



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 5Б-19/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК
(26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 января 2019 г.

Дата составления отчета:

26 марта 2019 г.

Москва

2019

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
3.2.1.	Обзор рынка недвижимости в Москве	21
3.2.2.	Анализ наиболее эффективного использования	37
3.2.3.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	38
3.2.4.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	48
3.2.5.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	56
3.2.6.	Оценка стоимости автотранспортных средств	68
3.2.7.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	76
3.2.8.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	77
3.2.9.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	106
3.2.10.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	107
3.2.11.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	110
3.2.12.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	110
3.2.13.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	111
3.2.14.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	112
3.2.15.	Сумма справедливых стоимостей активов	112
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	113
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	114
3.3.2.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (строка 1450 баланса)	114
3.3.3.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	114
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	116
3.3.5.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	117
3.3.6.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	117
3.3.7.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	118
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	118
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	119



3.6.	Согласование результатов	120
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	120
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	121
4.	Приложения	122

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).....	12
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	40
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	41
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	43
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	46
Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.	52
Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	53
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	57
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	58
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	68
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	75
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	77
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	77
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	80
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	80
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	82
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	83
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	84
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	87
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД).....	90
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)	93
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 6	94
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	97
Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости финансовых вложений.....	99
Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	100
Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	102
Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	103
Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	103

Табл. 3.38 Определение справедливой стоимости прочих обязательств	105
Табл. 3.39 Справедливая стоимость обязательств СД	105
Табл. 3.40. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	106
Табл. 3.41. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	108
Табл. 3.42 Расчет коэффициентов индексации.....	109
Табл. 3.43 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	109
Табл. 3.44. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	112
Табл. 3.45. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	113
Табл. 3.46. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	113
Табл. 3.47. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	115
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	115
Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	117
Табл. 3.50. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	118
Табл. 3.51. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»	119
Табл. 3.52 Расчет справедливой стоимости	120
Табл. 3.53 Результаты согласования по подходам	121
Табл. 3.54. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	121

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 января 2019 г. составляет 18 190 921 956,410,0163948% тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» было зарегистрировано с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» в г. Москве 22 октября 2004 г. ¹ 28 декабря 2004 г. Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак». 28 февраля 2006 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак». Новая (действующая) редакция Устава Общества с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 09.06.2017).

Уставной капитал ООО «Стадион «Спартак» составит 13 915 000 тыс.руб.

Основные виды деятельности:

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности (14)

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.11 Деятельность в области архитектуры

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

71.11.3 Деятельность в области ландшафтной архитектуры и консультативные услуги в области архитектуры

71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

71.12.1 Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора

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



71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 31 декабря 2018 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.

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	8 050	0,05%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 493 253	20,45%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 414 907	37,55%
Финансовые вложения	1170	3 127 926	18,31%
Отложенные налоговые активы	1180	1 061 192	6,21%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 131 327	12,47%
Итого внеоборотные активы	1100	16 236 657	95,03%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	40 719	0,24%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 904	0,23%
Дебиторская задолженность	1230	423 207	2,48%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	346 063	2,03%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	848 893	4,97%
Сумма	1600	17 085 549	100%

Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 172	1,76%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	247	0,01%

Итого долгосрочные обязательства	1400	60 419	1,77%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 563 075	74,98%
Кредиторская задолженность	1520	752 971	22,03%
Доходы будущих периодов	1530	14 880	0,44%
Оценочные обязательства	1540	27 122	0,79%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 358 048	98,23%
Сумма		3 418 467	100%

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 8 050 тыс. руб. (0,05% 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	1 040 624,70
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	215 696,20
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	939 918,09
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	55 652,90
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	190 331,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	354 409,94
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	114 183,17
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	794 788,64
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	622 357,56
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	319 013,04
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	494 871,23
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	374 588,80



ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	276 908,50
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	243 709,37
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	106 742,79
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	196 250,19
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	132 839,87
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	279 418,90
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	221 107,23
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	649 540,34
Сайт	29.06.2012	285 000,00	101 281,14
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	302 281,13
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	23 310,79
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	8 049 826,22

Затраты на создание нематериальных активов отражены как первоначальная стоимость. Амортизация соответствует бухгалтерскому списанию средств. У НМА отсутствует физический 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	4,86	1 609 880
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	5,25	404 184
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	7,26	2 989 412
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	3,03	65 031
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	2,33	309 594
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	2,33	576 484
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	2,33	185 730
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	2,33	1 292 804
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	2,33	1 012 327
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	2,33	518 907
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	2,33	804 958
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	2,33	609 306
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	2,33	450 419
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	2,33	396 418
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	2,33	173 628
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	2,33	319 221

ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	2,33	216 077
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	2,33	454 503
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	2,33	359 653
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистованием	01.10.2016	1 165 351,58	2,25	1 060 374
Сайт	29.06.2012	285 000,00	6,51	210 759
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	2,25	493 474
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	2,25	38 055
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	8,01	6 797
Итого строка 1110		17 312 103,45		14 557 997

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 14 558 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 3 493 253 тыс. руб. (20,45%), по строке 1160 - 6 414 907 руб. (37,55%). 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 договорам 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 (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 622 250 483,08	9 908 160 902,73
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	12 108 607 019,04	9 607 073 987,36
Здания и сооружения на территории Сокольники	413 610 272,67	280 063 835,03
Движимое имущество на территории Сокольники	72 644 971,94	18 509 972,25
Автомобили	3 271 186,44	577 267,94
Коммунальная техника	24 117 032,99	1 935 840,15
Право по договорам аренды земельных участков	н/д	н/д



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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	12 108 607 019,04	9 607 073 987,36
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 020 204 255,30	5 381 395 326,86
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 640 103 283,55	4 068 371 580,22
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	448 299 480,19	157 307 080,28

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». Вместе с тем, площадь помещений прошедших государственную регистрацию на дату оценки составляет 224,5 кв. м (Свидетельство о регистрации права от 21.12.2007 г. 77АЖ 206443). С учетом этого, при оценке учитывались только зарегистрированные помещения.

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 (Помещение №1 – Административное)	Административное	1960	2004	224,5	1232	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

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь уч. по выписке ЕГРН, кв. м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Договор аренды №	№ уч. по ГПЗУ	Доля уч. по ГПЗУ	Наименование объекта
1	77:03:0001001:42	195 260	Олений переулоч, влд. 23	4 163 208 753,60			100%	Для размещения объектов физической культуры и спорта: для эксплуатации существующих строений стадиона (спортивная база на территории Сокольники)
2	77:08:15001:062	66 336	ш. Волоколамское, влд. 67	1 086 352 167,36			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения причих объектов стадиона
3	77:08:15001:063	282 164	ш. Волоколамское, влд. 67	4 657 269 188,56			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения Стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА»
4	77:08:0015001:1776	60 591	ш. Волоколамское, влд. 71/6	902 112 133,05	Д-22/ДА2018-5-з	1	85,5%	Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						1а	14,5%	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
5	77:08:0015001:1778	53 718	ш. Волоколамское, влд. 71/8	799 783 128,90	Д-22/ДА2018-7-з	2	55,4%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 5» и «Корпус 6» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2а	35,3%	Общеобразовательная школа со спортивным уклоном, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2б	9,3%	Детское дошкольное учреждение со спортивно-оздоровительным уклоном, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
6	77:08:0015001:1779	52 528	ш. Волоколамское, влд. 71/9	782 065 754,40	Д-22/ДА2018-8-з	3	78,2%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 3» и «Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3а	16,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 2, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3б	5,7%	Дошкольное образовательное учреждение № 3, входящее в состав Многофункционального

								комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
7	77:08:0015001:1783	79 634	ш. Волоколамское, влд. 71/13	1 185 634 790,70	Д-22/ДА2018-12-3	4	89,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 13» и «Корпус 14» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						4а	11,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 5, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
8	77:08:0015001:1784	83 806	ш. Волоколамское, влд. 71/14	1 247 749 821,30	Д-22/ДА2018-13-3	5	71,3%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 11» и «Корпус 12» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5а	22,8%	Общеобразовательная школа № 1, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5б	6,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 6, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
9	77:08:0015001:1785	90 004	ш. Волоколамское, влд. 71/15	1 340 029 054,20	Д-22/ДА2018-14-3	6	78,9%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 9» и «Корпус 10» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						6а	21,1%	Общеобразовательная школа № 2, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
10	77:08:0015001:1786	40 265	ш. Волоколамское, влд. 71/16	599 487 465,75	Д-22/ДА2018-15-3	7	87,8%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 7» и «Корпус 8» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						7а	12,2%	Дошкольное образовательное учреждение № 4, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
11	77:08:0015001:1777	8 401	ш. Волоколамское, влд. 71/7	125 078 708,55	Д-22/ДА2018-6-3	8	100,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 15» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
12	77:08:0015001:1782	40 317	ш. Волоколамское, влд. 71/12	600 261 670,35	Д-22/ДА2018-11-3	9	100,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 16» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
13	77:08:0015001:1771	25 229	ш. Волоколамское, влд. 71/1	375 623 227,95	Д-22/ДА2018-1-3	15	100,0%	Офисное здание - часть Бизнес-центра (1 и 3 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
14	77:08:0015001:1792	50 062	ш.	745 350 590,10	Д-22/ДА2018-21-	16	н/д	Гостиница, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной



			Волоколамское, влд. 71/22		з			направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Офисное здание – часть Бизнес-центра (2 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Автозаправочная станция (АЗС)
15	77:08:0015001:1775	61 956	ш. Волоколамское, влд. 71/5	922 435 003,80	Д-22/ДА2018-4-з	20	100,0%	Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
16	77:08:0015001:1773	24 202	ш. Волоколамское, влд. 71/3	360 332 687,10	Д-22/ДА2018-2-з	21	100,0%	Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
17	77:08:0015001:1774	29 651	ш. Волоколамское, влд. 71/4	441 460 396,05	Д-22/ДА2018-3-з	22	100,0%	Транспортно-пересадочный узел (ТПУ), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
18	77:08:0015001:1780	23 002	ш. Волоколамское, влд. 71/10	342 466 427,10	Д-22/ДА2018-9-з	24	н/д	Физкультурно-оздоровительный комплекс № 1, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Физкультурно-оздоровительный комплекс № 2, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Спортивный комплекс ледовых видов спорта, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
19	77:08:0015001:1781	11 007	ш. Волоколамское, влд. 71/11	163 878 269,85	Д-22/ДА2018-10-з	25	н/д	Поликлиника, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Центр спортивной медицины, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
20	77:08:0015001:1787	55 996	ш. Волоколамское, влд. 71/17	833 699 245,80	Д-22/ДА2018-16-з	26	н/д	Теннисный центр в составе трех крытых кортов и шести открытых кортов, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Футбольная тренировочная база в составе 6-и открытых футбольных полей, с открытой автостоянкой, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой,

								входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
21	77:08:0015001:1790	7 412	ш. Волоколамское, влд. 71/20	110 353 932,60	Д-22/ДА2018-19- з	27	100,0%	Очистные сооружения
22	77:08:0015001:1791	1 714	ш. Волоколамское, влд. 71/21	25 518 974,70	Д-22/ДА2018-20- з	28	100,0%	Очистные сооружения
23	77:08:0015001:1002	140 056	ш. Волоколамское, влд. 67	2 085 230 758,00	Д-22/ДА2018-36- з	ООПТ	н/д	ООПТ
						ООПТ	н/д	Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
24	77:08:0015001:1772	294 372	ш. Волоколамское, влд. 71/2	4 382 772 240,60	Д-22/ДА2018-35- з	Дороги	100,0%	Дороги
25	77:08:0015001:1788	10 649	ш. Волоколамское, влд. 71/18	158 548 168,95	Д-22/ДА2018-17- з	Озеленение	100,0%	Озеленение
26	77:08:0015001:1789	2 372	ш. Волоколамское, влд. 71/19	35 315 640,60	Д-22/ДА2018-18- з	Озеленение	100,0%	Озеленение

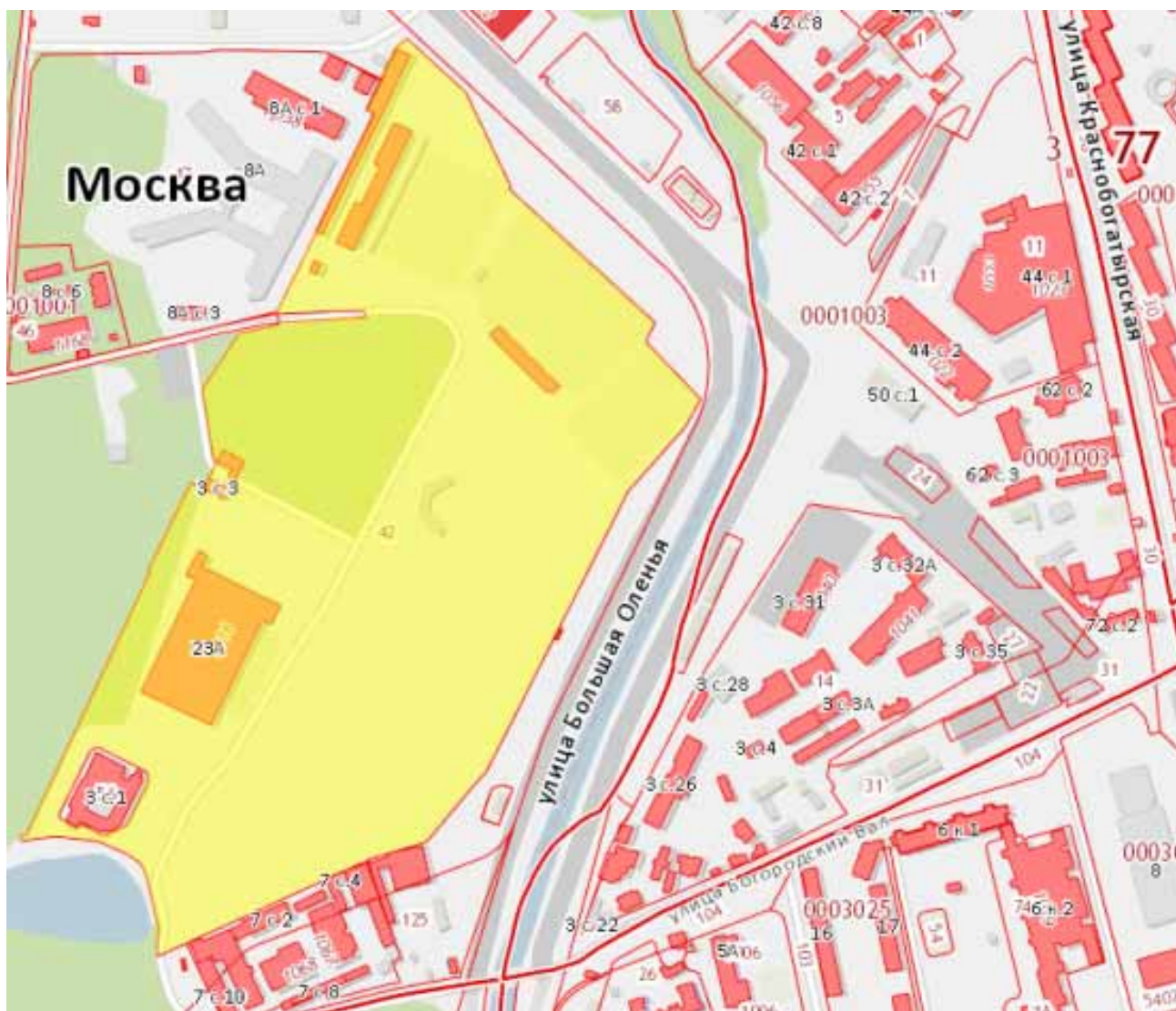


Рис 1. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

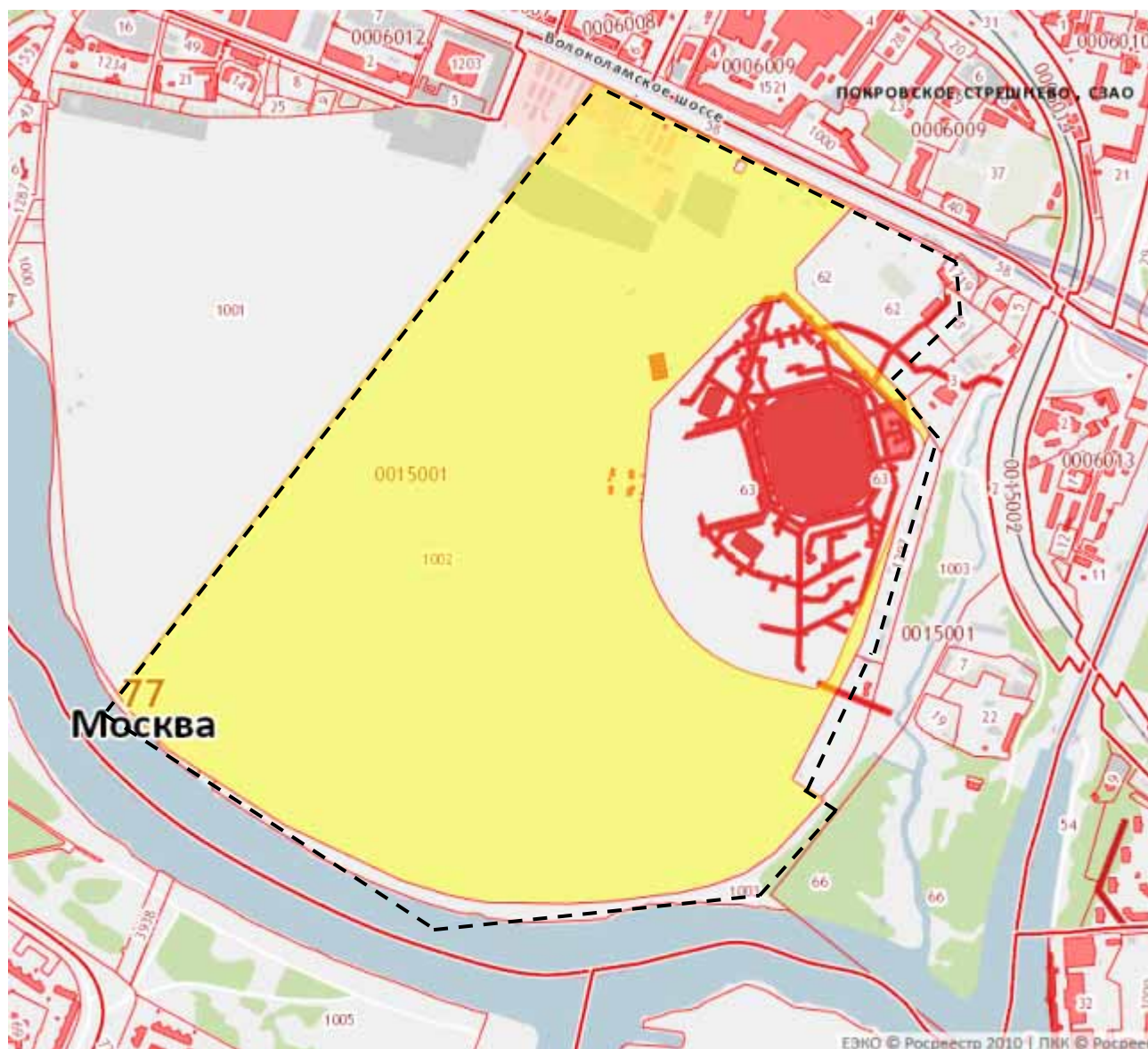


Рис 2. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67 (по состоянию до 18.10.2017 г.), кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru> – архивная версия), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

18 октября 2017 г. из земельного участка с кадастровым номером 77:08:0015001:1002 общей площадью 125 га были выделены 22 участка с присвоением новых кадастровых номеров и сохранением части участка под прежним кадастровым номером. На дату составления отчета были заключены 23 Договора аренды вновь образованных земельных участков.

