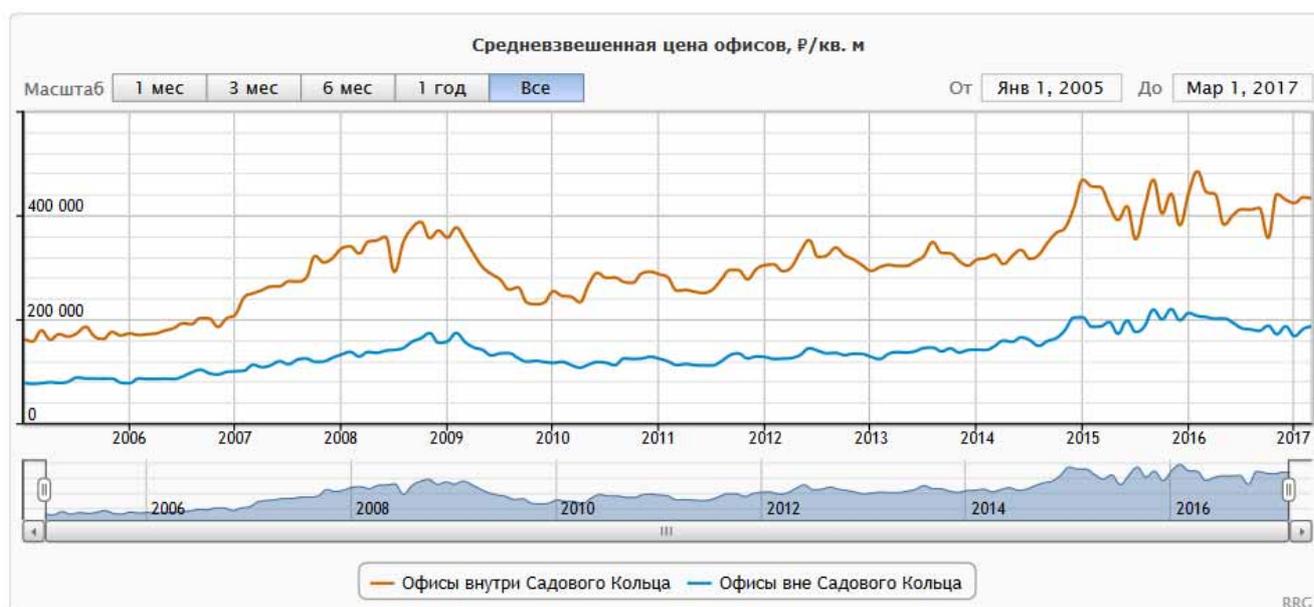
### Объем предложения

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2017 г. снизился на 15% по количеству и на 30% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 747 объектов общей площадью 991 тыс. кв.м и общей стоимостью 210 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 29%, их общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 131 объект площадью 103 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 1% и составила 431 845 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 11% по количеству и на 28% по общей площади и составил 616 объектов общей площадью 888 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте выросла на 3% и составила 186 603 руб./кв.м, что было обусловлено во многом выходом на рынок крупного объекта на 1-м Красногвардейском пр-де (54 000 кв.м, 480 000 руб./кв.м).

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



## Производственно-складские помещения

### Объем предложения

Количество и общая площадь экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2017 г. снизились на 9%. Объем предложения составил 88 объектов общей площадью 305 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 8% и составила 64 976 руб./кв.м. Рост цен произошел как в связи с увеличением цен по объектам, которые экспонируются уже давно, на 5%, так, в частности, так и в связи с уходом с рынка двух дешевых крупных объектов - на 1-м Варшавском пр-де (28 560 кв.м, 29 100 руб./кв.м) и на ул.Электродная (29 100 кв.м, 38 973 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2017 г. по количеству вырос на 1%, а по общей площади - на 13%, составив 166 объектов общей площадью 219 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 14% и составила 175 917 руб./кв. м. Снижение цены произошло как за счет снижения на 6% цен по объектам, которые экспонируются уже давно, так и за счет выхода на рынок ряда таких дешевых объектов как на ул.Никольская (3 153 кв.м, 87 048 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 232 кв.м, 62 992 руб./кв.м), Алтуфьевское ш. (3 270 кв.м, 60 245 руб./кв.м), Тихая ул. (3 402 кв.м, 63 492 руб./кв.м), Пролетарский пр-т (3 450 кв.м, 75 351 руб./кв.м).

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



## Коммерческая недвижимость (рынок аренды)<sup>3</sup>

### Объем предложения

В марте 2017 г. в аренду предлагалось 3 358 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 828 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 13%, а по общей площади - на 11%. Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 17 163 руб./кв. м/год. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (12%).

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.

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



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В марте 2017 г. на рынке экспонировалось 700 объектов общей площадью 221 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 17 тыс. кв. м, что выше показателей февраля на 12% по количеству и на 18% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 18% и составила 48 228 руб./кв. м/год. Существенное снижение арендной ставки произошло за счет окончания экспонирования в феврале ряда таких дорогих объектов как на Б.Дмитровке (357 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Смоленском б-ре (173 кв.м, 104 000 руб./кв.м/год), Б.Никитской ул. (60 кв.м., 119 400 руб./кв.м/год), Н.Арбате(62 кв.м, 130 000 руб./кв.м/год), Хоромном туп. (140 кв.м, 220 000 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в марте 2017 г. выросло на 11%, а их общая площадь не изменилась. Объем предложения составил 642 объекта общей площадью 204 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 1% и составила 25 033 руб./кв. м/год.

Судя по сопоставимому снижению арендных ставок за последние 12 месяцев в центре и за его пределами, спрос на объекты в центре и за пределами Садового Кольца за указанный период снизился сопоставимо.



## Офисная недвижимость

### Объем предложения

В марте 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 15%, а по общей площади - на 8% и составил 2 035 объектов общей площадью 931 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 24%, а их общая площадь - на 23%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 24 439 руб./кв.м./год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 13%, а по общей площади – на 6%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 15 654 руб./кв.м/год.

Уровень снижения ставок по офисным объектам был несколько ниже, чем по торговым, однако разница не существенна, чтобы говорить о том, что спрос на офисные объекты был ощутимо выше.



## Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2017 г. составил 623 объекта общей площадью 676 тыс. кв.м. По сравнению с февралем он вырос на 12% по количеству и на 19% по общей площади.

Средняя ставка в марте выросла на 2% и составила 6 548 руб./кв. м/год.



## Основные итоги 1 кв. 2017 г.

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

Так же незначительно изменились цены продаж и ставок аренды во всех сегментах рынка, 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<sup>4</sup> позволило выявить лишь несколько предложений. Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей<sup>5</sup>.

Результаты торгов в 2016 г. приведены ниже.

---

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

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



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

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

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

### 3.2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

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

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

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

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

### Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

где:

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

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



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

$K_{kj}$  – корректирующий коэффициент;

$P_{dj}$  – поправка в денежной форме;

$C_c$  – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика<sup>6</sup>.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

$C_{33}$  – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

$И_c$  – совокупный износ.

### Метод индексации

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

Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве<sup>7</sup>

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,546
Коэффициент индексации	3,792	3,077	2,616	2,219	2,013	1,534	1,399	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000

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

Пояснения к таблице:

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

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

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

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



**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений**

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Год сбора	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индекса	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,052	229 028	17%	267 963
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	1,052	1 489 355	17%	1 742 545
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	1,052	66 396 572	17%	77 683 989
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	1,052	618 701 163	17%	723 880 361
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	1,052	150 459 370	17%	176 037 463
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	1,052	54 139 202	17%	63 342 866
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	1,052	26 344 087	17%	30 822 582
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	1,052	2 600 722	17%	3 042 844
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	1,052	2 600 722	17%	3 042 844
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	1,052	17 561 176	17%	20 546 576
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	1,052	14 166 999	17%	16 575 389
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	1,052	15 888 683	17%	18 589 759



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	1,052	19 479 624	17%	22 791 160
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	1,052	17 561 176	17%	20 546 576
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	1,052	17 561 176	17%	20 546 576
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	1,052	4 769 365	17%	5 580 157
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	1,052	796 528	17%	931 938
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	1,052	2 159 963	17%	2 527 157
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	1,052	26 331 615	17%	30 807 990

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

### Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

#### Физический износ

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

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

Для общественных зданий системы КС-1 срок жизни определен – 100 лет<sup>8</sup>.