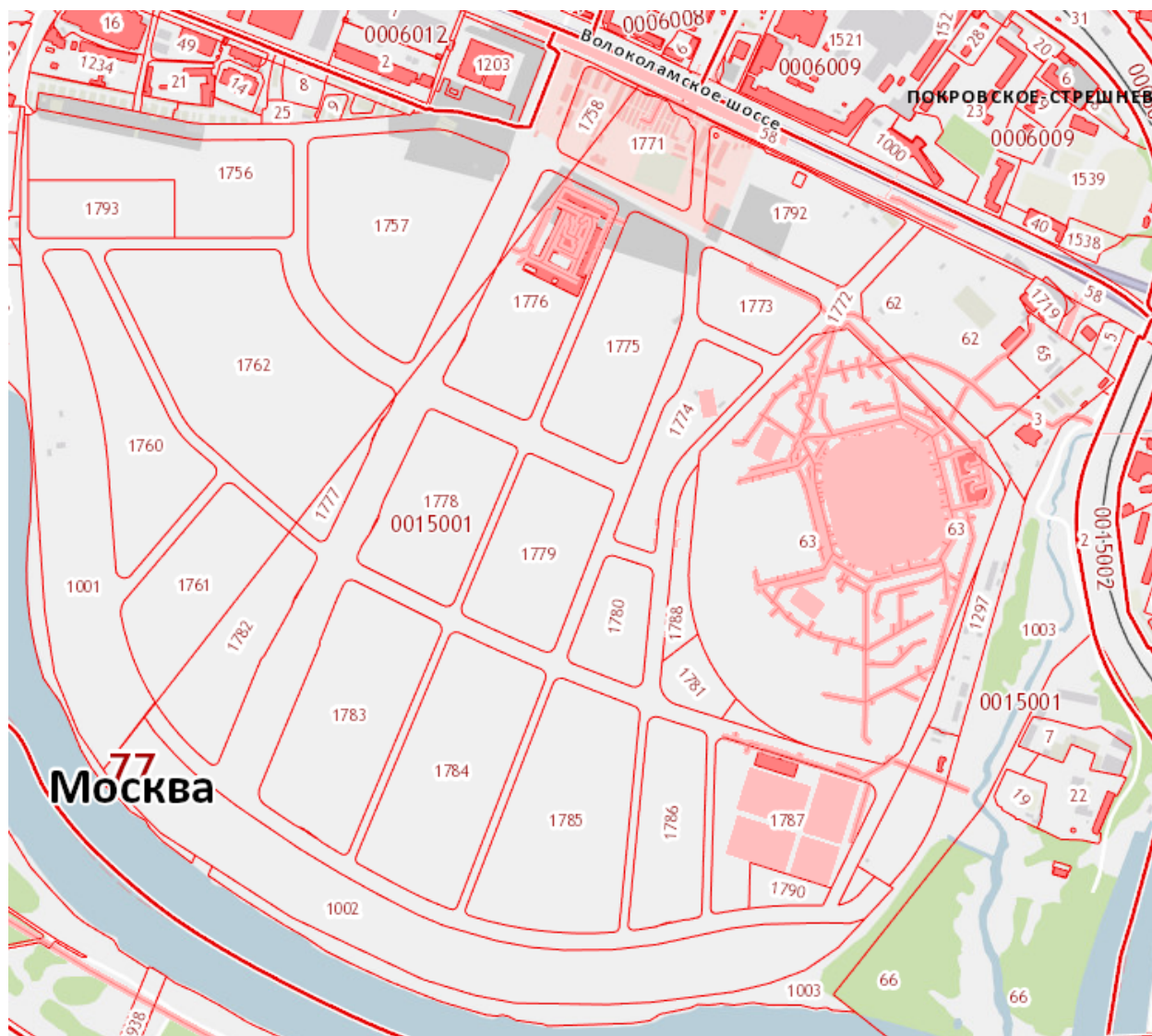


Рис 3 Схема распределения земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл. 67, 71, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771 ... 1792 (по данным Росрестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

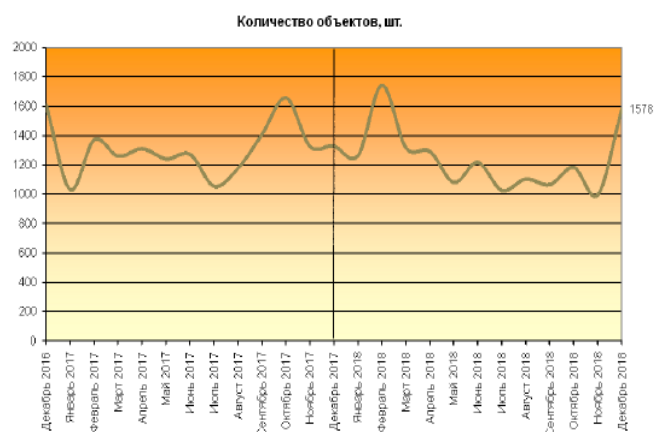
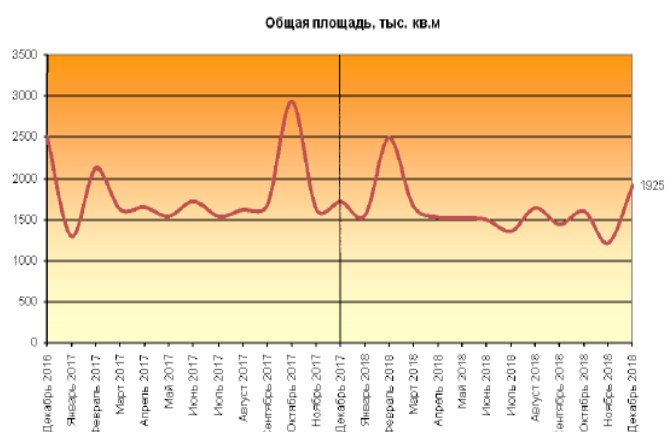
Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

С марта по октябрь 2018 года объем предложения менялся незначительно, в ноябре несколько снизился, а в декабре, напротив, - вырос.

С декабря 2017 по декабрь 2018 года по количеству объем предложения вырос на 19%, а по общей площади - на 11% и составил 1 578 объектов общей площадью 1 925 тыс.кв.м.

² Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/year-2018>



Ценовые показатели

Цены на протяжении

первого полугодия оставались довольно стабильными, после чего до октября снижались, а в конце года – росли. Средневзвешенная цена в рублях в декабре 2018 года за год выросла на 3% до 17447 руб./кв.м, или 2590\$/кв.м. Учитывая, что в 2017 году цены снизились на 10% , речь в данном случае шла лишь о некоторой ценовой коррекции.

Общий объем предложения по стоимости в декабре вырос на 15% и составил 335 млрд. руб.

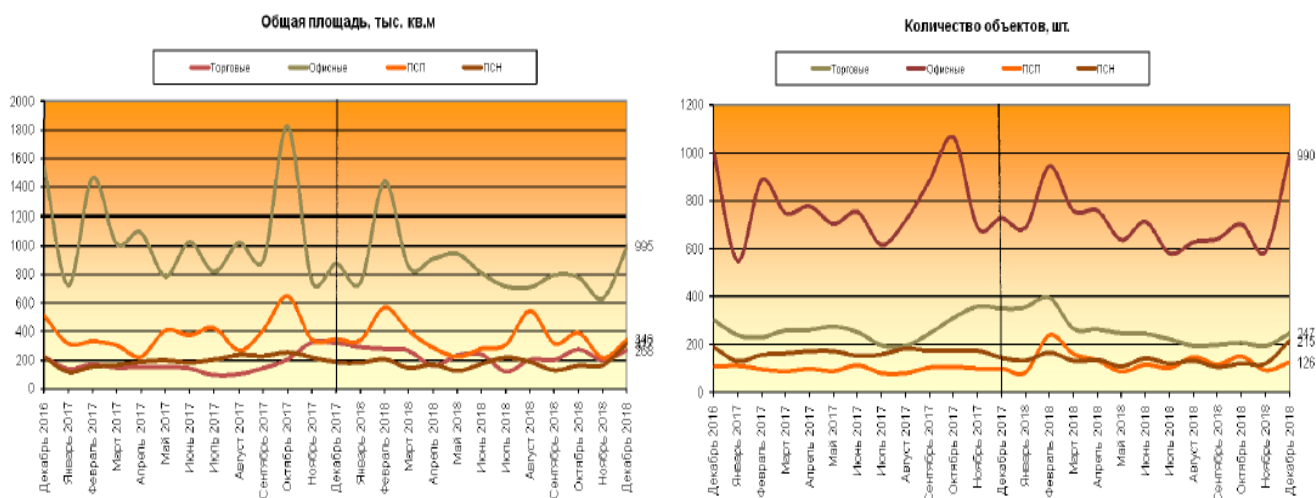


Объем предложения по сегментам рынка

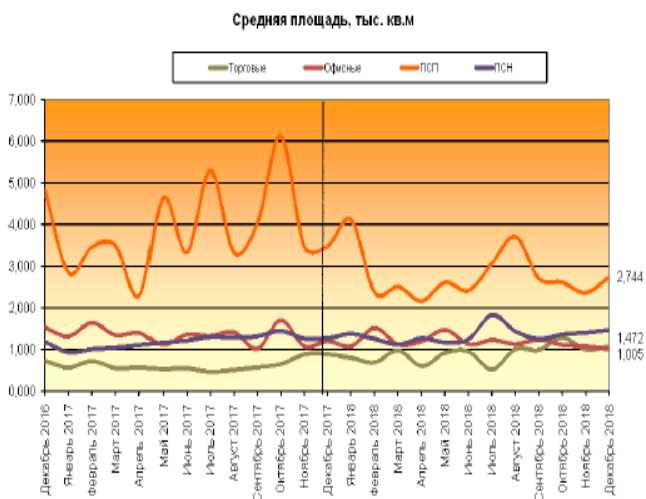
За 2018 год по общей площади объем предложения снизился на 16% по торговым и на 1% по производственно-складским помещениям, и вырос на 14% по офисным и на 69% - по помещениям свободного назначения.

Объем предложений в декабре 2018 года составил 247 торговых объектов общей площадью 268 тыс.кв.м., 990 офисных объектов общей площадью 995 тыс.кв.м., 126 производственно-складское помещений общей площадью 346 тыс.кв.м. и 215 помещений свободного назначения общей площадью 317 тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2018 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 52%, второе место с долей 18% у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила 16%, доля торговых помещений – 14%.



Судя по снижению средней площади объектов офисного и производственно-складского назначения на 16 и 21% спросом продолжают пользоваться помещения больших размеров, в то время, как по торговым объектам и помещениям свободного назначения, по которым средние площади выросли на 21 и 16% соответственно, спрос смещается в сторону более мелких объектов.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	2 507	224	1 544	515	224
Декабрь 2017	1 727	317	874	349	187
Декабрь 2018	1 925	268	995	346	317
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-31%	42%	-43%	-32%	-17%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	11%	-16%	14%	-1%	69%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2016	1 608	303	1 008	107	190
Декабрь 2017	1 328	353	728	100	147
Декабрь 2018	1 578	247	990	126	215
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	17%	-28%	-7%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	19%	-30%	36%	26%	46%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2016	1,559	0,738	1,532	4,810	1,181
Декабрь 2017	1,301	0,899	1,201	3,485	1,272
Декабрь 2018	1,220	1,085	1,005	2,744	1,472
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-17%	22%	-22%	-28%	8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-6%	21%	-16%	-21%	16%

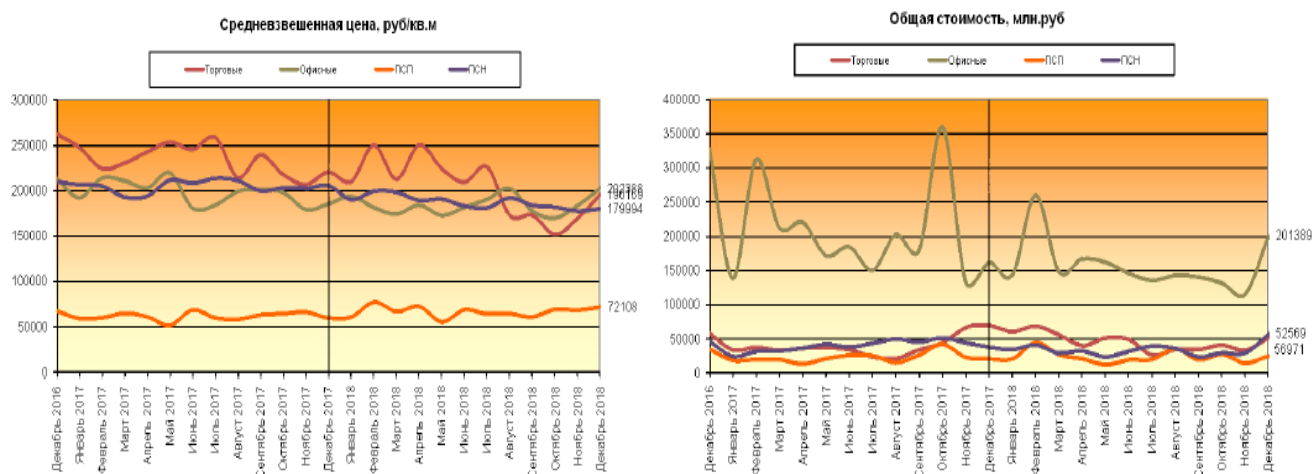
Ценовые показатели

По торговым помещениям в 2018 году несмотря на снижение объема предложения цены снизились – на 11%, что говорит о снижении спроса в условиях сокращения доходов населения. По помещениям свободного назначения цены снизились на 12 % в том числе за счет роста объема предложения.

По офисным объектам цены выросли на 9%, по производственно-складским – на 20%, а по торговым объектам - снизились на 12%.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на **25%**, по офисным помещениям вырос на **24%**, по производственно-складским помещениям – на **19%**, а по помещениям свободного назначения – на **48%**.

Снижение цен на торговые объекты можно объяснить снижением покупательной способности населения и серьезным ростом объема предложения еще в 2017 году. Что же касается помещений свободного назначения, то по ним цены в условиях существенного роста объема предложения снизились, что отчасти также может быть связано со сложной ситуацией на потребительском рынке. Что касается офисных и производственно-складских помещений, то в условиях того, что за 2 года цены на них практически не изменились, рост цен в 2018 году как тенденцию воспринимать нельзя.



	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.					
Декабрь 2016	187 218	262 512	212 854	67 720	209 794
Декабрь 2017	168 582	220 497	165 163	59 867	205 511
Декабрь 2018	174 447	196 169	202 368	72 108	179 954
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-10%	-16%	-13%	-12%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	3%	-11%	9%	20%	-12%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2016	469 348	58 731	328 660	34 852	47 085
Декабрь 2017	291 171	69 938	161 932	20 865	38 436
Декабрь 2018	335 858	52 569	201 369	24 929	56 971
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-38%	19%	-51%	-40%	-18%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	15%	-25%	24%	19%	48%

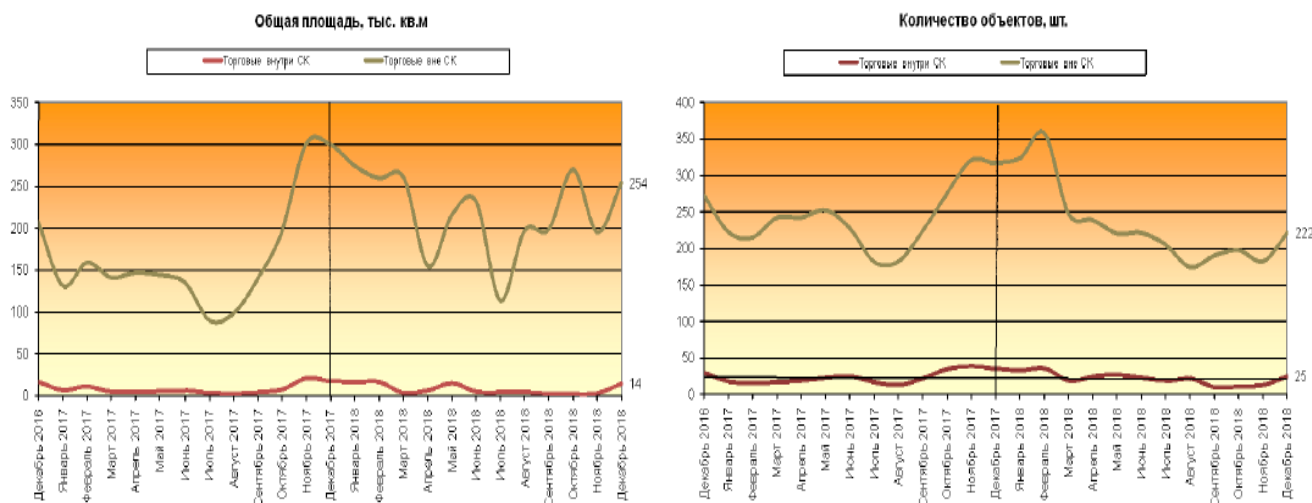
Торговая недвижимость

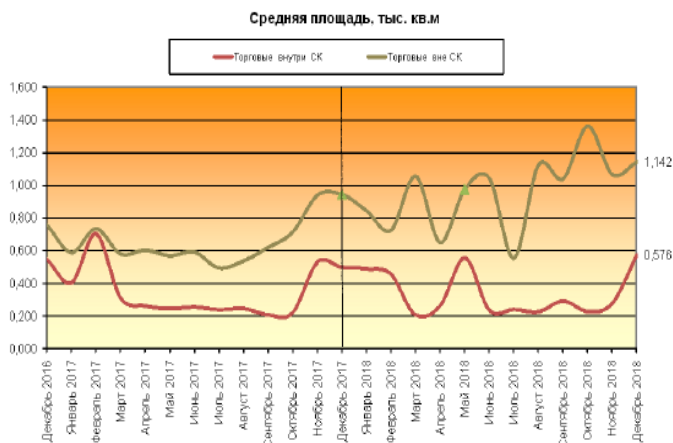
Объем предложения

В декабре 2018 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2017 года снизилась на 20%, а за пределами центра - на 15%.

Всего в декабре 2018 года на продажу было выставлено 25 объектов в пределах Садового Кольца и 222 объекта за его пределами суммарной площадью 14 и 254 тыс. кв.м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 247 объектов общей площадью 268 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1080 кв. м.





Динамика показателей по торговым помещениям

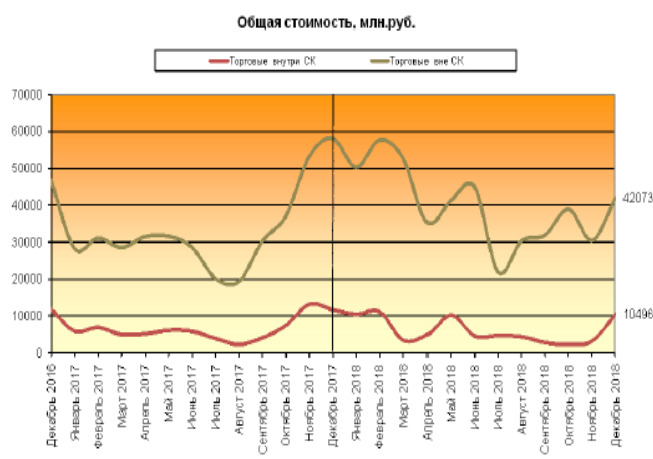
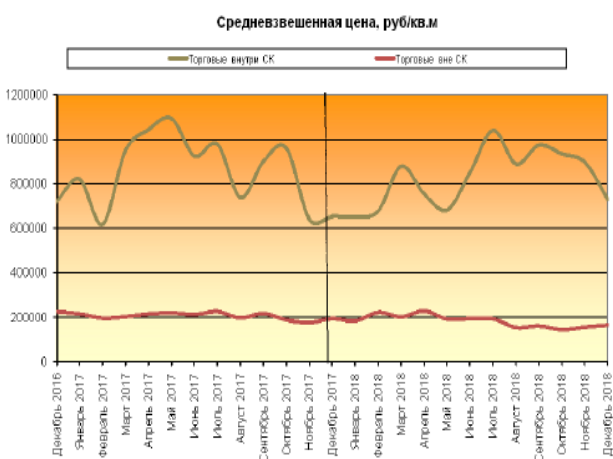
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	317	18	299
Декабрь 2018	288	14	254
Прирост за 12.2016-12.2017,%	42%	9%	44%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-18%	-20%	-15%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	353	38	317
Декабрь 2018	247	25	222
Прирост за 12.2016-12.2017,%	17%	20%	18%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-30%	-31%	-30%
Средняя площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,78
Декабрь 2017	0,90	0,50	0,94
Декабрь 2018	1,08	0,58	1,14
Прирост за 12.2016-12.2017,%	22%	-9%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	21%	15%	21%

Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре за год выросла на 12%, а за его пределами снизилась на 15% и составила, соответственно, 728 758 руб./кв.м. и 165 920 руб./кв.м. Цена по всем торговым помещениям за 2018 год снизилась на 11% до 196 169 руб./кв.м.

Судя по динамике цен за последние 2 года спрос на торговые помещения в центре традиционно более высок,

Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре снизился на 11%, а на периферии – на 28%.



Динамика показателей по торговым помещениям

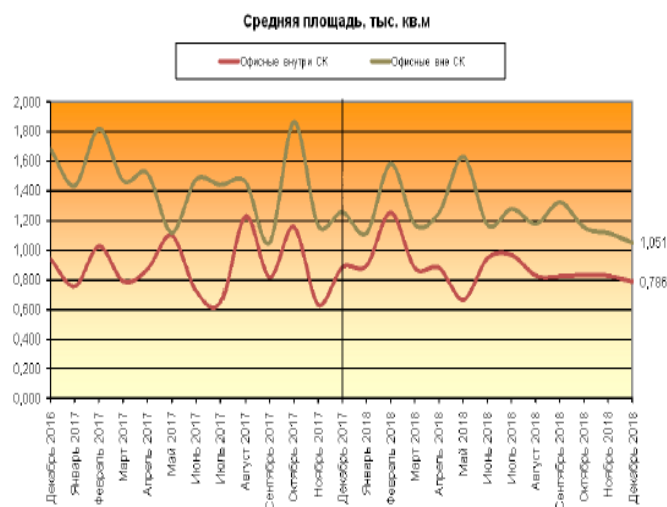
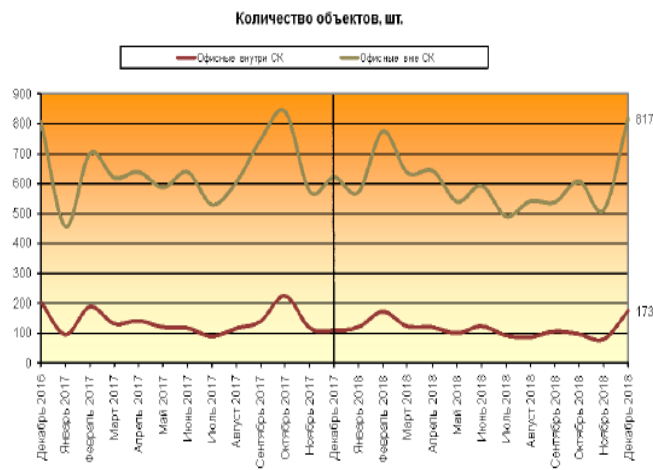
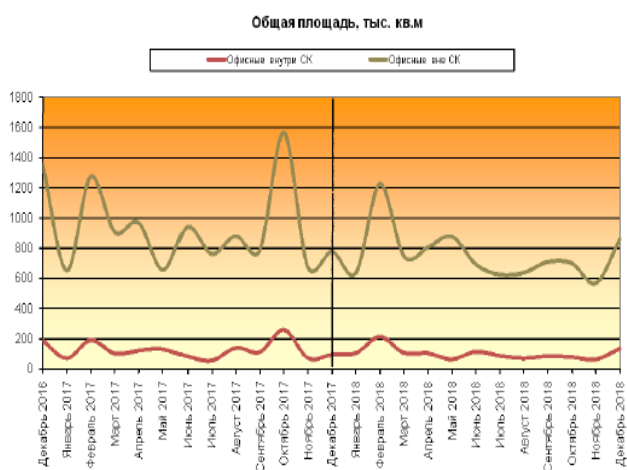
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2016	262 512	720 703	225 982
Декабрь 2017	220 497	653 281	194 422
Декабрь 2018	196 169	728 758	165 920
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-16%	-9%	-14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-11%	12%	-15%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	58 731	11 906	46 825
Декабрь 2017	69 938	11 775	58 163
Декабрь 2018	52 569	10 496	42 073
Прирост за 12.2016-12.2017,%	19%	-1%	24%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-25%	-11%	-28%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисов в центре возрос на 42% по общей площади и 60% по количеству, а за пределами центра - на 10% по общей площади и на 32% по количеству.

Всего в декабре 2018 года было выставлено на продажу 173 объекта общей площадью 136 тыс.кв.м. в пределах Садового Кольца и 817 объектов за его пределами суммарной площадью 859 тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил 990 объектов общей площадью 995 тыс.кв.м со средней площадью объекта 1 005 кв.м.



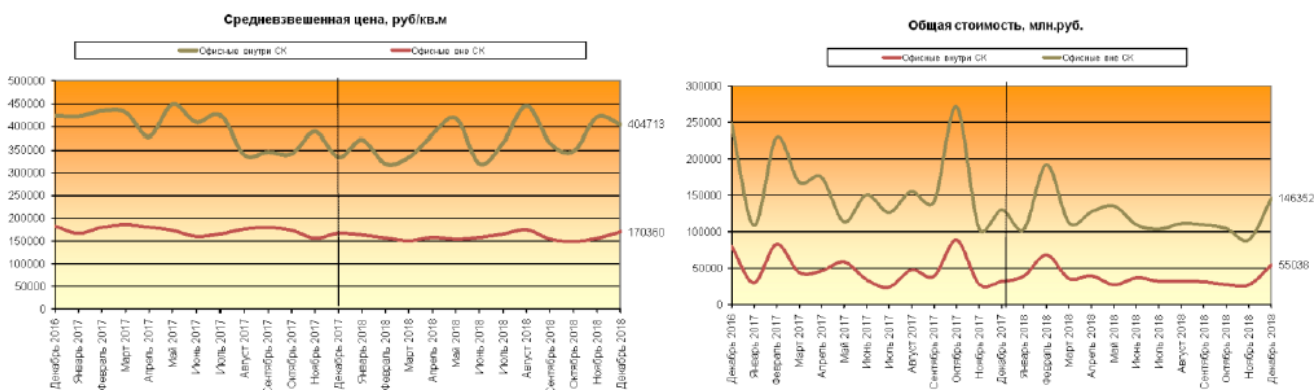
Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1 544	190	1 354
Декабрь 2017	874	95	779
Декабрь 2018	995	136	859
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-43%	-50%	-42%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	14%	42%	10%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1 008	202	806
Декабрь 2017	728	108	620
Декабрь 2018	990	173	817
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-28%	-47%	-23%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	36%	60%	32%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2016	1,532	0,939	1,680
Декабрь 2017	1,201	0,884	1,258
Декабрь 2018	1,005	0,788	1,051
Прирост за 12.2016-12.2017.%	-22%	-8%	-28%
Прирост за 12.2017-12.2018.%	-16%	-11%	-16%

Ценовые показатели

За 12 месяцев средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на 21% до 404 713 руб./кв.м, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 2% до 170 360 руб./кв.м. Цена по всем офисным помещениям за 2018 год уменьшилась на 9% и составила 202 388 руб./кв.м.

Судя по значительному росту цен в 2018 году на офисные объекты в центре в условиях роста объема предложения, спрос на такие помещения растет более быстро. Рост объема предложения в стоимостном выражении составил 73% до 55 млрд. руб. в пределах Садового Кольца и 13% до 146 млрд. руб. за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2018 году увеличилась на 24% до 201 млрд. руб.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2016	212 854	424 413	183 221
Декабрь 2017	185 183	334 100	166 939
Декабрь 2018	202 388	404 713	170 360
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-13%	-21%	-9%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	9%	21%	2%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2016	328 680	80 517	248 163
Декабрь 2017	161 932	31 885	130 047
Декабрь 2018	201 389	55 038	146 352
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-51%	-60%	-48%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	24%	73%	13%

Коммерческая недвижимость (рынок аренды)³

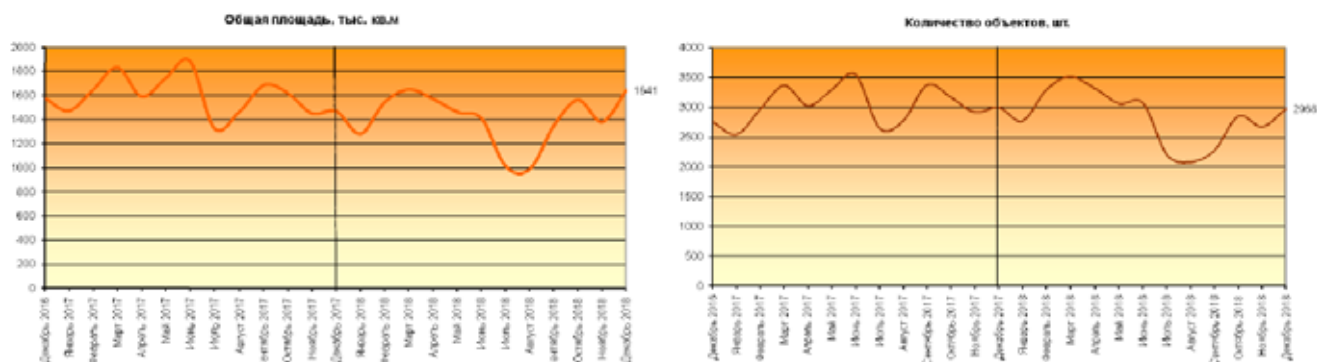
Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения после роста к весне, до конца лета снижался, после чего осенью и в декабре снижение это полностью отыграл, вернувшись на уровень марта месяца.

В целом за год объем предложения по площади вырос на 12%, а по количеству снизился на 1%.

В декабре 2018 года на рынке было выставлено 2 968 объектов общей площадью 1 641 тыс. кв.м.

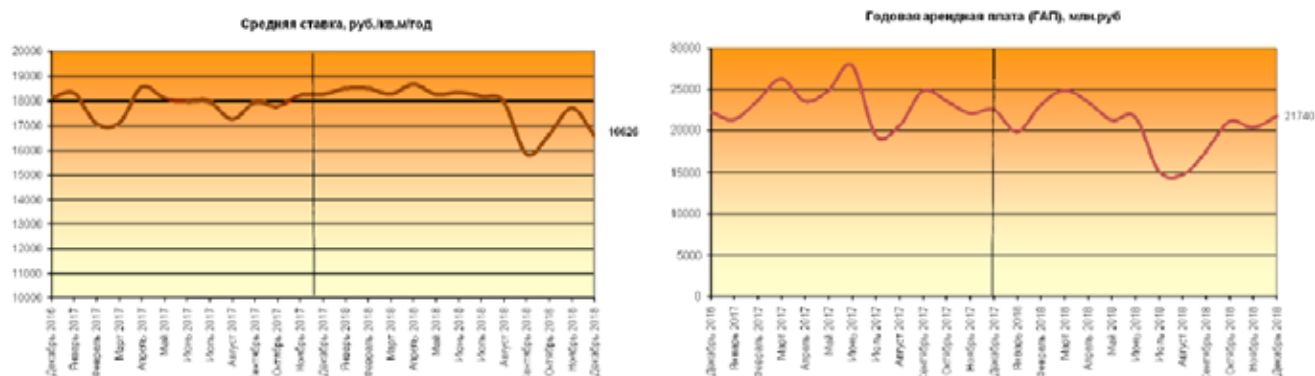


Ценовые показатели

Арендные ставки после незначительных колебаний в первом полугодии 2018 года к сентябрю снизились, после чего произошла ценовая коррекция, но до уровня первой половины года ставки не выросли.

³ Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/year-2018>

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 9% в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила 16 626 руб./кв. м/год, или 247 \$/кв. м/год.