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

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

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

Предполагается, что все прочие элементы заменены на новые в объеме 50% в ходе реконструкций и капитальных ремонтов, произведенных в последние годы. Итоговая величина физического износа определяется на основании весовых долей каждого из конструктивных элементов в составе объекта

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



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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

#### **Функциональное устаревание**

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

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

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

#### **Совокупный износ**

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

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

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

**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.
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>		406 133 703,18	298 894 265,84								856 566 656
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	702 061,69		5 580 157	20	9,3	46%	0%	46%	2 989 588
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	121 561,01		931 938	20	9,3	46%	0%	46%	499 289
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	896 785,96		2 527 157	20	2,8	14%	0%	14%	2 176 471
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	45 128 585,20		20 546 576	20	6,3	31%	0%	31%	14 089 885
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	19 137 634,59		30 807 990	20	9,3	46%	0%	46%	16 505 486
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	27 759,01		267 963		7,0	31%	0%	31%	184 101
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	125 754,64		1 742 545		8,0	34%	0%	34%	1 149 508
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 104 639,92		77 683 989		8,0	41%	0%	41%	45 813 511
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	65 835 671,88		723 880 361		8,0	37%	0%	37%	459 656 790
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	51 216 953,45		176 037 463		7,0	37%	0%	37%	110 899 201
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 726 418,08		63 342 866		7,0	36%	0%	36%	40 387 412
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 441 498,38		20 546 576	20	6,3	31%	0%	31%	14 089 885
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	32 515,13	3,077	179 966	15	9,3	62%	0%	62%	68 667
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	110 409,37	2,013	341 248	15	7,0	46%	0%	46%	182 809
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	360 633,51	3,077	1 608 519	15	9,3	62%	0%	62%	612 853
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	128 190,49								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	15 011 648,21	3,077	62 625 995	20	9,3	46%	0%	46%	33 552 091



Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	863 432,75		30 822 582	30	13,0	54%	0%	54%	14 209 210
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	116 166,45	3,077	518 132	30	9,3	31%	0%	31%	357 771
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	283 349,52		3 042 844	20	9,3	46%	0%	46%	1 630 214
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	283 349,52		3 042 844	20	9,3	46%	0%	46%	1 630 214
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	19 971 466,06	2,013	57 124 575	30	6,5	22%	0%	22%	44 833 662
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	23 985 816,01		20 546 576	20	7,3	36%	0%	36%	13 062 556
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	15 127 859,73		16 575 389	20	7,3	36%	0%	36%	10 537 860
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	18 649 980,86		18 589 759	20	7,3	36%	0%	36%	11 818 503
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	504 124,42		22 791 160	20	6,3	31%	0%	31%	15 629 116

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 рекомендациях<sup>9</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

## Подходы и методы оценки

### Затратный подход

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

### Сравнительный подход

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

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

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### Метод выделения

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

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

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

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

#### Метод распределения

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

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

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

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

### **3.2.6.1. 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 законодательством<sup>10</sup> арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах от нее. При этом ставка 1,5 процента устанавливается в отношении:

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

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

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

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

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

$$C_{3У} = АП_{кв} \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + Y_{кв})^{4 \times n}}}{Y_{кв}} \quad Y_{кв} = (1 + Y_{г})^{0,25} - 1$$

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулок, вл.23
Площадь ЗУ, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Кадастровый номер	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	15.09.2033
Кадастровая стоимость, руб.	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	18 565 322 088,15	4 163 208 753,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 376,51	16 505,54	14 888,55	21 321,36
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	16 377	16 506	14 889	21 321
Годовая арендная плата, руб.	16 295 282,51	69 859 037,83	278 479 831,32	62 448 131,30
Квартальная арендная плата, руб.	4 073 820,63	17 464 759,46	69 619 957,83	15 612 032,83
Дата оценки	01.04.2017	01.04.2017	01.04.2017	01.04.2017
Срок аренды до окончания, лет	25,1	25,1	25,1	16,5
Срок аренды до окончания, кварталы	100,3	100,3	100,3	65,9
Ставка дисконтирования	9,11%	9,11%	9,11%	9,11%
Ставка дисконтирования	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%



(квартальная)				
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	164 044 166	703 269 033	2 803 448 886	539 815 245
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	4 210 577 330			

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	8,32%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,69%	Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,10%	Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%)
<b>Итого</b>	<b>9,11%</b>	<b>Округленно</b>

Продажа прав по договору аренды земельных участков в Москве осуществляется путем проведения аукционов. По правилам аукционных продаж о предстоящем аукционе должно быть опубликовано извещение за 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 856 567 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 4 210 577 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 Росстата<sup>11</sup>, которые приведены ниже.

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

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017
<b>Непродовольственные (бытовые) товары</b>														
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,044	1,085	1,137	1,068	1,002
Коэффициент индексации	2,308	2,169	2,046	1,921	1,779	1,622	1,546	1,449	1,378	1,320	1,217	1,070	1,002	1,000
<b>Коммунальные машины и оборудование</b>														
Годовой индекс цен	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,118	1,096	1,028
Коэффициент индексации	2,752	2,555	2,447	2,242	1,918	1,772	1,611	1,474	1,466	1,374	1,260	1,127	1,028	1,000
<b>Компьютеры и др. техника</b>														
Годовой индекс цен	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,082	1,152	0,973	1,028
Коэффициент индексации	2,149	2,149	2,128	2,128	1,827	1,582	1,416	1,286	1,366	1,247	1,152	1,000	1,028	1,000
<b>Приборы</b>														
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,012	1,072	1,046	1,001	1,001	1,028	1,079	1,028
Коэффициент индексации	1,874	1,772	1,707	1,534	1,311	1,297	1,281	1,195	1,143	1,141	1,140	1,109	1,028	1,000
<b>Мебель</b>														
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	0,097	1,050	1,050	1,004	1,011	1,343	1,010	1,028
Коэффициент индексации	0,221	0,214	0,200	0,181	0,154	0,151	1,560	1,486	1,415	1,410	1,394	1,038	1,028	1,000

<sup>11</sup> www.gks.ru

Строительные объекты														
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,546
Коэффициент индексации	4,416	3,792	3,077	2,616	2,219	2,013	1,534	1,399	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000

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

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

где:

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

$И_{физ}$  – физический износ;

$T_{эф}$  – эффективный возраст;