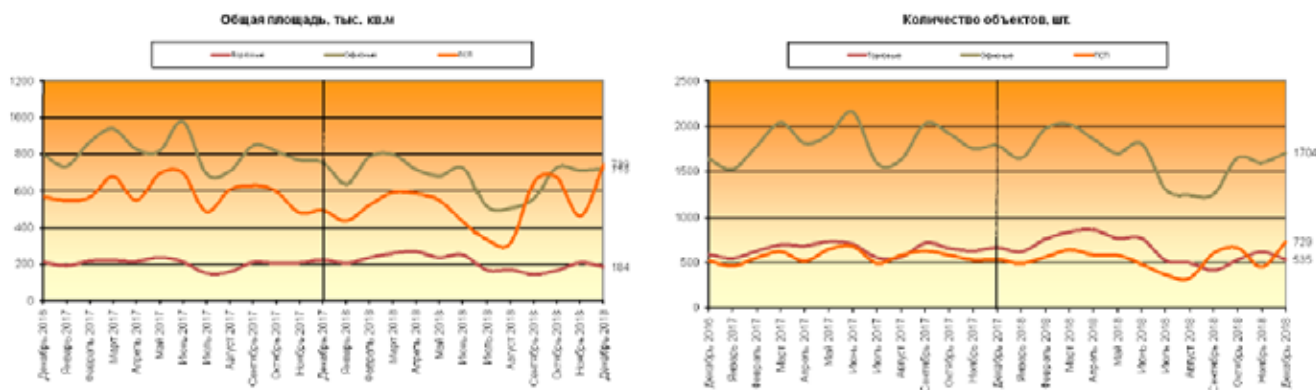


Сравнительный анализ по сегментам

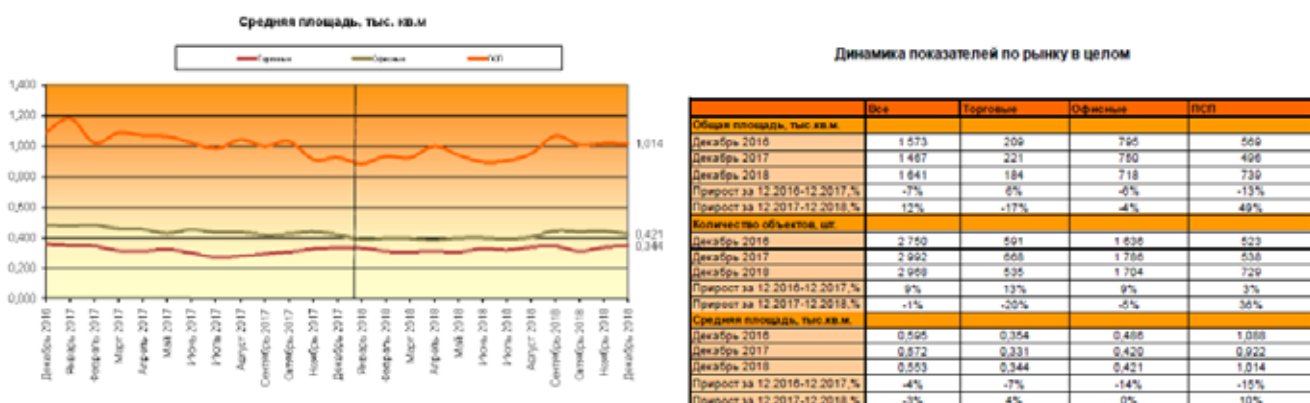
Объем предложения

Темпы изменения объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2018 году на рынке аренды составил: -17% по торговой недвижимости, -4% - по офисной и +49% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади в декабре 2018 года составил: 184 тыс. кв. м по торговым объектам, 718 тыс.кв. м – по офисным и 739 тыс.кв. м – по производственно-складским.



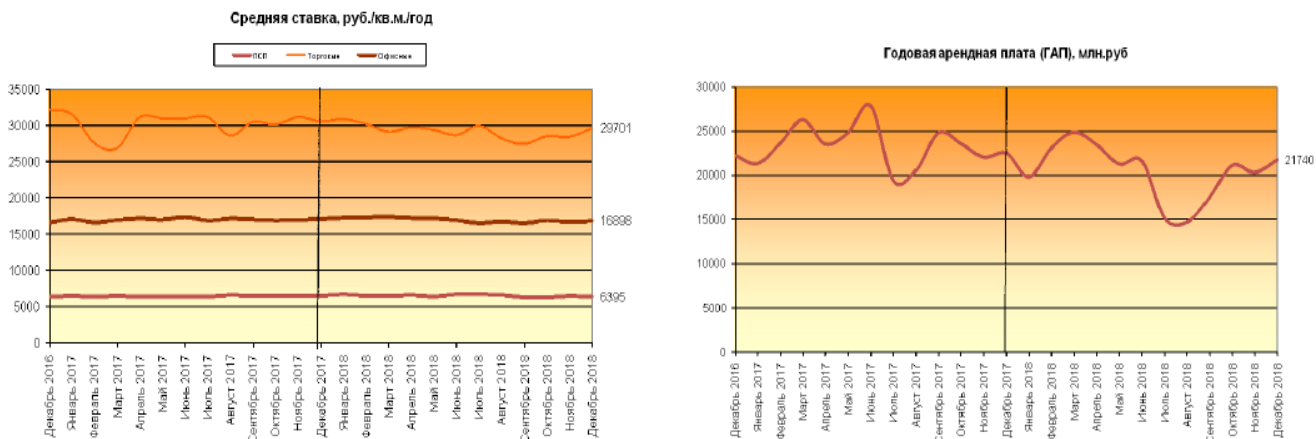
На протяжении 2018 года средняя площадь по торговым помещениям выросла на 4%, по производственно-складским – осталась на уровне декабря 2017 года, по офисным – выросла на 10%.



Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2017 по декабрь 2018 года снизилась на 3% до 29 700 руб/кв. м, на офисные – на 1% до 16 898 руб./кв. м/год, на производственно-складские помещения – на 2% и составила 6 395 руб./кв. м/год.

Судя по снижению арендной ставки даже в условиях снижения объема предложения, спрос на торговые помещения продолжает снижаться более высокими темпами по сравнению с офисными и производственно-складскими помещениями, причем не первый год, что связано с негативными тенденциями в потребительском рынке. Изменение годовой суммарной арендной платы за год составило: -26% - по торговым, -5% - по офисным помещениям и +47% - по производственно-складским помещениям.



Динамика показателей по рынку в целом

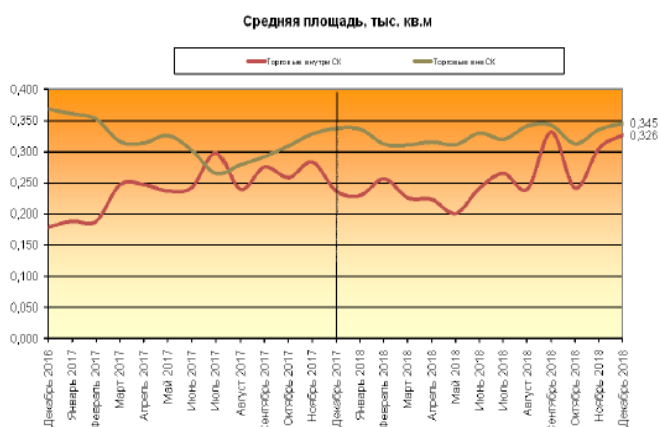
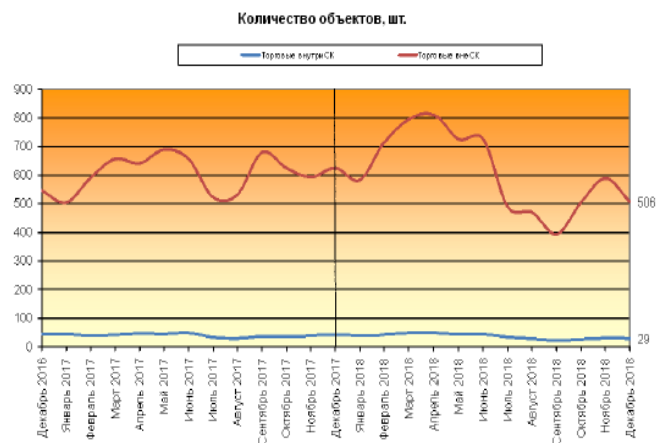
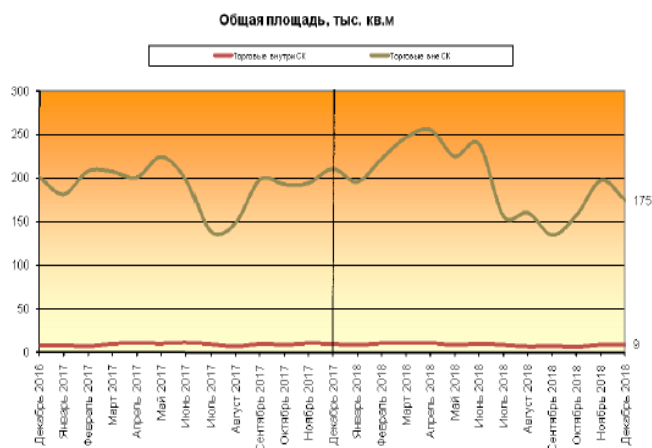
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, руб./кв.м/год				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 526
Декабрь 2018	16 626	29 700	16 898	6 395
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	-5%	3%	2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-9%	-3%	-1%	-2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2016	22 248	4 938	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 586	4 576
Прирост за 12.2016-12.2017,%	1%	25%	-4%	-13%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	-26%	-5%	47%

Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2018 года в центре снизился на 7%, за пределами Садового Кольца - на 17%. Изменение по количеству составило -33% и -19% соответственно.

Всего в декабре 2018 года в аренду предлагалось 29 торговых объектов суммарной площадью 9 тыс. кв.м в пределах Садового Кольца и 506 объектов площадью 175 тыс. кв. м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 535 объекта общей площадью 184 тыс. кв. м со средней площадью объекта 344 кв. м.



Динамика показателей по торговым помещениям

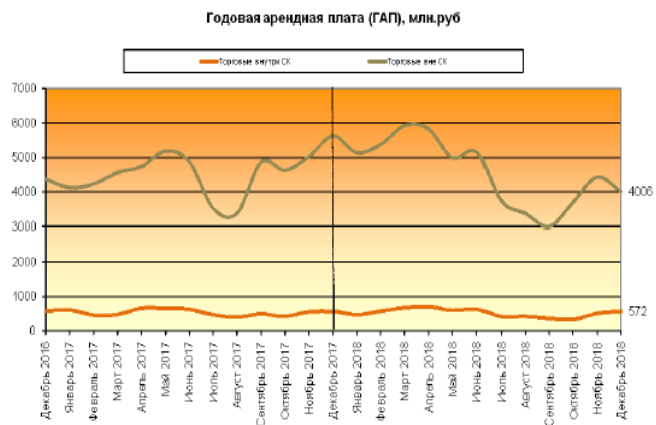
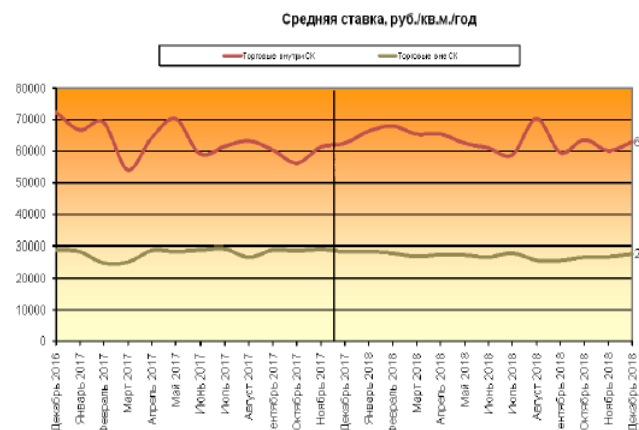
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2016	209	8	201
Декабрь 2017	221	10	211
Декабрь 2018	184	9	175
Прирост за 12.2016-12.2017,%	6%	27%	5%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-17%	-7%	-17%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	591	45	546
Декабрь 2017	688	43	625
Декабрь 2018	535	29	508
Прирост за 12.2016-12.2017,%	13%	-4%	14%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-20%	-33%	-19%
Средняя площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2016	0,354	0,178	0,368
Декабрь 2017	0,331	0,238	0,337
Декабрь 2018	0,344	0,328	0,345
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-7%	32%	-8%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	4%	38%	2%

Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2017 по декабрь 2018 года выросла на 1% до 62 879 руб./кв. м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 27 800 руб./кв. м/год.

Судя по тому, что после снижения ставок по торговым объектам в центре в 2017 году в 2018 году их снижение остановилось, рынок нащупал дно. Что же касается объектов за пределами центра, то ставки по ним на протяжении двух последних лет изменялись незначительно. Судя по этому, некоторый равновесный уровень по таким объектам уже найден.

Годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца осталась на уровне декабря 2017 года, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 29%.



Динамика показателей по торговой недвижимости

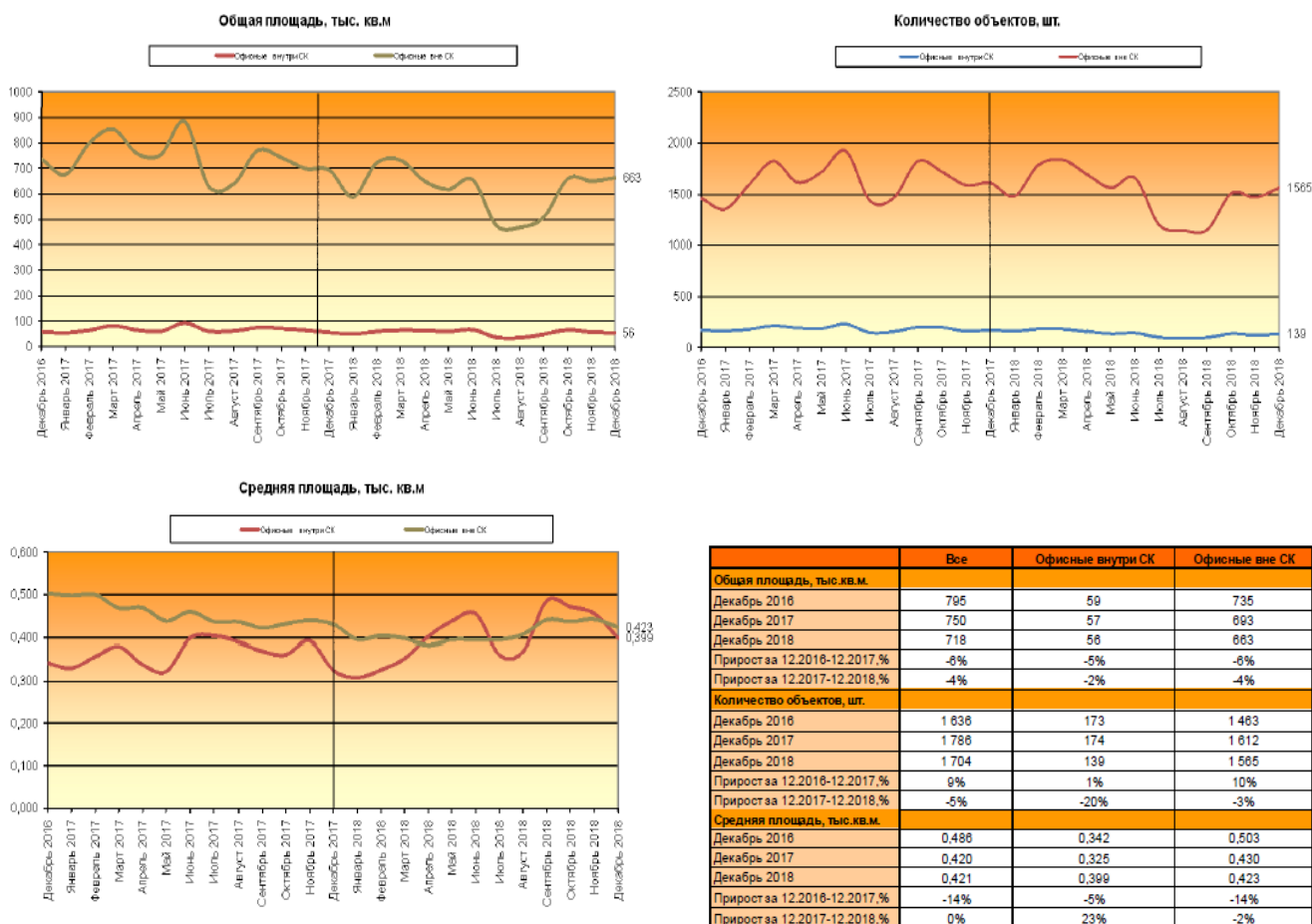
	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2016	32 251	72 309	28 949
Декабрь 2017	30 628	62 471	28 438
Декабрь 2018	29 701	62 879	27 800
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-5%	-14%	-2%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-3%	1%	-2%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	4 938	581	4 357
Декабрь 2017	6 193	573	5 620
Декабрь 2018	4 578	572	4 006
Прирост за 12.2016-12.2017,%	25%	-1%	29%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-26%	0%	-29%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади за год уменьшился на 2% в центре и на 4% за его пределами. Уменьшение количества помещений составило 20% и 3% соответственно.

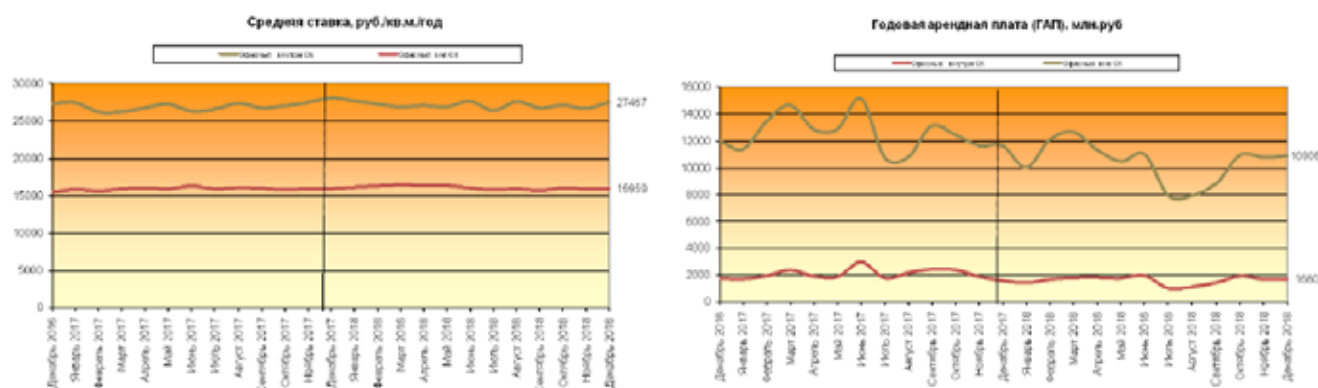
Всего в декабре 2018 года на рынок было выставлено 139 объектов в пределах Садового Кольца и 1 565 объектов за его пределами суммарной площадью 56 и 663 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 1704 объекта общей площадью 718 тыс. кв.м со средней площадью объекта 421 кв. м.



Ценовые показатели

Средняя ставка по офисным объектам за 2018 год в целом снизилась на 1% до 16 898 руб./кв.м./год. В пределах Садового кольца средняя ставка снизилась на 2% и составила 27 467 руб./кв.м./год, а за пределами не изменилась и составила 15 959 руб./кв.м./год.

Ставки по офисным помещениям как в центре, так и за его пределами менялись незначительно и пока о каких-либо тенденциях говорить нельзя. Суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре выросла на 7%, а за пределами Садового Кольца снизилась на 6%.



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2016	16 706	27 281	15 455
Декабрь 2017	17 129	28 049	15 950
Декабрь 2018	16 898	27 467	15 959
Прирост за 12.2016-12.2017,%	3%	3%	3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-1%	-2%	0%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2016	13 749	1 743	12 006
Декабрь 2017	13 220	1 568	11 652
Декабрь 2018	12 586	1 680	10 906
Прирост за 12.2016-12.2017,%	-4%	-10%	-3%
Прирост за 12.2017-12.2018,%	-5%	7%	-6%

Основные итоги 2018 г.

1. Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды за год вырос, однако, если цены несколько выросли, то ставки аренды – снизились. Учитывая, что в 2017 году динамика цен и ставок была противоположной, можно заключить, что ситуация на рынке не стабильна. Кроме того, принимая в расчет, что рост цен ниже уровня инфляции, можно заключить, что отрицательные тенденции преобладают.

2. Как на рынке аренды, так и на рынке продажи после роста в 2017 году объем предложения в 2018 году снизился по торговым помещениям и, напротив, после снижения в 2017 году в 2018 году вырос по производственно-складским помещениям. Объем предложения офисов на рынке продаже вырос, а на рынке аренды - незначительно снизился.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Несмотря на снижение объема предложения по торговым помещениям, и ставки и цены по ним за счет объектов за пределами центра в целом снизились, в то время, как по объектам в центре наблюдался некоторый рост. При этом изменение цен по сравнению с изменениями ставок оказалось более существенным.

- За исключением офисов, продаваемых в центре, объем предложения, а также ставки и цены по офисным помещениям изменились незначительно. По офисам в центре и объем предложения и цены продажи после существенного снижения в 2017 году в 2018 году выросли.

- По производственно-складским помещениям цены после снижения в 2017 году, в 2018 году выросли, в то время, как ставки, как и в 2017 году, изменились незначительно, хотя объем предложения существенно вырос.

Главный вывод:

Негативные факторы продолжают оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, в результате чего особого роста не наблюдается как по рынку аренды, так и по рынку продажи. Сделанный нами год назад прогноз о том, что при отсутствии существенных предпосылок для роста в макроэкономике, сколь-нибудь заметного роста на рынке коммерческой недвижимости не произойдет, полностью подтвердился.

На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, рынок офисных помещений в связи с реализацией отложенного спроса чувствуют себя несколько лучше. Кроме этого, после существенного снижения объема предложения и цен в 2017 году, в 2018 году росли цены продаж на производственно-складские помещения. Главный вывод:

Несмотря на рост цен по отдельным сегментам коммерческой недвижимости в целом на рынке продолжается стагнация.

Тот факт, что, в отличие от рынка аренды, на рынке продажи цены по отдельным сегментам движутся разнонаправлено, может свидетельствовать о том, что на рынке продажи до сих пор не найден справедливый уровень цен и о каких-либо определенных тенденциях кроме отсутствия роста говорить сложно.

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 бременения, 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 коммерческих объектов⁴ позволило выявить ряд предложений. Некоторые из них приведены ниже.

The screenshot displays five real estate listings for commercial land in Moscow. Each listing includes a photo, a title, price, location, and contact information.

- Listing 1:** "Коммерческая земля 25.69 сот. за 92 млн. руб." (Commercial land 25.69 acres for 92 million rubles). Location: Крымская. Price: 92 million rubles.
- Listing 2:** "Коммерческая земля 0.12 га. за 53 млн. руб." (Commercial land 0.12 hectares for 53 million rubles). Location: Павелецкая. Price: 53 million rubles.
- Listing 3:** "Коммерческая земля 91.2 сот. за 25 млн. руб." (Commercial land 91.2 acres for 25 million rubles). Location: Ховрино. Price: 25 million rubles.
- Listing 4:** "Коммерческая земля 50 сот. за 15 млн. руб." (Commercial land 50 acres for 15 million rubles). Location: Рязанский проспект. Price: 15 million rubles.
- Listing 5:** "Коммерческая земля 32.9 сот. за 4,2 млн. руб." (Commercial land 32.9 acres for 4.2 million rubles). Location: Улица Академика Янгеля. Price: 4.2 million rubles.

Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми по разрешенному использованию, которое существенно влияет на их стоимость.

⁴ <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info/3586/3589>, <https://www.realtymag.ru>, <http://www.goldbase.ru>, и др.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей⁵.

Анализ данных аукционов показывает, что в основном передаются в аренду земельные участки не сопоставимые по площади и назначению с оцениваемыми земельными участками. Кроме того, сроки строительства и масштабность строительства так же не сопоставимы.

3.2.2. 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.

5

<https://www.mos.ru/search?category=common&hostApplied=false&page=1&q=%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD+%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9&qid=0940e531-2a23-11e8-8281-439c1653a0fb>



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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

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);

$K_{Кj}$ – корректирующий коэффициент;

$П_{Дj}$ – поправка в денежной форме;



C_c – стоимость строительства объекта.

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

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

C_{33} – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

I_c – совокупный износ.

Метод индексации

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

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018
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	10,230	11,092	11,351
Коэффициент индексации на дату оценки	4,082	3,313	2,816	2,388	2,167	1,651	1,506	1,343	1,116	1,095	1,132	1,110	1,023	1,000

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

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

⁷ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47-100, 2004-2017 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 сборки	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индексации	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	1,110	241 643	17%	282 722
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	1,110	1 571 387	17%	1 838 523
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	1,110	70 053 640	17%	81 962 759
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	1,110	652 778 709	17%	763 751 089
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	1,110	158 746 547	17%	185 733 460
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	1,110	57 121 144	17%	66 831 739
7	Помещение №1 (Здание №3, стр. 3 - Административное)	1960	224,5	1232	КС-1	ru03.03.00.00001	2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,220	1,110	17 966 191	17%	21 020 444
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	1,110	2 743 967	17%	3 210 442
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	1,110	2 743 967	17%	3 210 442
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	1,110	18 528 431	17%	21 678 264
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	1,110	14 947 306	17%	17 488 348
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	1,110	16 763 819	17%	19 613 668



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	1,110	20 552 545	17%	24 046 478
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	1,110	18 528 431	17%	21 678 264
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	1,110	18 528 431	17%	21 678 264
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	1,110	5 032 058	17%	5 887 508
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	1,110	840 400	17%	983 268
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	1,110	2 278 932	17%	2 666 351
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	1,110	27 781 939	17%	32 504 868

Пояснения к таблице:

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

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

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

Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

Физический износ

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

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

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

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

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

Объект / показатель	Помещение № 1 (Административное)	Здание №1 (КПП)	Здание №2 (Тепловой пункт)	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	Здание №5 (Манеж футбольный)	Здание №6 (Интернат)	Здание №7 (Гараж)
Год постройки	1960	1979	1979	1964	1975	1964	1964
Срок эксплуатации	59	40	40	55	44	55	55
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	15	9	10	10	10	9	9
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%

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



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	59%	40%	40%	55%	44%	55%	55%
Износ прочих элементов	60%	36%	40%	40%	40%	36%	36%
Износ физический	60%	37%	40%	46%	42%	43%	42%

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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Функциональное устаревание

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

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.
Здания и сооружения на территории Сокольники		413 610 272,67	280 063 835,03								799 457 599
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14	21.12.2007	1 017 563,65	642 372,13		5 887 508	20	11,0	55%	0%	55%	2 638 087
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15	21.12.2007	176 189,66	111 225,86		983 268	20	11,0	55%	0%	55%	440 585
Автостоянка №3	23.06.2014	1 465 900,00	534 622,48		2 666 351	20	4,5	23%	0%	23%	2 062 587
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4	21.12.2007	58 554 046,48	41 276 884,27		21 678 264	20	8,0	40%	0%	40%	12 965 384
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13	21.12.2007	25 501 105,23	17 510 548,29		32 504 868	20	11,0	55%	0%	55%	14 564 853
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а	21.12.2007	40 234,30	25 398,82		282 722		9,0	37%	0%	37%	177 215
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8	21.12.2007	182 268,07	115 062,91		1 838 523		10,0	40%	0%	40%	1 103 114
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6	21.12.2007	4 375 936,61	2 840 682,73		81 962 759		10,0	46%	0%	46%	43 893 516
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А	21.12.2007	95 421 742,86	60 238 307,10		763 751 089		10,0	42%	0%	42%	444 500 079
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5	21.12.2007	66 997 405,36	46 827 319,25		185 733 460		9,0	43%	0%	43%	106 161 717
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4	21.12.2007	3 951 650,51	2 494 617,35		66 831 739		9,0	42%	0%	42%	38 587 042
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2	21.12.2007	19 545 847,83	13 213 678,57		21 678 264	20	8,0	40%	0%	40%	12 965 384
Метал.сетчатый забор	24.12.2007	58 481,36	27 602,60	2,816	164 698	15	11,0	74%	0%	74%	43 588
Металлическое ограждение поле №1	16.04.2010	169 491,53	95 640,49	1,651	279 899	15	8,7	58%	0%	58%	117 225
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8	21.12.2007	522 700,17	329 972,25	2,816	1 472 050	15	11,0	74%	0%	74%	388 782
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12	21.12.2007	185 798,38	117 291,70								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3	21.12.2007	20 350 776,16	13 735 354,31	2,816	57 312 689	20	11,0	55%	0%	55%	25 680 795
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3	21.12.2007	1 251 453,23	790 023,47		21 020 444	30	15,0	60%	0%	60%	8 488 055



Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9	21.12.2007	168 370,86	106 289,94	2,816	474 173	30	11,0	37%	0%	37%	299 703
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10	21.12.2007	410 684,28	259 259,16		3 210 442	20	11,0	55%	0%	55%	1 438 542
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11	21.12.2007	410 684,28	259 259,16		3 210 442	20	11,0	55%	0%	55%	1 438 542
Теплотрасса	19.10.2010	35 849 272,37	25 193 567,74	1,651	59 201 590	20	8,2	41%	0%	41%	34 904 609
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1	21.12.2007	32 530 751,15	21 946 536,04		21 678 264	20	9,0	45%	0%	45%	11 881 471
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5	21.12.2007	19 597 952,52	13 846 699,92		17 488 348	20	9,0	45%	0%	45%	9 585 052
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6	21.12.2007	24 143 291,51	17 064 354,86		19 613 668	20	9,0	45%	0%	45%	10 749 902
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7	21.12.2007	730 674,31	461 263,63		24 046 478	20	8,0	40%	0%	40%	14 381 770

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



3.2.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости и стоимости прав аренды земельных участков изложены в Методических рекомендациях⁹.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы и методы оценки

Затратный подход

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод выделения

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

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

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

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

Метод распределения

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

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



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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – кварталный, г – годовой.

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

Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,88%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,74%	Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,10%	Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%)
Итого	9,72%	Сумма

Результаты расчета справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков приведены ниже в таблице.

Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков

Местоположение	Олений переулоч, вл.23	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, влд. 71/6	ш. Волоколамское, влд. 71/8	ш. Волоколамское, влд. 71/9	ш. Волоколамское, влд. 71/13	ш. Волоколамское, влд. 71/14	ш. Волоколамское, влд. 71/15
Площадь ЗУ, кв. м	195 260	66 336	282 164	60 591	53 718	52 528	79 634	83 806	90 004
Кадастровый номер	77:03:0001001:42	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:177 6	77:08:0015001:177 8	77:08:0015001:177 9	77:08:0015001:178 3	77:08:0015001:178 4	77:08:0015001:178 5
Срок окончания аренды	15.09.2033	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	4 163 208 753,60	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	902 112 133,05	799 783 128,90	782 065 754,40	1 185 634 790,70	1 247 749 821,30	1 340 029 054,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	21 321,36	16 376,51	16 505,54	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	0,30%	0,30%	0,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	12 489 626,26	3 259 056,50	13 971 807,57	13 531 682,00	11 996 746,93	11 730 986,32	17 784 521,86	18 716 247,32	20 100 435,81
Квартальная арендная плата, руб.	3 122 406,57	814 764,13	3 492 951,89	3 382 920,50	2 999 186,73	2 932 746,58	4 446 130,47	4 679 061,83	5 025 108,95
Дата оценки	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019
Срок аренды до окончания, лет	14,7	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3
Срок аренды до окончания, кварталы	58,9	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2
Ставка дисконтирования	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	169 743 035	52 731 412	226 063 323	131 365 265	116 464 150	113 884 152	172 651 739	181 696 909	195 134 579
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 151 994 204								



Продолжение Таблицы

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/16	ш. Волоколамское, влд. 71/7	ш. Волоколамское, влд. 71/12	ш. Волоколамское, влд. 71/1	ш. Волоколамское, влд. 71/22	ш. Волоколамское, влд. 71/5	ш. Волоколамское, влд. 71/3	ш. Волоколамское, влд. 71/4	ш. Волоколамское, влд. 71/10
Площадь ЗУ, кв. м	40 265	8 401	40 317	25 229	50 062	61 956	24 202	29 651	23 002
Кадастровый номер	77:08:0015001:178 6	77:08:0015001:177 7	77:08:0015001:178 2	77:08:0015001:177 1	77:08:0015001:179 2	77:08:0015001:177 5	77:08:0015001:177 3	77:08:0015001:177 4	77:08:0015001:178 0
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	599 487 465,75	125 078 708,55	600 261 670,35	375 623 227,95	745 350 590,10	922 435 003,80	360 332 687,10	441 460 396,05	342 466 427,10
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	8 992 311,99	1 876 180,63	9 003 925,06	5 634 348,42	11 180 258,85	13 836 525,06	5 404 990,31	6 621 905,94	5 136 996,41
Квартальная арендная плата, руб.	2 248 078,00	469 045,16	2 250 981,26	1 408 587,10	2 795 064,71	3 459 131,26	1 351 247,58	1 655 476,49	1 284 249,10
Дата оценки	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019
Срок аренды до окончания, лет	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3
Срок аренды до окончания, кварталы	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2
Ставка дисконтирования	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	87 297 163	18 213 919	87 409 902	54 698 128	108 537 702	134 324 674	52 471 524	64 285 314	49 869 846

Продолжение Таблицы

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/11	ш. Волоколамское, влд. 71/17	ш. Волоколамское, влд. 71/20	ш. Волоколамское, влд. 71/21	ш. Волоколамское, влд. 67	ш. Волоколамское, влд. 71/2	ш. Волоколамское, влд. 71/18	ш. Волоколамское, влд. 71/19
Площадь ЗУ, кв. м	11 007	55 996	7 412	1 714	140 056	294 372	10 649	2 372
Кадастровый номер	77:08:0015001:1781	77:08:0015001:1787	77:08:0015001:1790	77:08:0015001:1791	77:08:0015001:1002	77:08:0015001:1772	77:08:0015001:1788	77:08:0015001:1789
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	163 878 269,85	833 699 245,80	110 353 932,60	25 518 974,70	2 085 230 758,00	4 382 772 240,60	158 548 168,95	35 315 640,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	2 458 174,05	12 505 488,69	1 655 308,99	382 784,62	31 278 461,37	65 741 583,61	2 378 222,53	529 734,61
Квартальная арендная плата, руб.	614 543,51	3 126 372,17	413 827,25	95 696,16	7 819 615,34	16 435 395,90	594 555,63	132 433,65
Дата оценки	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019
Срок аренды до окончания, лет	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3
Срок аренды до окончания, кварталы	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2	93,2
Ставка дисконтирования	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	23 863 898	121 403 003	16 069 702	3 716 064	303 650 600	638 217 817	23 087 731	5 142 652

Несмотря на то, что на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792 ведется инвестиционная деятельность в рамках совместного финансирования, права на земельный участок принадлежат застройщику – инвестору ООО «Стадион «Спартак» и соинвестору не передаются, поскольку по результатам инвестиционной деятельности вознаграждение соинвестору предусмотрено в денежной форме.

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 799 458 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 151 994 тыс. руб.

3.2.5. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки

Для движимого имущества 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 (оборудования) 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. Для расчета физического износа использовался метод эффективного возраста. Автомобили оценивались отдельно. Расчетные зависимости имеют вид:

$$C_p = ПБС \times K_{инд} \times \left(1 - \frac{I_{физ}}{100}\right) \quad I_{физ} = \frac{T_{эф}}{T_{ж}} \times 100$$



где:

Ср – рыночная стоимость движимого имущества;

ПБС – первоначальная балансовая стоимость имущества;

Кинд- коэффициент индексации;

Ифиз – физический износ;

Тэф, Тж - эффективный возраст и срок экономической жизни, соответственно.

При расчетах эффективный возраст приравнивался к хронологическому, что соответствует коэффициенту загрузки равному 1. В качестве срока службы принимались верхние значения нормативных сроков амортизации. При превышении расчетного износа величины 80%, которая является граничным значением для функционирующего оборудования, величина износа ограничивалась этой величиной. В связи с тем, что оборудование и машины представляют собой типовые современные объекты, то признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют.

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

Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018
Непродовольственные (бытовые) товары															
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,044	1,085	1,137	1,065	1,037	1,041
Коэффициент индексации	2,480	2,331	2,199	2,063	1,911	1,743	1,660	1,557	1,481	1,418	1,307	1,150	1,080	1,041	1,000
Коммунальные машины и оборудование															
Годовой индекс цен	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,118	1,096	1,119	1,103
Коэффициент индексации	3,304	3,068	2,938	2,692	2,303	2,127	1,934	1,769	1,761	1,650	1,512	1,353	1,234	1,103	1,000
Компьютеры и др. техника															
Годовой индекс цен	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,082	1,152	0,992	1,024	1,103
Коэффициент индексации	2,408	2,408	2,383	2,383	2,047	1,773	1,586	1,440	1,531	1,397	1,291	1,120	1,129	1,103	1,000
Приборы															
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,012	1,072	1,046	1,001	1,001	1,028	1,042	1,027	1,067
Коэффициент индексации	1,929	1,824	1,758	1,579	1,350	1,335	1,319	1,230	1,176	1,175	1,174	1,142	1,096	1,067	1,000
Мебель															
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	0,970	1,050	1,050	1,004	1,011	1,343	0,999	1,032	1,031
Коэффициент индексации	2,266	2,191	2,043	1,849	1,579	1,550	1,598	1,521	1,449	1,443	1,428	1,063	1,064	1,031	1,000
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	10,23	10,934	11,351
Коэффициент индексации	4,754	4,082	3,313	2,816	2,388	2,167	1,651	1,506	1,343	1,116	1,095	1,132	1,110	1,038	1,000

Рыночная стоимость оцениваемых объектов равна справедливой стоимости. Результаты расчета справедливой стоимости приведены ниже.