$T_{ж}$  – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>		27 595 582,22	15 612 913,04									27 227 458
<b>Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10</b>	13.10.2010	95 762,71	34 822,60	1,546	148 010	10	6,5	1,0	65%	0%	65%	52 229
<b>Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10</b>	13.10.2010	95 762,71	34 822,60	1,546	148 010	10	6,5	1,0	65%	0%	65%	52 229
<b>Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10</b>	13.10.2010	122 033,90	44 376,32	1,546	188 615	10	6,5	1,0	65%	0%	65%	66 558
<b>Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10</b>	22.10.2010	116 949,15	42 527,11	1,546	180 756	10	6,4	1,0	64%	0%	64%	64 230
<b>ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15</b>	01.07.2015	630 894,07	482 448,47	1,109	699 795	5	1,8	0,3	11%	0%	11%	626 173
<b>Вышка для видеосъемки</b>	19.12.2014	126 694,92	34 241,79	1,017	128 858	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	99 415
<b>Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50</b>	09.09.2016	16 249 978,81	12 349 983,91	1,010	16 416 541	10	0,6	1,0	6%	0%	6%	15 499 014
<b>Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10</b>	30.11.2010	59 336,44	6 282,36	1,546	91 710	5	6,3	0,3	38%	0%	38%	56 825
<b>Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10</b>	20.09.2010	86 590,54	7 131,16	1,546	133 834	5	6,5	0,3	39%	0%	39%	81 364
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП"</b>	03.08.2015	110 169,49	75 854,35	1,109	122 201	7	1,7	0,3	7%	0%	7%	113 492
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП"</b>	03.08.2015	110 169,49	75 854,35	1,109	122 201	7	1,7	0,3	7%	0%	7%	113 492
<b>Металлодетектор "ПОИСК-ВП"</b>	03.08.2015	110 169,49	75 854,35	1,109	122 201	7	1,7	0,3	7%	0%	7%	113 492
<b>Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13</b>	10.10.2013	2 190 932,20	718 338,48	1,247	2 733 093	10	3,5	0,3	10%	0%	10%	2 448 028
<b>Охранная сигнализация СКЛд11.01.13</b>	11.01.2013	41 162,65	7 422,65	1,141	46 983	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	27 147
<b>Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10</b>	07.10.2010	38 050,85	3 581,03	1,281	48 749	10	6,5	1,0	65%	0%	65%	17 122
<b>ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приямок 4 куб. с крышкой</b>	18.10.2016	184 745,76	169 602,66	1,028	189 919	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	181 333
<b>Пропускная система</b>	11.07.2016	63 940,00	58 672,00	1,028	65 730	10	0,7	0,3	2%	0%	2%	64 304
<b>Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11</b>	09.12.2011	660 071,79		1,534	1 012 673	10	5,3	1,0	53%	0%	53%	474 431
<b>Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10</b>	23.11.2010	41 344,92	4 377,76	1,281	52 969	5	6,4	0,3	38%	0%	38%	32 760
<b>Система видеонаблюдения</b>	20.12.2016	732 175,01	706 333,55	1,028	752 676	10	0,3	0,3	1%	0%	1%	746 366



Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	118 462,80	1,281	1 290 039	10	6,3	0,3	19%	0%	19%	1 046 169
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44	422 185,72	1,281	5 331 390	15	6,5	0,3	13%	0%	13%	4 638 747
Тоннель для выхода игроков, 8,8 м, алюминий СКЛд31.07.15	31.07.2015	263 474,58	52 694,98	1,052	277 084	10	1,7	0,3	5%	0%	5%	263 192
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	33 491,51	1,028	43 037	10	0,8	0,3	2%	0%	2%	41 968
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	33 491,50	1,028	43 037	10	0,8	0,3	2%	0%	2%	41 968
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	8 670,74	1,546	142 385	10	6,5	0,3	19%	0%	19%	114 731
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	8 885,78	1,546	145 916	10	6,5	0,3	19%	0%	19%	117 576
Электропит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	2 502,51	1,546	41 102	10	6,5	0,3	19%	0%	19%	33 102
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		13 847 420,68	5 562 116,31									15 803 275
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	56 704,34	1,127	122 862	5	1,3	0,3	8%	0%	8%	113 491
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	56 704,34	1,127	122 862	5	1,3	0,3	8%	0%	8%	113 491
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	45 506,72	1,127	74 466	5	1,9	0,2	0%	0%	0%	74 466
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	46 363,65	1,028	54 161	5	0,6	0,2	0%	0%	0%	54 161
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	541 411,14	1,374	2 161 264	10	3,6	0,3	11%	0%	11%	1 926 604
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	19 703,07	1,260	76 524	5	2,4	0,3	14%	0%	14%	65 567
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	34 570,01	1,260	134 265	5	2,4	0,3	14%	0%	14%	115 042
Несамоходная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	106 468,50	1,260	413 511	5	2,4	0,3	14%	0%	14%	354 305
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rj141188	12.11.2014	1 682 161,35	545 565,85	1,260	2 118 913	5	2,4	0,2	10%	0%	10%	1 916 658
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73	4 904,09	1,611	67 930	10	6,6	0,3	20%	0%	20%	54 430
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	109 918,28	1,260	426 910	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	396 348
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-	12.11.2014	827 341,92	268 327,17	1,260	1 042 151	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	967 544



<b>DRAIN</b>													
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	17 732,58	1,260	68 872	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	63 941	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	17 732,82	1,260	68 872	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	63 941	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	17 195,39	1,260	66 785	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	62 004	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	17 195,39	1,260	66 785	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	62 004	
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	111 838,39	1,127	156 866	5	1,3	0,3	8%	0%	8%	144 669	
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	61 974,81	1,260	240 703	10	2,4	0,2	0%	0%	0%	240 703	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,260	78 303	10	2,5	0,2	5%	0%	5%	74 386	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,260	78 303	10	2,5	0,2	5%	0%	5%	74 386	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,260	78 303	10	2,5	0,2	5%	0%	5%	74 386	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	43 148,49	1,260	78 303	10	2,5	0,2	5%	0%	5%	74 386	
Распределитель удобрений, модель Dakona 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	279 057,52	1,260	1 083 826	7	2,4	0,2	7%	0%	7%	1 010 355	
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54	0,04	1,260	154 183	7	2,4	0,2	7%	0%	7%	143 671	
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	37 487,99	1,260	80 014	7	2,4	0,2	7%	0%	7%	74 558	
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	0,12	1,260	87 093	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	80 858	
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	0,12	1,260	87 093	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	80 858	
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36	0,11	1,260	87 093	10	2,4	0,3	7%	0%	7%	80 858	
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. Kовасо/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	50 473,30	1,374	302 226	7	4,2	0,3	18%	0%	18%	247 790	
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	285 856,80	1,127	518 115	7	1,5	0,3	6%	0%	6%	484 777	
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86	1 236,70	1,374	62 889	7	3,3	0,3	14%	0%	14%	54 087	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	70 330,51	1,028	72 300	5	0,3	0,2	0%	0%	0%	72 300	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	70 330,51	1,028	72 300	5	0,3	0,2	0%	0%	0%	72 300	
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation	24.11.2014	331 348,31	107 464,31	1,260	417 379	7	2,4	0,3	10%	0%	10%	375 281	



SK810M												
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	34 353,73	1,260	133 425	7	2,4	0,3	10%	0%	10%	119 984
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	27 798,71	1,260	107 967	7	2,4	0,3	10%	0%	10%	97 039
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	166 069,50	1,611	1 894 732	10	6,4	0,3	19%	0%	19%	1 531 566
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	996 941,56	1,127	1 803 099	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	1 685 725
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	139 476,70	1,127	415 316	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	388 281
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	58 980,18	1,127	175 624	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	164 191
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030	30.01.2015	1 325 365,38	825 637,48	1,127	1 493 273	10	2,2	0,3	7%	0%	7%	1 396 067
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	15 762,34	1,260	61 219	5	2,4	0,2	10%	0%	10%	55 376
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	142 447,58	1,260	553 249	5	2,4	0,2	10%	0%	10%	500 440

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 27 227 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 15 803 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	75 000	3498	3 271 186	1 385 443	хорошее

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

#### Анализ рынка объекта оценки

В краткосрочной перспективе ожидается увеличение объема мировых продаж автомобилей в основном в результате восстановления рынков Восточной Европы и Латинской Америки и существенного повышения спроса в Индии. Мировой объем продаж легковых и легких коммерческих автомобилей в 2017 году прогнозируется на уровне 94 млн единиц, что на 1,33% больше, чем в 2016 году. Снижение темпа связано с временным замедлением роста спроса в Китае<sup>12</sup>.