¹¹ www.gks.ru



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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость (стоимость приобретения), руб.	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.
Движимое имущество на территории Сокольники		72 644 971,94	18 509 972,25									42 495 636,70
Аудио система манеж СКЛд06.08.12	06.08.2012	253 798,65		1,176	298 506	7	6,4	1,0	80%	0%	80%	59 701
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,849	54 559	7	11,9	1,0	80%	0%	80%	10 912
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3 АДМд26.02.07	01.10.2007	18 720,00		1,849	34 614	7	11,3	1,0	80%	0%	80%	6 923
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,849	54 559	7	11,9	1,0	80%	0%	80%	10 912
Блинный аппарат РК-2.1 СКЛд01.09.10	01.09.2010	120 017,42		1,660	199 288	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	39 858
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	18 202,57	1,651	158 143	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	31 629
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	18 202,57	1,651	158 143	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	31 629
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	23 196,98	1,651	201 527	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	40 305
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	22 230,19	1,651	193 130	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	38 626
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	975,44		1,660	1 620	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	324
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	30 205,30		1,660	50 156	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	10 031
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	326 580,59	1,142	720 376	7	3,5	1,0	50%	0%	50%	359 483
Витрина холодильная VTRPG 23 СКЛд20.09.10	20.09.2010	291 453,39		1,660	483 955	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	96 791
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,660	78 511	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	15 702
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,660	78 511	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	15 702
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,660	81 561	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,65		1,660	81 561	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,660	81 561	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,31		1,660	127 559	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	25 512
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,30		1,660	127 559	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	25 512
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 808
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 808
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 808



Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 808
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,557	84 032	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	19 431
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,557	84 032	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	19 431
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	29 369
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	29 369
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	29 369
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	24 905
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	24 905
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	25 087
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,6	1,0	66%	0%	66%	25 087
Ворота мини-футбольные 3x2м	30.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	29 708
Ворота переносные СКЛд12.10.09	12.10.2009	159 673,73		1,743	278 309	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	55 662
Ворота переносные СКЛд18.09.10	18.09.2010	144 820,63		1,660	240 473	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	48 095
Ворота переносные СКЛд27.04.11	27.04.2011	116 928,00		1,557	182 065	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	42 099
Ворота стационарные 7	23.07.2010	83 183,38		1,660	138 125	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	27 625
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,743	165 842	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	33 168
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,743	165 842	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	33 168
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,57		1,000	65 100	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	13 020
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,58		1,911	124 422	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	24 884
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,307	92 589	10	4,8	1,0	48%	0%	48%	47 817
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,307	92 589	10	4,8	1,0	48%	0%	48%	47 817
Высокая библиот.2 дв.-дерево	24.10.2005	167 796,00		2,191	367 668	7	13,2	1,0	80%	0%	80%	73 534
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10		1,521	89 485	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	17 897
Вышка-тура ВРПА-01	11.08.2010	59 100,00		1,651	97 598	7	8,4	1,0	80%	0%	80%	19 520



Дефибриллятор ДКИ-Н-10 "Аксон-Х" СКЛд25.10.10	25.10.2010	87 500,00		1,660	145 293	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	29 059
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная СКЛд18.03.10	18.03.2010	54 634,04		1,598	87 278	7	8,8	1,0	80%	0%	80%	17 456
Компьютер №4 АДМд15.02.05	15.02.2005	39 452,32		2,408	94 988	7	13,9	1,0	80%	0%	80%	18 998
Компьютер №5 АДМд12.04.05	12.04.2005	27 145,46		2,408	65 357	7	13,7	1,0	80%	0%	80%	13 071
Компьютер №7 АДМд16.05.05	16.05.2005	20 438,67		2,408	49 210	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	9 842
Компьютер -ноутбук №1 АДМд16.11.04	16.11.2004	44 364,32		2,408	106 815	7	14,1	1,0	80%	0%	80%	21 363
Компьютер-ноутбук №2 АДМд16.11.04	16.11.2004	70 537,38		2,408	169 831	7	14,1	1,0	80%	0%	80%	33 966
Компьютер-ноутбук №3 АДМд16.11.04	16.11.2004	65 633,19		2,408	158 023	7	14,1	1,0	80%	0%	80%	31 605
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44		1,319	78 255	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	15 651
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ СКЛд06.08.10	06.08.2010	190 225,83		1,660	315 868	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	63 174
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		1,743	122 009	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	24 402
Макет Стадиона "Спартак" и многофункциональной крытой Арены по адресу: г.Москва	08.09.2011	643 135,59		1,230	791 221	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	212 004
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,660	143 783	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	28 757
Металлодетектор "ПОИСК-ЗММ"	15.07.2017	100 000,00	72 131,22	1,038	103 814	7	1,5	1,0	21%	0%	21%	82 076
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	37 927,09	1,132	124 710	7	3,4	1,0	49%	0%	49%	63 844
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	37 927,09	1,132	124 710	7	3,4	1,0	49%	0%	49%	63 844
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	37 927,09	1,132	124 710	7	3,4	1,0	49%	0%	49%	63 844
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд07.10.10	07.10.2010	105 084,75		1,651	173 537	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	34 707
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,92		1,651	167 939	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	33 588
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,91		1,651	167 939	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	33 588
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд22.10.10	22.10.2010	101 694,92		1,651	167 939	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	33 588
Миксер МР 350 Cjmbi Ultra (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	24 743,15		1,660	41 086	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	8 217
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07	44 491,57	1,041	123 508	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	107 740
Моноблок АСК-201 (АК-201) СКЛд01.09.10	01.09.2010	84 369,66		1,660	140 095	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	28 019
Мясорубка 22/RS(полный унгер) СКЛд06.08.10	06.08.2010	43 487,10		1,660	72 210	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	14 442
Навес маркиза СКЛд23.10.12	23.10.2012	169 491,53		1,481	250 968	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	95 505



Ноутбук ASUS +HIOVista	04.07.2008	52 306,64		2,047	107 074	7	10,5	1,0	80%	0%	80%	21 415
Ноутбук ASUS EeePC S101H Atom+Внеш.жест.диск+привод	17.08.2009	56 185,93		1,773	99 597	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	19 919
Ноутбук Asus №61VN Premium Cam-8096 АДМд29.12.09	29.12.2009	30 525,42		1,773	54 110	7	9,0	1,0	80%	0%	80%	10 822
Ноутбук ASUS UZE U7600 АДМд26.01.09	26.01.2009	44 236,78		1,773	78 416	7	9,9	1,0	80%	0%	80%	15 683
Ноутбук HP hpcrp6730s АДМд28.01.09	28.01.2009	32 423,52		1,773	57 475	7	9,9	1,0	80%	0%	80%	11 495
Ноутбук HP ProBook 4510S+ Монитор LSD17 LG L1742S- BF АДМд13.11.09	13.11.2009	31 479,13		1,773	55 801	7	9,1	1,0	80%	0%	80%	11 160
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,660	75 166	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 033
Освещение поля №1 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,167	6 565 986	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	1 313 197
Освещение поля №2 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,167	6 565 986	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	1 313 197
Освещение поля №3 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,167	6 565 986	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	1 313 197
Освещение поля №4 СКЛд30.11.10	30.11.2010	3 393 559,33		1,651	5 604 134	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	1 120 827
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20		1,116	2 444 743	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	1 166 109
Освещение уличное СКЛд01.11.10	01.11.2010	1 015 899,94		1,651	1 677 660	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	335 532
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V СКЛд17.11.10	17.11.2010	174 637,34		1,319	230 318	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	46 064
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65		1,175	48 365	10	6,0	1,0	60%	0%	60%	19 465
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85		1,319	50 183	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	10 037
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,191	411 119	7	13,2	1,0	80%	0%	80%	82 224
Плазменный телевизор LG 50PJ350R СКЛд24.08.10	24.08.2010	23 992,37		1,660	39 839	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	7 968
Планетарный миксер 5 KPM50EWH СКЛд20.09.10	20.09.2010	29 276,59		1,660	48 613	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	9 723
Плита электрическая ПЭ-726ШК СКЛд06.08.10	06.08.2010	42 730,34		1,660	70 953	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	14 191
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н СКЛд06.08.10	06.08.2010	20 847,46		1,660	34 617	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	6 923
Покрытие ф/п искусствен.	24.12.2007	1 193 068,69		2,816	3 359 969	10	11,0	1,0	80%	0%	80%	671 994
Покрытие ф/п искусствен.	30.09.2011	856 135,59		1,506	1 289 620	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	353 321
Покрытие ф/п искусствен.	30.10.2014	2 415 254,24		1,095	2 644 107	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	1 540 102
Покрытие ф/п искусствен.2	30.10.2009	11 465 898,30		2,167	24 849 292	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	4 969 858



Покрытие футбольного поля №1	15.10.2018	19 378 169,59	17 827 916,03	1,000	19 378 170	7	0,2	1,0	3%	0%	3%	18 786 586
Посудомоечная машина с дозатором OPT1010+L/DD СКЛд26.08.10	26.08.2010	74 483,05		1,660	123 678	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	24 736
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV СКЛд20.09.10	20.09.2010	42 474,26		1,598	67 853	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 571
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,82		1,598	55 524	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	11 105
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,81		1,598	55 524	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	11 105
Прилавок нейтральный угловой EAI 45 СКЛд20.09.10	20.09.2010	33 022,37		1,598	52 754	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	10 551
Принтер 3030 АДМд16.11.04	16.11.2004	20 278,00		2,408	48 823	7	14,1	1,0	80%	0%	80%	9 765
Принтер HP 3390 АДМд11.09.06	11.09.2006	21 161,15		2,383	50 435	7	12,3	1,0	80%	0%	80%	10 087
Приточно-вытяжная вентиляция СКЛд11.06.10	11.06.2010	4 174 576,28		1,651	6 893 907	10	8,6	1,0	80%	0%	80%	1 378 781
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	36 659,80	1,096	70 066	7	2,5	1,0	35%	0%	35%	45 276
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,506	994 284	7	7,1	1,0	80%	0%	80%	198 857
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92		1,660	68 653	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 731
сейф огнестойкий ESD-106A АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	6 579,46	2,199	39 906	10	12,8	1,0	80%	0%	80%	7 981
Сервер CZC7083MTO+ ;жесткий диск 72GB (4) АДМд15.05.08	15.05.2008	203 779,85		2,047	417 144	10	10,6	1,0	80%	0%	80%	83 429
Сервер CZC72223XO+ ;жесткий диск 146GB (6) АДМд15.05.08	15.05.2008	213 112,90		2,047	436 250	10	10,6	1,0	80%	0%	80%	87 250
Система видеонаблюдения	10.01.2007	57 420,50		1,579	90 689	10	12,0	1,0	80%	0%	80%	18 138
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05		1,319	1 327 978	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	265 596
Системный блок HPRdc5700 SFF+МониторLCD 17" LG-L1753T-SF АДМд24.01.08	24.01.2008	25 498,90		2,047	52 197	10	10,9	1,0	80%	0%	80%	10 439
Системный блок HPRG659ES+монLG-L1752TR-SF АДМд29.03.07	29.03.2007	28 719,79		2,383	68 450	10	11,8	1,0	80%	0%	80%	13 690
Системный блок HPRL175AW+Монитор 17" LG-L1753TR-SF АДМд03.12.07	03.12.2007	26 209,73		2,383	62 467	10	11,1	1,0	80%	0%	80%	12 493
Скамья для пресса 90 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,598	44 697	7	8,7	1,0	80%	0%	80%	8 939
Скамья для упражнений на нижнюю часть спины под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,598	44 697	7	8,7	1,0	80%	0%	80%	8 939
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,651	6 872 127	15	8,2	1,0	55%	0%	55%	3 092 771



Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,660	71 101	7	8,7	1,0	80%	0%	80%	14 220
Стол для грязной посуды левый нерж. DTСЕС-K12 СКЛд26.08.10	26.08.2010	20 228,81		1,660	33 590	7	8,4	1,0	80%	0%	80%	6 718
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	67 117,60		1,660	111 448	7	8,3	1,0	80%	0%	80%	22 290
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,660	136 597	7	8,3	1,0	80%	0%	80%	27 319
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,660	136 597	7	8,3	1,0	80%	0%	80%	27 319
Табло замены игроков (электронное) СКЛд07.10.10	07.10.2010	30 254,24		1,319	39 900	15	8,2	1,0	55%	0%	55%	17 979
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58		1,150	302 913	7	3,4	1,0	49%	0%	49%	154 717
Тренажер для икроножных мышц (сидя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц передней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины (гребная тяга) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины (тяга блока) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для приседания СКЛд21.04.10	21.04.2010	94 148,37		1,660	156 332	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	31 266
Тренажер для упражнений на брюшной пресс СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер жим ногами под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	118 088,25		1,660	196 084	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	39 217



Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,41		1,096	45 875	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	34 036
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,40		1,096	45 875	10	2,6	1,0	26%	0%	26%	34 036
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00		2,191	93 584	10	13,2	1,0	80%	0%	80%	18 717
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,343	87 700	10	6,3	1,0	63%	0%	63%	32 052
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,343	87 700	10	6,3	1,0	63%	0%	63%	32 052
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Полаир) СКЛд06.08.10	06.08.2010	48 058,47		1,660	79 801	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	15 960
Холодильный шкаф CM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,660	46 982	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	9 396
Холодильный шкаф CM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,660	46 982	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	9 396
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,70		1,660	59 033	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,660	59 033	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,70		1,660	59 033	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,660	59 033	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1)	03.09.2010	41 878,37		1,660	69 539	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	13 908
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727 +напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		1,773	241 333	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	48 267
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34		1,660	152 970	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	30 594
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37		1,660	156 762	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	31 352
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485 СКЛд05.09.12	05.09.2012	77 389,83		1,481	114 592	10	6,3	1,0	63%	0%	63%	42 101
Электрошит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73		1,660	44 157	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	8 831
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		24 117 032,99	1 935 840,15									12 190 860
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01	11.05.2010	21 610,17		1,934	41 792	5	8,6	1,0	80%	0%	80%	8 358
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88		1,512	1 879 322	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	375 864
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,353	147 513	5	3,0	1,0	60%	0%	60%	58 278
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,512	82 755	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 551
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,512	82 755	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 551



пешеходная)													
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,512	82 755	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 551	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,512	82 755	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 551	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,353	147 513	5	3,0	1,0	60%	0%	60%	58 278	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	03.10.2018	111 349,64	105 330,74	1,000	111 350	5	0,2	1,0	5%	0%	5%	105 858	
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	60 391,85	1,103	88 333	5	1,3	1,0	25%	0%	25%	66 069	
Дорожный каток ДУ-108-1	23.04.2013	500 000,00		1,650	824 998	5	5,7	1,0	80%	0%	80%	165 000	
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,512	966 389	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	193 278	
Косилка цилиндрическая тройная Того 3170	12.11.2014	1 164 895,16		1,512	1 761 752	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	352 350	
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	19 502,72	1,353	89 407	5	3,6	1,0	0%	0%	0%	89 407	
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97		1,234	65 028	5	2,3	1,0	0%	0%	0%	65 028	
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34		1,650	2 594 899	10	5,4	1,0	54%	0%	54%	1 200 763	
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования	28.10.2010	1 484 664,40		1,934	2 871 188	5	8,2	1,0	80%	0%	80%	574 238	
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8)	12.11.2014	60 750,82		1,512	91 878	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	18 376	
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1	12.11.2014	106 590,51		1,512	161 204	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	32 241	
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		1,934	197 931	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	39 586	
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rj41188	12.11.2014	1 682 161,35		1,512	2 544 050	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	508 810	
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка	19.08.2013	80 508,47		1,650	132 839	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	26 568	
Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	15 448,23	1,512	118 763	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	23 753	
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		1,934	658 800	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	131 760	
Прицеп МЗСА 817730.001	18.08.2010	42 173,73		1,934	81 560	5	8,4	1,0	80%	0%	80%	16 312	
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,512	512 565	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	102 513	



Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92		1,512	1 251 247	10	4,1	1,0	41%	0%	41%	733 265
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,512	82 690	10	4,1	1,0	41%	0%	41%	48 459
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82		1,512	82 690	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 538
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,512	80 185	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 037
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,512	80 185	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	16 037
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	57 060,31	1,353	188 339	5	3,0	1,0	61%	0%	61%	73 478
Разметчик линий 12 см Linoroll + нижний валик 10см и верхний валик 10см Linoroll , ШТ0002299, 01.09.2018, 77 311.03	01.09.2018	77 311,03	71 042,56	1,000	77 311	5	0,3	1,0	7%	0%	7%	72 143
Распределитель удобрений модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02		1,512	1 301 284	7	4,1	1,0	59%	0%	59%	534 265
Ротор универсальный для Koro FTM1200	01.03.2018	336 486,48	254 638,41	1,000	336 486	7	0,8	1,0	12%	0%	12%	296 187
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,512	185 118	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	37 024
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	12 496,07	1,512	96 068	7	4,1	1,0	59%	0%	59%	39 254
Рыхлитель-грабли для стада производства фирмы COSTA (Франция)	24.04.2012	185 449,16		1,761	326 492	5	6,7	1,0	80%	0%	80%	65 298
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,512	104 567	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	20 913
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,512	104 567	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	20 913
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,512	104 567	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	20 913
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64		1,650	362 865	7	6,0	1,0	80%	0%	80%	72 573
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64		1,353	622 069	7	3,3	1,0	46%	0%	46%	332 825
Снегоочиститель фрезернороторный	19.08.2013	224 576,27		1,650	370 550	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	74 110
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,650	75 507	5	5,0	1,0	80%	0%	80%	15 101
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	24 710,83	1,234	86 806	5	2,1	1,0	0%	0%	0%	86 806
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	24 710,83	1,234	86 806	5	2,1	1,0	0%	0%	0%	86 806
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,512	501 121	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	100 224



Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET	19.12.2012	73 474,58		1,761	129 355	5	6,0	1,0	80%	0%	80%	25 871
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73		1,512	160 196	7	4,1	1,0	59%	0%	59%	66 273
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,512	129 629	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	25 926
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	285 401,14	1,512	1 019 131	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	203 826
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	285 401,13	1,512	1 019 131	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	203 826
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	48 228,69	1,103	66 224	5	1,1	1,0	21%	0%	21%	51 999
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST	12.11.2010	1 176 323,80		1,934	2 274 889	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	454 978
Трактор Антонио Карраро с компл.	16.11.2009	2 378 633,76		2,127	5 060 036	5	9,1	1,0	80%	0%	80%	1 012 007
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	367 294,36	1,353	2 164 871	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	1 315 530
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73		1,353	498 645	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	303 012
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19		1,353	210 861	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	128 134
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой	19.08.2013	128 813,56		1,650	212 542	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	42 508
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	304 182,28	1,353	1 792 882	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	1 089 483
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84		1,512	73 502	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	14 700
Щетка с мусоросборником	14.12.2010	159 973,53		1,934	309 372	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	61 874
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08		1,512	664 253	5	4,1	1,0	80%	0%	80%	132 851

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 42 496 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 12 191 тыс. руб.