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

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



Источник: LMC Automotive.

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

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

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

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

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

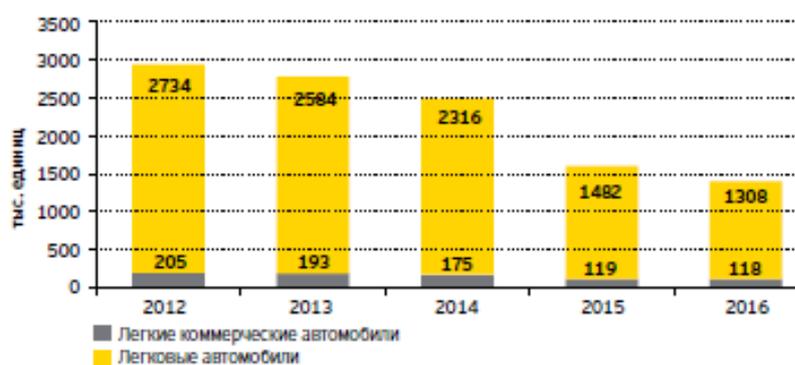


Источники: LMC Automotive, Oxford Economics, анализ ЕУ.

\* По паритету покупательной способности, в ценах 2016 года.

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

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



Источники: АЕБ, LMC Automotive.

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

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

### Рынок легковых и легких коммерческих автомобилей



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

Если говорить о перспективах развития рынка, то при реализации базового сценария возможно возобновление активности с 2017 года, что связано с общим восстановлением экономики. По прогнозам, основную долю рынка займут отечественные бренды и автомобили, производимые на территории РФ.

### Фактические и прогнозные объемы продаж легковых и легких коммерческих автомобилей в России

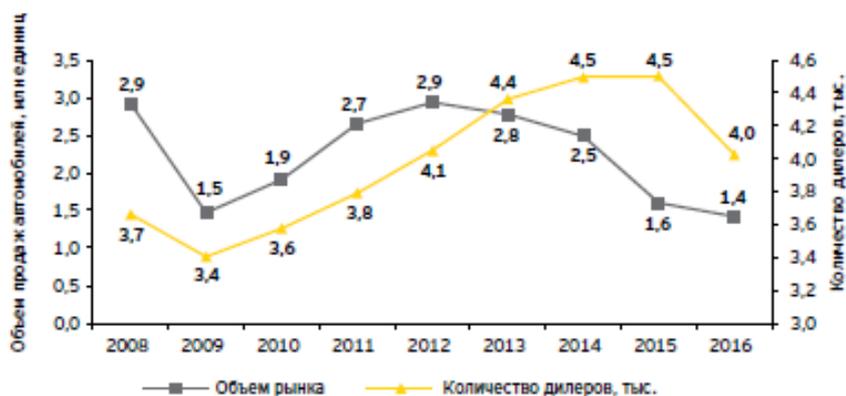


Источники: АЕБ, аналитическое агентство «АВТОСТАТ», LMC Automotive, анализ EY.

\* П – прогноз.

В настоящее время наблюдается тенденция к сокращению количества дилерских центров: в 2016 году оно уменьшилось с 4,5 тыс. до 4 тыс. Основными причинами стали снижение прибыли ввиду низкой диверсификации бизнеса, высокая закредитованность и повышение риска банкротства дилеров.

### Сравнительная динамика количества дилеров и объема продаж легковых и легких коммерческих автомобилей в России



Источники: «АвтоБизнесРевю», АЕБ, анализ EY.

Доля продаж автомобилей в кредит значительно сократилась в 2014 году, что стало результатом снижения доступности автокредитов ввиду роста процентных ставок и уменьшения реальных располагаемых доходов населения на фоне девальвации рубля. В 2015-2016 годах доля кредитных продаж несколько восстановилась, чему способствовала государственная программа субсидирования процентных ставок.

Соотношение кредитных продаж и общего объема продаж легковых автомобилей в России (на основе данных о регистрации автомобилей)



Источники: аналитическое агентство «АВТОСТАТ», НЕКИ.

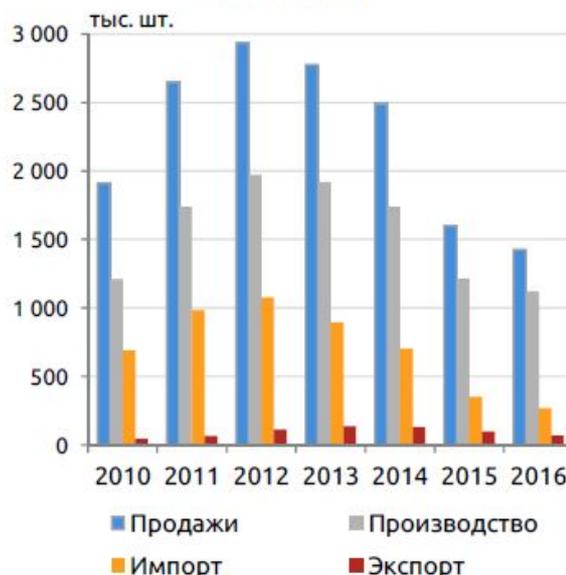
Между тем, существенным фактором, сдерживающим потенциальный рост автомобильного рынка, остается низкая покупательная способность населения. При этом цены на автомобили и затраты на их содержание продолжают расти<sup>13</sup>. В декабре 2016 г. цены на легковые автомобили в среднем выросли на 6,7% в 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

<sup>13</sup> <http://icss.ru/otrasli-i-ryinki/mashinostroenie/avtomobilnyij-ryinok-rf-itogi-2016-goda-i-perspektivy>

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](http://www.auto.ru). Копии интернет-страниц с ценами на объекты-аналоги находятся в архиве оценщика.

### Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

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

#### Сравнительный подход

##### Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

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

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу, комплектации. Если подобрать такие аналоги не удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом<sup>14</sup>.

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



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

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

**По условиям продажи.** Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%<sup>15</sup> от цены предложения.

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

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

Корректировка на возраст (год выпуска) может производиться на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега<sup>16</sup>, 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: И – расчетный физический износ, К<sub>в</sub> – показатель старения, В – возраст, ГВ – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

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

**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.

<sup>15</sup> Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

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

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

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

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

величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей<sup>17</sup>:

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

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

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

**Проверка статистических характеристик выборки.** Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33<sup>18</sup>. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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

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

#### Результаты определения справедливой стоимости

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

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

В качестве исходной информации при проведении расчетов использовались результаты исследования вторичного рынка ТС, приведенные в интернет-ресурсах: <http://new.auto.ru>, <http://auto.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.

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

<sup>18</sup> 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	137 833	1 450 000	0,900	1,000	1,000	1,326	1 466 342
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	111 469	1 675 000	0,900	1,000	1,000	1,241	1 585 834
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	105 416	1 629 000	0,900	1,000	1,000	1,223	1 519 120
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	113 426	1 742 122	0,900	1,000	1,000	1,247	1 657 473
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	85 163	1 789 000	0,900	1,000	1,000	1,162	1 585 959
<b>Среднее значение, руб.</b>									1 562 946
<b>Стандартное отклонение, руб.</b>									72 873
<b>Коэффициент вариации</b>									5%

Пояснения к таблице.

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

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

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

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

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

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

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

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

Так как коэффициент вариации существенно меньше 33%, то среднее значение выборки может быть использовано в качестве 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 1 563 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.

<sup>19</sup> Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.



По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 951 179 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	19 062 917
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 951 179
Здания и сооружения на территории Сокольники	856 567
Движимое имущество на территории Сокольники	27 227
Автомобили	1 563
Коммунальная техника	15 803
Право по договору аренды земельных участков	4 210 577

**Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2017 г. равна 19 062 917 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. (12,76%).

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 (ДООУ), 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 апреля 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
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	6 642	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		



<b>Материальные поисковые активы</b>	1140		
<b>Основные средства</b>	1150	28 729	0,2%
<b>Доходные вложения в материальные ценности</b>	1160		
<b>Финансовые вложения</b>	1170		
<b>Отложенные налоговые активы</b>	1180	84	0,0%
<b>Прочие внеоборотные активы</b>	1190	3 053 813	18,7%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	1100	3 089 267	19,0%
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
<b>Запасы, в т.ч.</b>	1210	5 510 899	33,8%
<b>Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)</b>		3 187 157	19,6%
<b>Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)</b>		1 470 773	9,0%
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	1220	1 427 283	8,8%
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.</b>	1230	6 042 786	37,1%
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</b>	1240		
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	1250	220 630	1,4%
<b>Прочие оборотные активы</b>	1260	3 302	0,02%
<b>Итого оборотные активы</b>	1200	13 204 901	81,0%
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	1600	16 294 168	100,0%
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
<b>Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)</b>	1310	2 925 548	
<b>Итого по разделу III</b>	1300	2 925 548	
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1410		
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	1420		
<b>Оценочные обязательства</b>	1430		
<b>Прочие обязательства</b>	1450	13 330 974	99,7%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	13 330 974	99,7%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1510		
<b>Кредиторская задолженность, в том числе:</b>	1520	37 646	0,3%
<b>Доходы будущих периодов</b>	1530		
<b>Оценочные обязательства</b>	1540		
<b>Прочие обязательства</b>	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500	37 646	0,3%
<b>Сумма обязательств</b>		13 368 620	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	16 294 168	

## В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 6 642 тыс. руб. (0,0%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

**Табл. 3.25 Состав нематериальных активов**

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

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	1,25	3 791 394
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	0,50	295 613
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	1,00	250 829
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	1,00	130 267
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	1,00	40 678
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	1,25	707 505
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	0,75	67 890
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1,25	2 743 372



Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	1,25	4 541 239
<b>Итого</b>		<b>13 215 746,06</b>		<b>12 568 788</b>

**Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 12 569 тыс. руб.**

**В строка 1150 Баланса СД**

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 28 729 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	24 966 150
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	19 830 012,00
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	2 200 095,57
ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	2 936 042,42
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		5 390 792	3 762 827
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	60 038,67
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	60 038,67
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	60 038,68
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	37 047,20
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	73 762,22
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	99 777,68
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	99 777,69
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	99 777,68
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	197 573,73
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	48 584,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	382 745,76
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	0,00
Конструкция на бытовом помещении	31.12.2017	336 737,29	336 737,29
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	677 966,00
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	116 548,05
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	137 887,02
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	116 548,05
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	55 423,81
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	54 594,20
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	572 993,68
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	112 144,41

Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	313 964,63
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	48 857,75
<b>Итого</b>		<b>44 375 527,98</b>	<b>28 728 976,86</b>

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

**Справедливая стоимость основных средств СД составляет 47 549 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 3 053 813 тыс. руб. (18,7%).

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 2 676 688 тыс. руб.**

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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на замещение без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функци. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га	38 984 736											42 729 814
Временная автомобильная дорога	31 848 201	17%	37 262 395	1,052	39 187 198	15	1,7	1,0	11%	0%	11%	34 799 663
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,010	2 756 526	15	0,2	1,0	2%	0%	2%	2 710 710
ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,052	5 911 551	15	1,8	1,0	12%	0%	12%	5 219 441
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	5 390 792											4 819 327
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,010	82 061	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	79 319
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,010	82 061	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	79 319
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	1,010	82 061	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	79 319
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,052	62 573	15	1,8	1,0	12%	0%	12%	55 259
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,010	89 761	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	85 252
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,010	106 848	15	0,2	1,0	2%	0%	2%	105 072
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,010	106 848	15	0,2	1,0	2%	0%	2%	105 072
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,010	106 848	15	0,2	1,0	2%	0%	2%	105 072
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,052	288 058	10	1,4	1,0	14%	0%	14%	247 098
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,052	127 734	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	111 741
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,000	382 746	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	382 641
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,052	365 553	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	301 456
Конструкция на бытовом помещении	336 737		336 737	1,000	336 737	10	-0,8	1,0	-8%	0%	-8%	362 016
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,052	1 425 973	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	1 175 940
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,052	153 210	10	1,4	1,0	14%	0%	14%	131 425



Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,052	181 262	10	1,4	1,0	14%	0%	14%	155 488
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,052	153 210	10	1,4	1,0	14%	0%	14%	131 425
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057М)	69 280		69 280	1,052	72 858	10	1,4	1,0	14%	0%	14%	62 498
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,052	98 424	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	86 101
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	1,010	631 491	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	615 747
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	1,010	186 126	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	176 777
Баннерная сетка	361 059		361 059	1,010	364 760	15	0,2	1,0	2%	0%	2%	358 698
Арка уличная	66 102		66 102	1,010	66 779	15	0,5	1,0	3%	0%	3%	64 547
<b>Итого</b>												<b>47 549 141</b>

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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе:	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 452 780 555,83	2 561 379 059,85
<b>Бизнес-Центр № 2</b>					4 110 000,00	4 110 000,00
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	71 137 135,06
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 089 069 906,23
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	7 686 279,31
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	78 450 523,97
Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	131 840 535,81
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	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



Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	39 332 440,15
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	100 000,00
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:		33 447 435,72	43 485 788,03	145 763 684,39	460 756 380,55	492 433 454,62
Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном			3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 505 330,68
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	20 966 507,73
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное сооружение		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	23 533 742,10	23 533 742,10
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 3 этап - КНС		24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	35 192 973,87	35 192 973,83
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры					16 429 423,26	24 979 075,27
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	206 090 282,42	223 949 607,20
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	41 543,43
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2					110 782,43	156 296,84
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4	26 008,23					26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5	26 008,23					26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6	26 008,23					26 008,23
Жилой дом № 3					32 874 960,33	34 371 780,24
Жилой дом № 4					15 963 443,62	17 460 263,53
Жилой дом № 5					3 908 552,91	3 908 552,91
Жилой дом № 6					16 122 935,72	17 619 755,63
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	388 855,98
Общеобразовательная школа № 1						107 283,95
Общеобразовательная школа № 2						107 283,95
Теннисный центр			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	60 223 551,14	60 527 188,73
Храм				200 000,00	13 400 904,49	13 400 904,49



Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 011 970,96	278 535 440,31	2 260 640 714,29	2 913 536 936,38	3 053 812 514,47
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	63 554 713
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 011 970,96	278 535 440,31	2 260 640 714,29	2 971 949 502,84	3 117 367 227,66

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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	93 564 535	235 049 652	2 114 877 030	2 452 780 556	2 561 379 060	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	51 359 289	141 485 117	1 879 827 378	337 903 526	108 598 504	
Коэффициент индексации	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	52 649 223	53 242 412	143 900 284	1 976 930 547	341 367 045	108 598 504	2 676 688 015

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,546
Коэффициент индексации	3,792	3,077	2,616	2,219	2,013	1,534	1,399	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000



## Строка 1210 Баланса СД

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

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

Состав расходов	Дата возникновения	Величина		
		расходов,	руб.	
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2	Прочие
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2012год - 1 квартал 2017 г	3 187 156 938,00	1 470 772 735,00	0,00
Затраты на продажи				
Вознаграждение агента (реклама)	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	1 663 274,68	2 393 492,84	0,00
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	4 445 003,90	6 396 469,03	0,00
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	0,00	0,00	2 930 203,91
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	154 823 515,84	222 794 815,47	0,00
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	95 524 696,34	137 462 367,91	0,00
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	30 929 704,74	17 894 245,81	0,00
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	1 298 594,87	0,00	12 774 295,98
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	0,00	0,00	6 582 004,69
Расходы по офису продаж	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	0,00	0,00	9 142 584,32
сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	0,00	0,00	3 117 387,48
Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	46 637 360,92	67 112 299,86	0,00
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 1 кв. 2017 г.	38 957,85		23 246 830,29
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	120 144,64
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	0,00	0,00	5 641 261,88
Сумма затрат на продажи		335 361 109	454 053 691	63 554 713
Итого затраты		3 522 518 047	1 924 826 426	63 554 713
Итого по строке 1210 баланса		5 510 899 186		
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		5 447 344 473		
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)				63 554 713

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

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 8 208 043 тыс. руб.**

## Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 427 283 тыс. руб. (8,8%).