3.2.6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

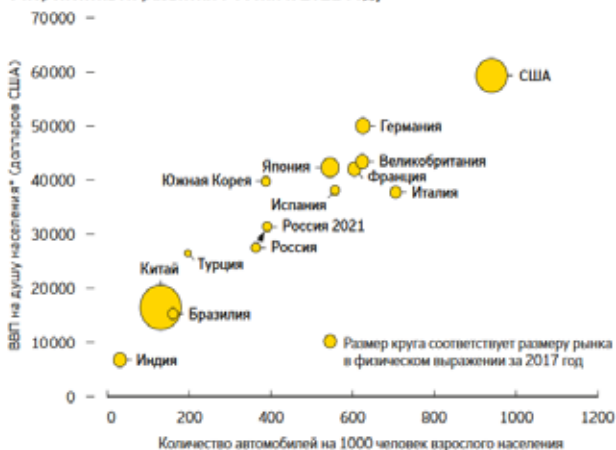
Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние
Мерседес-Бенц S350 4MATIC VIN WDD2211821A504125	2012	106 000	3498	3 271 186,44	692 721,59	хорошее

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

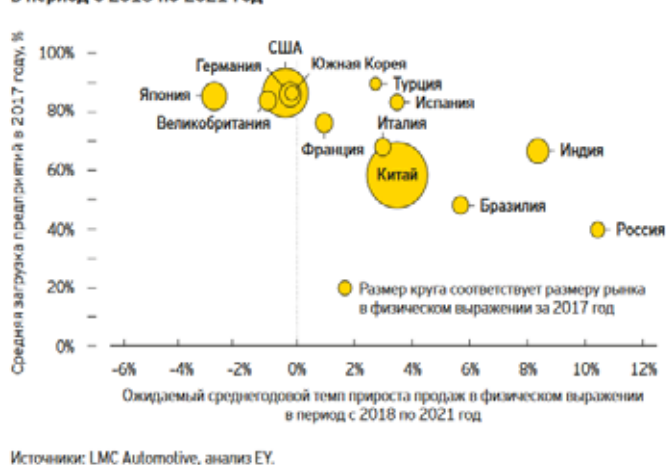
Анализ рынка объекта оценки¹²

Сравнительные данные мирового автопрома и России приведены ниже.

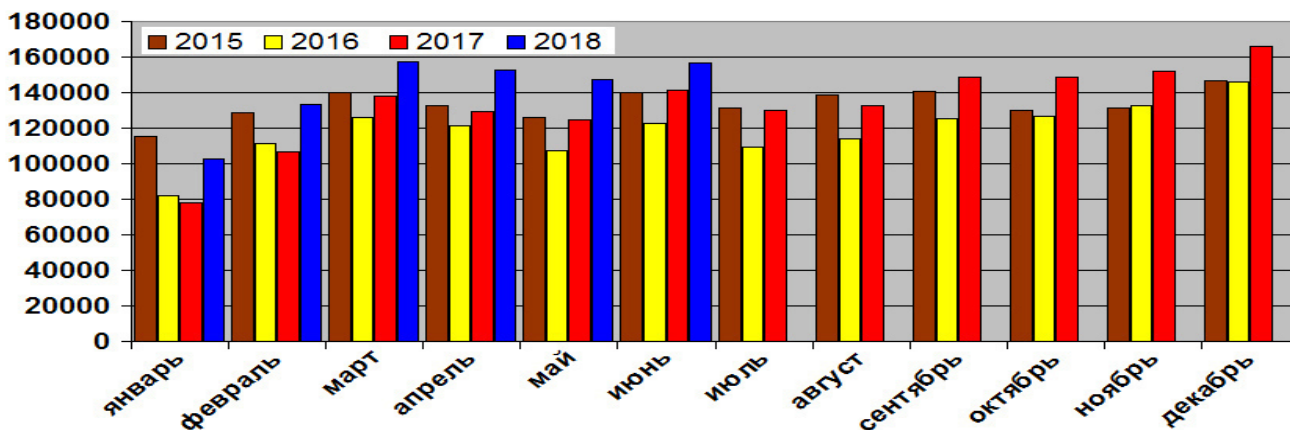
Сравнение плотности автомобилизации по странам с перспективой развития России к 2021 году



Загрузка мощностей и ожидаемый темп роста продаж по странам в период с 2018 по 2021 год



Росту продаж новых автомобилей в России не помешали ни сезон отпусков, ни чемпионат мира по футболу. По данным Ассоциации европейского бизнеса, в июне спрос вырос на 11% по сравнению с тем же месяцем прошлого года, хотя относительно весеннего периода темп все же снизился.



Продажи новых автомобилей в России в 2015—2018 гг.

¹² <https://www.autostat.ru>, <https://autoreview.ru> и др.

Первый летний месяц стал одним из самых успешных в полугодии: продан 156351 автомобиль, лишь на 928 экземпляров меньше, чем в рекордном марте. А всего за шесть месяцев в России реализовано 849 тысяч новых легковушек и легких коммерческих автомобилей — на 18% больше, чем годом ранее.

При сравнении рынка подержанных автомобилей 2018 и 2017 годов можно отметить следующее.

Рыночный сегмент

2017: В-класс неизменно лидирует (около трети всех перепродаваемых машин). Лидеры – Focus и Solaris. Второе место по продажам и покупкам занимают кроссоверы, внедорожники. Рейтинг возглавляет CR-V. Замыкает тройку лидеров С-класс во главе с Toyota Corolla.

2018: Focus во 2 кузове заметно оторвался от Solaris. «Серебро» также у CR-V. А третье место по прежнему у Toyota, но уже Камру.

Резюмируем. Ситуация по классам не меняется. В-класс остается самым доступным. Чуть поменялись лидеры среди моделей, а вот марки остались те же.

Возраст авто

Весы предпочтений автолюбителей при выборе авто с пробегом по сравнению с 2017-м качнулись в сторону машин чуть моложе. Наглядно покажем возрастные категории в порядке уменьшения популярности:

2017	2018
8 лет и старше	6-10 лет
6-7 лет	11-15 лет
4-5 лет	3-5 лет
3 года и младше	1-2 года

2017: Популярностью пользуются авто 2007-2009 года - более 40% от всех проданных машин. Востребованная модель – Toyota Corolla 2008 года выпуска. Далее идет Ф Focus 2012-го. 3-е, а также 4-ое место – у Solaris разных годов выпуска.

2018: 34% от всех перепроданных автомобилей в возрасте от 6 до 10 лет. Лидер – Focus 2012-го. В следующей возрастной категории лидирует Corolla 2007 года выпуска. Менее популярны Вазовская Приора и Гранта. Четверку замыкает Corolla 2016 года выпуска.

Резюмируем. Как мы видим, в 2018-м возрастной диапазон автомобилей стал шире и автолюбители стали охотнее брать машины постарше.

Цена

Для наглядности расположим ценовые диапазоны в порядке убывания популярности в 2017 и 2018 годах:

от 300 до 600 т.р.

0,6 – 1 млн. р.

до 300 т.р.

1 – 1,5 млн. р.

дороже 1,5 млн. р.

Ценовые диапазоны не изменились, их популярность – тоже. Поговорим о лидерах ценовых категорий.

2017: 36% перепроданных автомобилей стоят в пределах 300-600 тысяч рублей. Лидер – Фокус 2012 г.в. со средним пробегом 88 тысяч и ценой 510 тысяч рублей.

В следующей ценовой категории лидирует Камри 2007-го по цене 640 тысяч, с пробегом 170 тысяч км.



Следующий лидер – Гранта 2013 года за 245 тысяч рублей с пробегом 73 тысяч километров.

Четвертое место у Камри 2012-го за 1,054 млн. рублей, с пробегом 94 тысячи км.

Пятерку замыкает Лэнд Крузер 2008 г. с пробегом 150 тысяч км по цене 1,85 млн. рублей.

2018: 35% проданных авто стоили 300-600 тысяч. Лидер – Фокус того же года, но уже по цене 490 тысяч рублей и с пробегом 93 тысяч км.

Далее идет Камри 2008-го с пробегом 163 тысячи км по цене 690 тысяч рублей.

Третье место у Приоры 2011го стоимостью 230 тысяч рубль, с пробегом 109 тысяч км.

Лидер следующей ценовой категории – также Камри, но 2012 года по цене 1,3 млн рублей, с пробегом 102 тысячи.

Пятое место у Toyota Land Cruiser 2008 года с пробегом 160 тысяч по цене 1,8 миллиона.

Резюмируем. Наблюдаем неизменный интерес покупателя к Фокусам 2012 года выпуска – машина надежная, отбегает без серьезных поломок еще долго. Камри в диапазоне от 600 тысяч до 1 миллиона молодеет и прибавляет в цене. Среди бюджетных автомобилей стабильное лидерство у Вазовских моделей. В категории дороже миллиона рублей интересная ситуация: в 2018-м видим Камри с тем же годом выпуска, с выросшим пробегом, а также ценой. Видимо, спрос на них очень хороший, раз цена с возрастом только растет. Лидерство в категории свыше 1,5 миллионов рублей сохраняет Toyota Land Cruiser 2008 г., даже цена с пробегом изменились совсем немного.

Популярные марки

Для наглядности приведем ТОП-10 марок машин с пробегом в России на середину 2017 и 2018-го по информации Автостата:

2017	2018
LADA	LADA
Toyota	Toyota
Nissan	Nissan
Hyundai	Hyundai
Chevrolet	Chevrolet
Ford	KIA
Volkswagen	Ford
KIA	Volkswagen
Reno	Reno
Mitsubishi	Mitsubishi

Наблюдаем, что первая пятерка и последняя двойка не изменились совсем. Перетасовалась только середина рейтинга – американские марки, европейская и азиатская.

2017: Российская Лада разошлась по стране тиражом 558 тысяч машин. Также россияне купили 228 тысяч подержанных Тойот и 109 тысяч Ниссанов. Чуть меньше купили автомобилей марки Хендай – почти 90 тысяч штук, а также Шевроле – 87,7 тысяч экземпляров. Несмотря на бешеную популярность Фокусов, Форд занимает только 6-ое место в рейтинге с показателем 79,5 тысяч перепроданных машин.

2018: Уже к концу мая 2018-го россияне купили 538 тысяч подержанных Лад. Тойоту покупали гораздо реже – только 232 тысяч авто нашли новых владельцев. Показатель марки Ниссан – 114 тысяч штук. Также наши соотечественники купили 100 тысяч автомобилей Хендай и 91,3 – Шевроле. Форд скатился уже на 7-ое место с показателем 81 тысяча экземпляров.

№	Марка	Май 2018	Май 2017	Изм., %	5 мес. 2018	5 мес. 2017	Изм., %
1	LADA	125 380	121 763	3,0	538 154	558 123	-3,6
2	TOYOTA	54 843	47 496	15,5	232 214	228 559	1,6
3	NISSAN	27 172	22 899	18,7	114 170	109 223	4,5
4	HYUNDAI	24 237	19 865	22,0	100 350	89 780	11,8
5	KIA	21 987	16 929	29,9	87 888	74 011	18,8
6	CHEVROLET	21 403	19 037	12,4	91 349	87 705	4,2
7	FORD	19 157	16 845	13,7	81 000	79 597	1,8
8	VOLKSWAGEN	18 949	16 584	14,3	80 146	76 149	5,3
9	RENAULT	17 506	14 391	21,6	73 053	66 253	10,3
10	MITSUBISHI	14 601	13 072	11,7	62 540	61 835	1,1
	Всего по России	486 133	436 289	11,4	2 061 236	2 033 831	1,3

Мы наблюдаем устойчивый рост перепродаж автомобилей – показатель вырос почти на 30 тысяч экземпляров. Причем, чаще перепродавались все лидирующие марки, кроме АвтоВАЗа. Российская марка, наоборот, теряет популярность у россиян – наших машин в этом году купили на 20 тысяч меньше, чем за аналогичный период прошлого года. На 11 тысяч штук выросли показатели у корейских Хендай и КИА. Видимо, подоспела новая порция подержанных Солярисов и Рио. Остальные иностранные бренды показывают меньший рост. Но несмотря на положительные сдвиги в перепродажах, иномарки все еще заметно уступают российским моделям – разница между цифрами первого и второго мест рейтинга почти в составляет почти 100%.

Популярные модели

ТОП-10 моделей у россиян также практически не изменился:

2017	2018
ВАЗ-2114	ВАЗ-2114
ВАЗ-2107	Ford Focus
Ford Focus	ВАЗ-2107
ВАЗ-2110	ВАЗ-2170
ВАЗ-2170	Toyota Corolla
Toyota Corolla	ВАЗ-2170
Лада 4Х4	Лада 4Х4
ВАЗ-2115	Hyundai Solaris
Hyundai Solaris	ВАЗ-2115
KIA Rio	KIA Rio

Первое полугодие 2018-го принесло на вторичный авторынок немного новинок. Наши соотечественники предпочитают проверенные марки и модели, разве что берут посвежее. С уверенностью скажем, что тенденция сохранится до конца года. Уровень достатка растет очень медленно, а желающих брать кредитные обязательства становится меньше. Потому в общем кажется, что авторынок практически не меняется. Но стукнет машинам 3 года, и снова тысячи автовладельцев поспешат продать их. Ресурс еще не выработан, серьезные поломки часто только предстоят.

По мнению экспертов, в среднесрочной перспективе цены на автомобили будут расти и отыграют изменение курса рубля. Но происходить это будет постепенно, с определенной задержкой.

Основными ценообразующими факторами автомобилей являются:

- на первичном рынке - марка, модель, комплектация;



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

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

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

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

Сравнительный подход

Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

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

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу, комплектации. Если подобрать такие аналоги не удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом¹³.

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

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

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%¹⁴ от цены предложения.

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

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

Корректировка на возраст (год выпуска) может производиться на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега¹⁵, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

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

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

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

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

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

величина корректирующего коэффициента равна отношению стоимостей ТС в новом состоянии с соответствующими характеристиками двигателей и величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁶:

¹⁴ Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

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



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

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

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

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

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

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

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

Результаты определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	105 000	1 599 500	0,900	1,000	1,000	0,998	1 216 912
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	209 091	1 195 000	0,900	1,000	1,000	1,294	1 179 392
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	165 000	1 450 000	0,900	1,000	1,000	1,159	1 281 702
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	185 000	1 400 000	0,900	1,000	1,000	1,218	1 300 953
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	58 201	1 680 000	0,900	1,000	1,000	0,887	1 137 032
Среднее значение, руб.									1 223 198
Стандартное отклонение, руб.									68 651
Коэффициент вариации									6%

Пояснения к таблице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для транспортных средств справедливая стоимость равна рыночной.

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 223 тыс. руб.

3.2.7. ОЦЕНКА СТАДИОНА «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» КАК ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Стадион «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единый имущественный комплекс включает в себя:

- стадион «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение
- стадион - сооружения и неотделимое оборудование
- движимое имущество стадиона

Описание и результаты оценки стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса приведены в Приложении 3.

По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 614 043 тыс. руб.

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

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Основные средства	17 621 404
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 614 043
Здания и сооружения на территории Сокольники	799 458
Движимое имущество на территории Сокольники	42 496
Автомобили	1 223
Коммунальная техника	12 191
Право по договорам аренды земельных участков	3 151 994

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 января 2019 г. равна 17 621 404 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 127 926 тыс. руб. (18,31%).