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

**Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 427 283 тыс. руб.**

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 6 042 786 тыс. руб. (37,1%).

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 январе 2017 г.<sup>20</sup> По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
<b>Покупатели и заказчики</b>						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	347 734 357,67	2 кв. 2015-1 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,50	0,826	287 171 536
Векселя к получению						0
Задолженность дочерних и зависимых обществ						0
<b>Авансы выданные</b>						
Стадион Спартак	1 347 857,97	3 кв-л 2015	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	1 347 858
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	5 506 402
ОЭК	190 127,21	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	190 127
АО Тушино 2018	63 380 000,00	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	63 380 000
ПАО "Мосэнергосбыт"	53 750,00	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	53 750
ПАО "МОЭК"	255 950 465,21	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2018г.	0,25	1,000	255 950 465
ООО "Корпорация ИнформТелеСеть"	10 000,00	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	10 000
<b>Прочие дебиторы</b>						
АО Тушино 2018	4 444 031 228,83	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2018г.	0,25	1,000	4 444 031 229
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	3 326 482
ООО "Страховая компания "Респект"	202 633,51	1 кв-л 2017	2-й кв-л 2017г.	0,25	1,000	202 634
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	811 380 165,70	2-4 кв.2015, 1 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,50	0,826	670 066 915
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	105 629 497,26	2-4 кв.2015, 1 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,50	0,826	87 232 637
ООО "ТушиноСпортСити"	1 207 437,07	9 мес. 2016	декабрь 2017;	1,50	0,826	997 145

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики №3 2017 г., <http://www.cbr.ru>



			сентябрь 2018			
ООО "Стадион "Спартак"	2 817 353,17	9 мес. 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,50	0,826	2 326 672
Филиал Петрокоммерц ПАО банка "ФК ОТКРЫТИЕ"	18 180,82	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	1,50	0,826	15 014
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	6 042 785 938,76					5 821 808 866

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 5 821 809 тыс. руб.**

### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 220 630 тыс. руб. (1,4%).

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

**Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 220 630 тыс. руб.**

### Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 3 302 тыс. руб. (0,020%).

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

**Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	45 726,53	0
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Март 2017	2 000,00	2 000,00	0
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	16 891,20	16 891
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	84 039,30	84 039
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	125 708,03	0
Доработка WEB-сайта	Октябрь 2016	295 994,00	250 456,46	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	28 577,00	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	102 996,67	0
Доработка видеоролика 20 сек для трансляции	642 835,00	499 273,83	0	

в к/т				
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	18 631,27	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	238 265,63	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	147 374,08	0
Работы по замене информации в титрах для 2 (двух) роликов (10 и 20 сек) под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Сентябрь 2016	519 500,00	328 491,93	0
Сценарий 30-секундного ролика для размещения на ТВ и сети Интернет	Март 2017	422 881,36	422 881,36	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	0
<b>Итого по строке 1260 баланса:</b>		<b>3 946 402,07</b>	<b>3 302 465,66</b>	<b>100 931</b>

**Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 101 тыс. руб.**

## Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	12 569
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	47 549
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	2 676 688
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>2 736 890</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы, в т.ч.	1210	8 208 043
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		5 402 140
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		2 805 903
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 427 283
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	5 821 809
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	220 630
Прочие оборотные активы	1260	101
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>15 677 865</b>



Сумма	1600	18 414 755
-------	------	------------

**Справедливая стоимость активов СД равна 18 414 755 тыс. руб.**

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 13 330 974 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 январе 2017 г.<sup>21</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств**

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	6 701 062 813,45	31 декабря 2017 г.	0,76	0,934	6 255 602 294
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	6 629 911 250,75	30 августа 2018 г.	1,42	0,885	5 870 732 817
Сумма	13 330 974 064,20				12 126 335 111

**Справедливая стоимость прочих обязательств равна 12 126 335 тыс. руб.**

### Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 37 646 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 январе 2017 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	4 979 961,72					4 979 962
Ви Холдинг	4 810 975,52	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	4 810 976
АО "Мосводоканал"	16 970,00	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	16 970
ПАО "Мосэнергосбыт"	69 479,75	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	69 480
АО "Тушино 2018"	82 536,45	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	82 536

<sup>21</sup> Бюллетень банковской статистики №3 2017 г., <http://www.cbr.ru>

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	32 665 979,01					32 665 979
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. Средств по расторгнутым ДДУ	16 349 412,27	2015 г. - 1 кв. 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	16 349 412
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	11 402 077,92	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	11 402 078
ООО "Стадион "Спартак"	3 544 672,56	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	3 544 673
ООО "ТушиноСпортСити"	1 369 816,26	1 кв-л 2017	2 кв-л 2017	0,25	1,000	1 369 816
<b>Итого по строке 1520 баланса:</b>	<b>37 645 940,73</b>					<b>37 645 941</b>

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 37 646 тыс. руб.**

### Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

**Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД**

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	12 126 335
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>12 126 335</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	37 646
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	
Прочие обязательства	1550	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>37 646</b>
<b>Сумма</b>	<b>1700</b>	<b>12 163 981</b>

**Справедливая стоимость обязательств СД равна 12 163 981 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.	18 414 755,2
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	12 163 981,1
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	6 250 774,0
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.	4 611 849

**Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2017 г. равна 4 611 849 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 933 624 тыс. руб. (5,52% 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:

- (а) вычитаемых временных разниц;
- (б) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (в) 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 апреля 2017 г. равна 933 624 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 2 301 301 тыс. руб. (13,61% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы<sup>22</sup>. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

---

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



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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв.2017
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	188 736	472 136	1 801 076	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	2 301 296
В том числе:													
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	249 703
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	613 578	597 067
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205				
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	366 056	367 730
Футбольная база											167 143	542 725	616 595
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	438 111
Оборудование к установке										63 908			
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 802
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	27 288
Капвложения за период с учетом введенных объектов (оттока со счета 08), тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	22 732	283 400	1 328 940	1 938 057	3 796 977	-3 402 160	-2 343 817	436 260	74 903
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	0
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 период, тыс. руб.											167 143	375 582	73 870
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	360 046	1 033



**Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,546
Коэффициент индексации	3,792	3,077	2,616	2,219	2,013	1,534	1,399	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000

**Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв.2017	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	360 046	1 033	
Коэффициент индексации	3,792	3,077	2,616	2,219	2,013	1,534	1,399	1,247	1,037	1,017	1,052	1,010	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 331	26 597	1 828	55 027	619 656	955 984	1 468 033	1 334 825	716 325	363 736	1 033	5 545 374

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенных строительством и учитывалось в рамках бухгалтерского учета в других статьях Баланса, преимущественно в качестве основных средств. Также учитывалось, что в 1 кв. 2015 г. основная часть финансирования ООО «Стадион «Спартак» по участку 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше. 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	5 545 374
Объекты незавершенные строительством по стр. 1190 (ФБ)	715 809
<b>Итого стр. 1190</b>	<b>6 261 183</b>

**Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2017 г. равна 6 261 183 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 107 912 тыс. руб. (0,64% 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 апреля 2017 г. равна 107 912 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 117 989 тыс. руб. (0,70% в объеме активов компании).

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

**Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 117 989 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 420 422 тыс. руб. (2,49% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 апреля 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 январе 2017 г.<sup>23</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 14,19% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

**Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	420 422
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	14,19%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	368 178

<sup>23</sup> Бюллетень банковской статистики №3 2017 г., <http://www.cbr.ru>

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 368 178 тыс. руб.**

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 90 122 тыс. руб. (0,53% в объеме активов компании).

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

**Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 90 122 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	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	15 772
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	19 062 917
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	4 611 849
Отложенные налоговые активы	1180	933 624
Прочие внеоборотные активы	1190	6 261 183
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>30 885 345</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы	1210	107 912
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	117 989
Дебиторская задолженность	1230	368 178
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	90 122
Прочие оборотные активы	1260	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>684 201</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>31 569 546</b>

**Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 31 569 546 тыс. руб.**

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

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

Табл. 3.46. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	57 010	1,75%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>137 010</b>	<b>4,21%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	2 896 123	89,09%
Кредиторская задолженность	1520	195 931	6,03%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 588	0,66%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>3 113 641</b>	<b>95,79%</b>
<b>Сумма</b>		<b>3 250 651</b>	<b>100%</b>

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 57 010 тыс. руб. (1,75% 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 57 010 тыс. руб.**

#### 3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВЕЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1510 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2017 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 2 896 123 тыс. руб. (89,09% 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	09.03.2018	22 770 000,00	2 291 445,38	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	09.03.2018	15 162 000,00	1 440 066,54	9,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	09.03.2018	105 100 000,00	9 982 257,80	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	09.03.2018	16 100 000,00	1 529 156,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	06.04.2017	23 767 000,00	4 752 748,85	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2017	42 625 000,00	6 695 044,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2017	15 398 000,00	2 418 540,66	9,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	01.07.2017	39 961 000,00	6 217 493,68	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	01.07.2017	40 000 000,00	5 996 712,32	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	10.08.2017	137 546 000,00	20 281 440,32	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	01.07.2017	40 000 000,00	5 592 328,75	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	22.09.2017	39 500 000,00	5 395 808,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	05.10.2017	39 338 000,00	5 247 581,43	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	26.10.2017	109 335 000,00	14 018 843,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	27.10.2017	1 295 000,00	166 043,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	03.11.2017	26 243 200,00	3 300 172,28	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	19.01.2018	22 133 000,00	2 363 404,78	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	22.12.2017	22 700 000,00	2 284 400,97	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	16.02.2018	14 936 000,00	1 492 057,10	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	09.03.2018	65 865 000,00	6 255 769,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2018	20 000 000,00	1 870 065,12	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	28.03.2018	71 000 000,00	6 376 845,95	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	28.03.2018	20 430 000,00	1 834 914,97	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	26.04.2017	15 000 000,00	11 095,89	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	1 606 973,99	9,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	1 537 589,65	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2017	39 000 000,00	2 927 364,70	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2017	10 000 000,00	726 016,18	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2017	20 000 000,00	1 383 179,87	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	07.06.2017	18 750 000,00	1 292 120,48	9,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2017	35 000 000,00	2 368 925,45	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	12.07.2017	22 647 800,00	1 460 485,57	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	27.07.2017	136 800 000,00	8 283 573,31	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	27.07.2017	60 000 000,00	3 574 129,81	9,00%

ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.08.2017	31 700 000,00	1 880 536,83	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	04.08.2017	1 350 000,00	77 098,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	29.08.2017	50 000 000,00	2 597 293,96	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	12.09.2017	30 000 000,00	1 477 228,84	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	19.09.2017	50 000 000,00	2 375 982,48	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	20 000 000,00	896 294,63	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	30.09.2017	80 000 000,00	3 585 178,54	9,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	01.10.2017	1 350 000,00	59 503,99	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	22.11.2017	14 471 000,00	459 916,53	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	01.12.2017	1 350 000,00	39 917,93	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	12.12.2017	40 000 000,00	1 074 556,47	9,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	21.12.2017	44 000 000,00	1 084 635,08	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	22.12.2017	10 000 000,00	244 048,97	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	26.12.2017	25 471 000,00	596 563,66	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.01.2017	28.12.2017	10 000 000,00	197 260,28	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.02.2017	28.12.2017	20 000 000,00	246 575,34	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.02.2017	22.12.2017	17 482 000,00	137 940,16	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.03.2017	22.12.2017	15 000 000,00	107 260,27	9,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2017	28.12.2017	25 000 000,00	86 301,37	9,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	05.10.2016	04.10.2017	70 272 000,00	3 253 374,24	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	21.10.2016	20.10.2017	54 500 000,00	2 401 076,05	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	01.11.2016	01.11.2017	99 484 000,00	4 083 915,38	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	02.11.2016	02.11.2017	342 410 000,00	13 962 710,35	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	06.03.2017	21.12.2017	20 000 000,00	136 986,30	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	13.03.2017	21.12.2017	20 000 000,00	98 630,14	10,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2017	2 200 000,00	255 501,37	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2017	97 600 000,00	11 334 969,87	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.12.2015	17.10.2017	22 133 000,00	2 537 715,20	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.01.2016	17.10.2017	30 000 000,00	3 137 064,91	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	05.04.2016	26.12.2017	1 350 000,00	119 590,06	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	12.04.2016	12.04.2018	20 870 000,00	1 812 849,85	9,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	18.04.2016	17.04.2018	70 100 000,00	5 985 734,00	9,00%
<b>Итого</b>			<b>2 686 804 000,00</b>	<b>209 318 809,87</b>	
<b>Сумма</b>			<b>2 896 122 809,87</b>		

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 январе 2017 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.<sup>24</sup>

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"	29 989 118	0,94	0,918	27 537 324
ЗАО "ИФДК"	19 856 124	0,94	0,918	18 232 764
ЗАО "ИФДК"	137 435 289	0,94	0,918	126 199 112
ЗАО "ИФДК"	20 980 817	0,94	0,918	19 265 507
ЗАО "ИФДК"	28 460 650	0,01	1,000	28 460 650
ЗАО "ИФДК"	51 030 258	0,25	1,000	51 030 258
ЗАО "ИФДК"	18 438 889	0,25	0,978	18 032 688
ЗАО "ИФДК"	47 770 224	0,25	1,000	47 770 224
ЗАО "ИФДК"	47 546 466	0,25	1,000	47 546 466
ЗАО "ИФДК"	164 709 409	0,36	0,969	159 566 993
ЗАО "ИФДК"	47 068 271	0,25	1,000	47 068 271
ЗАО "ИФДК"	47 289 037	0,48	0,959	45 338 113
ЗАО "ИФДК"	47 095 092	0,51	0,954	44 949 173
ЗАО "ИФДК"	130 927 131	0,57	0,949	124 308 609
ЗАО "ИФДК"	1 550 744	0,57	0,949	1 471 985
ЗАО "ИФДК"	31 402 629	0,59	0,948	29 755 763
ЗАО "ИФДК"	26 484 362	0,80	0,930	24 618 111
ЗАО "ИФДК"	26 810 209	0,73	0,936	25 095 630
ЗАО "ИФДК"	17 872 427	0,88	0,923	16 497 422
ЗАО "ИФДК"	78 833 534	0,94	0,918	72 388 409
ЗАО "ИФДК"	23 943 816	0,96	0,917	21 947 913
ЗАО "ИФДК"	84 937 701	0,99	0,914	77 624 828

<sup>24</sup> Бюллетень банковской статистики №3 2017 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	24 440 524	0,99	0,914	22 336 271
ЗАО "ИФДК"	16 404 341	0,07	1,000	16 404 341
ЗАО "ИФДК"	22 052 291	0,11	1,000	22 052 291
ЗАО "ИФДК"	21 976 306	0,11	1,000	21 976 306
ЗАО "ИФДК"	42 472 899	0,11	1,000	42 472 899
ЗАО "ИФДК"	10 936 228	0,18	1,000	10 936 228
ЗАО "ИФДК"	21 797 090	0,18	1,000	21 797 090
ЗАО "ИФДК"	20 429 734	0,18	1,000	20 429 734
ЗАО "ИФДК"	38 088 522	0,18	1,000	38 088 522
ЗАО "ИФДК"	24 780 365	0,28	0,976	24 175 856
ЗАО "ИФДК"	149 644 483	0,32	0,972	145 464 674
ЗАО "ИФДК"	65 568 851	0,32	0,972	63 737 408
ЗАО "ИФДК"	34 684 940	0,34	0,971	33 667 188
ЗАО "ИФДК"	1 474 572	0,34	0,970	1 430 611
ЗАО "ИФДК"	54 667 658	0,41	0,964	52 717 787
ЗАО "ИФДК"	32 824 864	0,45	0,961	31 546 957
ЗАО "ИФДК"	54 708 107	0,47	0,959	52 489 221
ЗАО "ИФДК"	21 883 243	0,50	0,957	20 939 843
ЗАО "ИФДК"	87 532 972	0,50	0,957	83 759 370
ЗАО "ИФДК"	1 476 391	0,50	0,955	1 410 524
ЗАО "ИФДК"	15 833 620	0,64	0,943	14 932 324
ЗАО "ИФДК"	1 477 119	0,67	0,941	1 389 914
ЗАО "ИФДК"	43 766 486	0,70	0,938	41 069 808
ЗАО "ИФДК"	48 143 134	0,72	0,936	45 075 501
ЗАО "ИФДК"	10 941 621	0,73	0,936	10 241 878
ЗАО "ИФДК"	27 869 404	0,74	0,935	26 061 076
ЗАО "ИФДК"	10 906 609	0,74	0,935	10 193 839
ЗАО "ИФДК"	21 652 475	0,74	0,935	20 237 440
ЗАО "ИФДК"	18 814 770	0,73	0,936	17 611 518
ЗАО "ИФДК"	16 131 614	0,73	0,936	15 099 957
ЗАО "ИФДК"	26 826 432	0,74	0,935	25 073 269
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	77 640 236	0,51	0,955	74 120 991
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	60 214 493	0,55	0,951	57 256 190
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	109 945 318	0,59	0,948	104 231 367
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	378 416 391	0,59	0,948	358 660 316
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	21 653 637	0,72	0,936	20 273 889
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	21 612 155	0,72	0,936	20 235 050
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	2 634 469	0,71	0,938	2 470 297
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	116 874 633	0,71	0,938	109 591 362
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	26 082 606	0,55	0,952	24 819 745
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	35 084 289	0,55	0,952	33 385 588

ЗАО "ИФД КапиталЪ"	1 576 848	0,74	0,935	1 474 533
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	24 985 372	1,03	0,915	22 869 388
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	83 902 387	1,04	0,914	76 706 469
<b>Итого</b>				<b>2 935 621 045</b>

**Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 935 621 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2017 г., кредиторская задолженность составляет 195 931 тыс. руб. (6,03% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

Кредиторской задолженностью 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, возникающая в результате прошлых событий, урегулирование которой, как ожидается, приведет к оттоку из компании ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2017 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости

суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 9,53%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>25</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

**Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	195 931
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборотность), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	9,53%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	178 883

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 178 883 тыс. руб.**

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 21 588 тыс. руб. (0,66% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

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

**Справедливая стоимость оценочных обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 21 588 тыс. руб.**

<sup>25</sup> Бюллетень банковской статистики №3 2017 г., <http://www.cbr.ru>

### 3.3.5. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	57 010
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>57 010</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	2 935 621
Кредиторская задолженность	1520	178 883
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	21 588
Прочие обязательства	1550	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>3 136 092</b>
<b>Сумма</b>		<b>3 193 102</b>

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 193 102 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»**

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	31 569 545,70
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 193 101,92
<b>Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>	<b>28 376 444,00</b>

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 апреля 2017 г. округленно составляет 28 376 444,00 тыс. руб.

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

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

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

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

Вместе с тем, в аналитическом издании<sup>26</sup> приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

Мультипликатор	Характеристика мультипликатора
P/R	Цена / Выручка
P/B	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BV	Цена / Валюта баланса
P/ВнА	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/BV	P/ВнА
						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.	550 368			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	679 154	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			

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

Чистые активы, тыс. руб.	28 376 444			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	27 808 915	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BV	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	16 910 768			
Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	11 668 430	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/VA	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 174 323			
Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	18 050 544	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	16 729 633			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения<sup>27</sup> о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 16 729 633 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.

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



Результаты согласования подходов приведены ниже.

**Табл. 3.53 Результаты согласования по подходам**

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	28 376 444	1,00	28 376 444
Сравнительный	16 729 633	0,00	0
<b>Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>			<b>28 376 444</b>

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 апреля 2017 г. составляет 28 376 444 тыс. руб.**

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

Объектом оценки является 15 565 641 746,00 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.	28 376 444
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	28 376 354

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 апреля 2017 г. с учетом округления, составляет 28 376 354 тыс. руб.**

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.М. Савин

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ



<b>Бухгалтерский баланс</b>				<b>Коды</b>		
на 31 марта 2017 г.				0710001		
				Дата (число, месяц, год)		
				31	03	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"			по ОКПО 74671402		
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН 7709574093		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом			по ОКВЭД 68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			по ОКОПФ / ОКФС 65		16
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	12 781	13 472	12 739
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 978 868	4 069 564	4 328 711
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 789 267	6 849 642	7 041 127
	Финансовые вложения	1170	2 158 482	2 158 482	2 149 986
	Отложенные налоговые активы	1180	933 624	870 220	650 770
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 301 301	2 226 393	1 948 170
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	107 912	73 731	55 526
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	117 989	102 064	174 257
	Дебиторская задолженность	1230	420 422	431 331	212 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	90 122	142 326	67 385
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	736 445	749 453	510 063
	<b>БАЛАНС</b>	1600	16 910 768	16 937 225	16 641 564

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 565 642	15 565 642	15 565 642
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 979 802	1 979 802	1 979 802
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 885 327)	(3 628 244)	-2852954785
	Итого по разделу III	1300	13 660 117	13 917 200	14 692 489
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	57 010	50 814	32 371
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	80 000	-	159 646
	Итого по разделу IV	1400	137 010	50 814	192 017
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	2 896 123	2 769 010	1 485 799
	Кредиторская задолженность	1520	195 931	181 708	254 710
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	21 588	18 494	16 550
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 113 641	2 969 212	1 757 058
	<b>БАЛАНС</b>	1700	16 910 768	16 937 225	16 641 564

Отчет о финансовых результатах				
за Январь - Март 2017 г.				
			Коды	
Форма по ОКУД			0710002	
Дата (число, месяц, год)			31	03 2017
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"			по ОКПО 74671402	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН 7709574093	
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом			по ОКВЭД 68.20.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			по ОКОПФ / ОКФС 65 16	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ 384	
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Выручка	2110	137 592	60 325
	Себестоимость продаж	2120	(364 537)	(256 893)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(226 945)	(196 568)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(35 436)	(45 654)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(262 381)	(242 222)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 984	1 201
	Проценты к уплате	2330	(30 625)	(21 830)
	Прочие доходы	2340	4 612	5 533
	Прочие расходы	2350	(27 880)	(4 685)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(314 290)	(262 003)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 120)	(333)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(6 196)	(3 095)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	63 404	55 162
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(257 082)	(209 936)
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(257 082)	(209 936)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-