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 земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792 (до разделения: на едином земельном участке 125 га с кадастровым номером 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 относится (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 9,32	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7)	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	1 136 725 4,36	1,000



Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Приложение №1)					
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1)	52 121 843,24	52 121 843,24	0,00	5 135 082,30	1,000
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 0,34	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)	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		
Храм, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1)	200 000,00	140 000,00	60 000,00	0,00	0,700
Культурно-просветительский центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей 1 инфраструктурой, расположенного по адресу г 1 Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1)	100 000,00	70 000,00	30 000,00	0,00	0,700
КНС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67)	33 015 958,97	23 111 171,28	9 904 787,69	5 036 332,72	0,700
ЛОС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67) (Объект № 29-30 Приложение 1)	13 778 292,49	9 644 804,74	4 133 487,75	2 096 077,81	0,700
АСУДД составе объекта Дороги, инженерные коммуникация и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш, вл 67) (Объект №33 Приложение №1)	3 739 225,12	2 617 457,59	1 121 767,54	570 390,28	0,700
Сети водоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	16 914 067,95	11 839 847,57	5 074 220,39	2 580 112,07	0,700
Дождевая канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	66 316 942,27	46 421 859,59	19 895 082,68	10 116 143,74	0,700
Дороги в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивном направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект №31 Приложение №1)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	0,700
Канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	78 650 015,09	55 055 010,56	23 595 004,53	11 997 459,93	0,700
Сети связи в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл.67) (Объект №33 Приложение №1)	3 560 089,28	2 492 062,50	1 068 026,78	543 064,47	0,700

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвестконтракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Теннисный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 28 Приложение №1)	1 500 000,00	1 050 000,00	450 000,00	228 813,56	0,700
Сети теплоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу; г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	62 796 059,89	43 957 241,92	18 838 817,97	9 579 059,99	0,700
Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	3 849 205,66	2 694 443,96	1 154 761,70	587 166,95	0,700
Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту)	1 756 704 373,83	1 267 360 307,91	489344065,92	189 573 463,71	0,721
Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом	2 578 112 718,48	1 903 305 600,35	674 807 118,13	309 772 569,52	0,738

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 января 2019 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
Всего по счету 80.09	3 913 011 119,85	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	3 127 926 292,20	79,9%
ООО "ТушиноСпортСити"	785 084 827,65	20,1%

На дату оценки реализация инвестиционного контракта находится на стадии строительства Жилого комплекса в части Многоквартирных жилых домов Корпусов 3 - 6, вводе в эксплуатацию МЖД Корпус 1, 2 а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792.

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	9 870	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		

Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	48 765	0,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 606 735	18,2%
Итого внеоборотные активы	1100	4 665 455	18,5%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	8 499 400	33,6%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)		432 969	1,7%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)		5 887 210	23,3%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 3)		1 043 300	4,1%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 4)		540 099	2,1%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 5)		84 145	0,3%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 6)		102 245	0,4%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 033 756	8,0%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	6 596 016	26,1%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	567 448	2,2%
Прочие оборотные активы	1260	21 658	0,09%
Итого оборотные активы	1200	20 618 279	81,5%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	25 283 734	100,0%
ПАССИВЫ			
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	3 913 011	
Итого по разделу III	1300	3 913 011	
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	7 953 497	37,2%
Итого долгосрочные обязательства	1400	7 953 497	37,2%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	315 583	1,5%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	13 417 226	62,8%



Сумма обязательств		21 370 723	100,0%
БАЛАНС	1700	25 283 734	

В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 9 870 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	997 821,56
Аудиоролик "Машино-место в подарок"	31.12.2018	114 942,66	114 942,66
Аудиоролик "Машино-место в подарок" 2	31.12.2018	57 471,34	57 471,34
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	0,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	0,00
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	0,00
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	0,00
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	99 405,34
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	46 640,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	0,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	0,00
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	0,00
Монтажная версия рекламн видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	1 078 268,66
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	2 733 451,30
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	0,00
Видеоролик "Город хороших привычек. Девушка"	30.09.2018	1 107 628,71	974 713,26
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30.09.2018	1 107 628,71	974 713,26
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30.09.2018	1 107 628,71	974 713,26
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	412 512,35
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30.09.2018	497 293,01	437 617,85

Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30.09.2018	69 994,66	61 595,29
Видеоролик "Тушино-2018. Выставка Куинджи"	31.12.2018	28 736,00	28 736,00
Видеоролик для проекта "Город на реке Тушино-2018" для размещения в соцсетях	31.12.2018	47 627,12	47 627,12
Видеоролик продолжительностью 2 минуты 30 секунд в формате mp4	31.12.2018	40 000,00	40 000,00
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	790 213,15
Итого		28 831 630,10	9 870 442,40

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	3,01	3 511 457
Аудиоролик "Машино-место в подарок"	31.12.2018	114 942,66	0,00	114 930
Аудиоролик "Машино-место в подарок" 2	31.12.2018	57 471,34	0,00	57 465
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	2,75	232 503
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	2,75	120 750
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	2,75	37 706
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	3,01	655 267
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	1,25	236 040
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	1,25	110 748
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	2,51	62 981
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	3,01	2 540 816
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	3,01	4 205 938
Монтажная версия рекламн видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	1,25	2 560 371
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	1,25	6 490 636
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	2,25	274 458
Видеоролик "Город хороших привычек."	30.09.2018	1 107 628,71	0,25	1 096 340

Девушка"				
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30.09.2018	1 107 628,71	0,25	1 096 340
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30.09.2018	1 107 628,71	0,25	1 096 340
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	0,76	625 055
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30.09.2018	497 293,01	0,25	492 225
Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30.09.2018	69 994,66	0,25	69 281
Видеоролик "Тушино-2018. Выставка Куинджи"	31.12.2018	28 736,00	0,00	28 733
Видеоролик для проекта "Город на реке Тушино-2018" для размещения в соцсетях	31.12.2018	47 627,12	0,00	47 622
Видеоролик продолжительностью 2 минуты 30 секунд в формате mp4	31.12.2018	40 000,00	0,00	39 996
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	0,25	888 818
Итого		28 831 630		26 692 815

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 26 693 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 48 765 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		73 386 765	45 471 406
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	15 269 034,80
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	15 269 034,79
Временная автомобильная дорога АТОН	28.07.2015	22 066 253,69	4 996 132,85
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 276 055,46
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	1 067 651,84
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	19 344,11
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	19 344,11
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	65 291,54
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	2 605 686,66
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.09.2017	5 810 741,57	4 381 870,69
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	501 958,76

Движимое имущество используемое при строительстве		8 046 148	3 293 934
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	54 940,50
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	57 871,13
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	57 871,14
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	57 871,13
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	38 557,40
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	103 277,22
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	181 903,55
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	165 511,68
Шлагбаум DoorHan Barrier-PRO-5000	20.11.2018	54 030,00	53 010,57
Защитный экран макета проекта "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2018	80 000,00	80 000,00
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	310 421,13
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	80 555,31
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	95 304,27
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	80 555,31
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	38 307,76
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	0,08
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	0,00
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	0,00
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	208 361,44
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	0,00
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	17 133,32
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	10 482,62
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	27 013,69
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	30.09.2018	645 500,00	584 984,36
Декоративное панно для оформления стен офиса продаж	31.12.2018	495 000,00	495 000,00
Декоративное панно "Часы"	31.12.2018	495 000,00	495 000,00



Итого		81 432 912,21	48 765 339,22
--------------	--	---------------	---------------

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 в таблице 3.28. Справедливая стоимость подобных объектов равна рыночной стоимости.

Несмотря на то, что инвестиционная деятельность в рамках СД ведется на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, все права на земельные участки принадлежат застройщику – инвестору ООО «Стадион «Спартак» и соинвестору не передаются, поскольку по результатам инвестиционной деятельности вознаграждение соинвестору предусмотрено в денежной форме. Следовательно права на земельный участок не входят в состав основных средств СД.

Справедливая стоимость основных средств СД составляет 84 996 тыс. руб.

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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на замещение без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения	73 386 765											78 035 946
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	17%	19 390 907	1,038	20 130 436	15	1,4	1,0	9%	0%	9%	18 222 181
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	17%	19 390 907	1,038	20 130 436	15	1,4	1,0	9%	0%	9%	18 222 181
Временная автомобильная дорога АТОН	22 066 254	17%	25 817 517	1,132	29 224 949	15	3,4	1,0	23%	0%	23%	22 536 572
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,110	3 027 553	15	2,0	1,0	13%	0%	13%	2 623 326
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,132	6 363 079	15	3,5	1,0	23%	0%	23%	4 874 293
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,110	105 452	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	81 675
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,110	105 452	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	81 675
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,110	105 452	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	81 675
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,038	108 081	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	91 795
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,038	108 081	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	91 795
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	17%	115 678	1,038	120 090	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	101 994
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,038	4 792 597	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	4 070 425
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского	5 810 742	17%	6 798 568	1,038	7 057 851	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	6 172 236



шоссе, вл 67													
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,038	923 245	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	784 126	
Движимое имущество используемое при строительстве	8 046 148											6 960 409	
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,038	95 924	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	83 887	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,110	117 354	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	93 851	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,110	117 354	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	93 851	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,110	117 354	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	93 851	
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,110	98 586	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	73 872	
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,132	310 060	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	211 605	
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,038	250 420	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	218 997	
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,132	137 490	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	96 168	
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,038	397 343	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	327 563	
Шлагбаум DoorHan Barrier-PRO-5000	54 030		54 030	1,000	54 030	10	0,1	1,0	1%	0%	1%	53 408	
Защитный экран макета проекта "Город на реке Тушино-2018"	80 000		80 000	1,000	80 000	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	79 978	
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,132	393 474	10	3,5	1,0	35%	0%	35%	255 489	
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,132	1 534 890	10	3,5	1,0	35%	0%	35%	996 627	
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,038	606 607	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	530 490	
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры	145 685		145 685	1,132	164 913	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	112 547	



5,540x1,32м													
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359	172 359	1,132	195 107	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	133 154		
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685	145 685	1,132	164 913	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	112 547		
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280	69 280	1,132	78 423	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	53 521		
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590	93 590	1,132	105 942	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	74 101		
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237	184 237	1,110	204 426	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	153 179		
Арка уличная	66 102	66 102	1,110	73 345	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	56 807		
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084	625 084	1,110	693 580	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	554 674		
Баннерная сетка	361 059	361 059	1,110	400 624	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	320 390		
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814	78 814	1,038	81 819	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	69 490		
Баннер с литой печатью	48 220	48 220	1,038	50 059	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	42 516		
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483	56 483	1,038	58 637	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	52 757		
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290	424 290	1,038	440 471	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	396 304		
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	645 500	645 500	1,000	645 500	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	629 053		
Декоративное панно для оформления стен офиса продаж	495 000	495 000	1,000	495 000	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	494 864		
Декоративное панно "Часы"	495 000	495 000	1,000	495 000	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	494 864		



Итого											84 996 355
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018
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	2 749 940 976,91	3 064 889 106,19
Бизнес-Центр № 2					4 110 000,00	17 475 271,33	
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	73 372 958,75	73 372 958,75
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	2 015 330 658,96	2 332 433 606,40
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (1-я очередь строительства)	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	32 202 262,92	31 018 361,27
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)						16 012 135,29	31 157 329,10
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	86 972 453,80	86 175 789,55
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	178 653 367,29	180 516 010,10
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	50 346 258,48	50 832 054,85
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	126 713 417,95	127 021 935,14
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	47 851 003,39	47 349 872,28



Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00		
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:	34 369 011,19	60 566 863,99		208 189 577,43	391 886 487,97	1 320 469 177,74	1 541 846 105,96
Благоустроенная водоохранная парковая зона						6 644 067,80	35 277 558,27
Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 716 085,55	13 038 403,89
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном						553 267,38	8 341 939,90
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91		392 007 212,55	258 709 641,47
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.1							170 481 112,19
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.2							29 745 653,76
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.3							34 672 065,60
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.4							3 562 402,27



Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.5	4 392 338,59						
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	28 322 584,20	
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	35 192 973,87	44 692 812,37	
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры				16 429 423,26	150 000,00	150 000,00	
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел		1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	21 127 864,91	22 056 407,47	
Вынос Канализационного коллектора			74 346 411,45	206 090 282,42	280 414 068,10	327 786 824,61	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2				110 782,43	230 182,30	9 831 958,92	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3				41 543,43	115 428,89	7 516 742,67	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4					175 699,08	411 890,99	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5					67 405,67	573 104,52	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6					175 699,08	369 619,26	
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)			200 000,00	13 400 904,49	18 911 676,15	19 094 185,26	
Инженерные сети по Футбольной базе	921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	60 223 551,14	119 423 188,03	119 423 188,03	
Общеобразовательная школа № 1					162 576,25	1 079 696,99	
Общеобразовательная школа № 2					162 576,25	1 076 584,24	
Общеобразовательная школа со				281 572,03	444 148,28	13 675 743,01	



спортивным уклоном								
Поликлиника						444 710,66	514 605,49	
Прочая жилая застройка						398 381 457,03	379 332 664,44	
Спортивный комплекс водных видов спорта						1 779 823,91	1 791 192,70	
Спортивный комплекс ледовых видов спорта						1 435 194,68	1 551 384,19	
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 715 897,10	1 722 886,58	
ФОК № 1						1 096 112,23	1 096 112,23	
ФОК № 2						1 096 112,23	1 096 112,23	
Центр спортивной медицины						444 710,66	458 689,62	
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 844 667 043,80	4 070 410 154,65	4 606 735 212,15	
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927	19 867 000	
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 903 079 610,26	4 089 673 081,35	4 626 602 212,54	

Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	127 933 546	295 616 516	2 323 066 607	2 903 079 610	4 089 673 081	4 626 602 213	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	85 728 300	167 682 970	2 027 450 091	580 013 003	1 186 593 471	536 929 131	
Коэффициент индексации	1,343	1,116	1,095	1,132	1,087	1,023	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	56 671 073	95 659 587	183 571 415	2 295 035 775	630 685 659	1 214 300 621	536 929 131	5 012 853 261
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.								5 012 853 261



Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 6

Объекты	Величина						руб.	Прочие	Сумма
	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6			
Затраты на строительство по объектам									
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	432 969 206,37	5 887 210 434,98							6 320 179 641,35
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой			1 043 299 991,51						1 043 299 991,51
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой				540 098 512,53					540 098 512,53
«Корпус 5» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой					84 145 104,78				84 145 104,78
«Корпус 6» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой						102 244 607,61			102 244 607,61
Итого затраты на строительство по объектам	432 969 206,37	5 887 210 434,98	1 043 299 991,51	540 098 512,53	84 145 104,78	102 244 607,61	0,00		8 089 967 857,78
Затраты на продажи									
Сувенирная продукция								279 503,39	279 503,39
Вознаграждение агента (реклама)		3 036 813,43	669 133,05	284 775,60	650 658,97	257 458,34	207 767,34		5 106 606,73
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства		116 555 769,08	16 086 238,47	7 486 695,24					140 128 702,79
Обязательное и добровольное страхование имущества		390,41							390,41
Консультационные,		4 076 693,19			1 000 000,00	1 000 000,00	15 763 548,40		21 840 241,59



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение № 2.

информационные услуги								
Материальные расходы							39 460,00	39 460,00
Предоставление ипотечных субсидий		786 080,60	5 120 784,87	1 562 608,86				7 469 474,33
Услуги агента (риелтера)		127 992 437,19	46 870 194,98	21 261 435,83	1 672 939,15	7 157 564,82	2 107 360,60	207 061 932,57
Итого затраты на продажи		252 448 184	68 746 351	30 595 516	3 323 598	8 415 023	18 397 640	381 926 312
Прочие расходы коммунальные расходы								
Прочие расходы		536 800			15 207 977	10 292 023	1 469 361	27 506 160,66
Итого прочие расходы		536 800	0	0	15 207 977	10 292 023	1 469 361	27 506 161
Итого сумма затрат по строке 1210 баланса	432 969 206	6 140 195 419	1 112 046 343	570 694 028	102 676 680	120 951 654	19 867 000	8 499 400 330
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)								19 867 000
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)								8 479 533 330



Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,0003%).

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 земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, исключая участки с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776, 1778, 1779. Балансовая стоимость равна 4 606 735 тыс. руб. (18,2%).

Балансовая стоимость капиталовложений по годам приведена выше в таблице. В дальнейшем на основе полученных данных была определена справедливая стоимость капиталовложений (строки 1190 Баланса СД). Дополнительно в состав капиталовложений были включены общестроительные расходы, не касающиеся Многоквартирных домов, которые учтены в Балансе СД в строке 1210. Также были исключены затраты предыдущих периодов по строительству МЖД Корпус 3 – 6 которые на дату оценки учтены в Балансе СД строке 2010. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены в таблицах 3.29, 3.30.

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, исключая участки с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776, 1778, 1779. (строка 1190 Баланса СД) составляет 5 012 853 тыс. руб.

Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 8 499 400 тыс. руб. (33,6%). В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпусов 1 – 6 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.

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 3 - 6 получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенные строительством. При этом, строительство МЖД Корпус 1, 2 завершено и он введен в эксплуатацию, однако на Балансе СД (Застройщика) осталась не реализованная часть Корпуса 1, 2. Затраты по Балансу СД приведены в Табл. 3.31.

Результаты определения справедливой стоимости Корпусов 1 - 6, приведены в Приложении 4, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6 (строки 1210 Баланса СД) составляет 16 806 442 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 84 145 тыс. руб. (8,0%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 84 145 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 102 245 тыс. руб. (26,1%).

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 ноябре 2018 г.¹⁹ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	749 756 642,97	2015 - 4 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019	1,00	0,919	688 831 847
АО "Тушино 2018"	16 770,27	3 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	16 770
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000,00	2 кв 2017	1 кв 2019	0,24	1,000	30 000
ДорСпецПрогресс ООО	149 583,43	2 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	149 583
Межрегиональное операционное УФК (Федеральная служба по интеллектуальной собственности)	3 кв 2018	4 кв 2018	0,00	1,000	0	
Мосводоканал АО	3 кв 2018	4 кв 2018	0,00	1,000	0	
Росимущество	19 377 509,76	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	19 377 510
МЭС	7 912,53	2 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	7 913
ОЭК	215 752 538,34	3 кв 2017 - 4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	215 752 538
ОЭК СЗ РЭС	979 683,87	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	979 684
Тушино 2018	79 566,17	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	79 566
ЦТП МОЭК ООО	425 019 343,56	4 кв-л 2017 - 4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	425 019 344

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>



КОМКОР	106 200,00	4 кв 2018	1 кв 2018	0,24	1,000	106 200
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	1 кв 2019	0,24	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	2 586 887 023,53	3 кв 2018 - 4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	2 586 887 024
ООО "Стадион "Спартак"	334 727 453,22	2 кв 2017 - 4 кв 2018	2 кв 2019	0,49	1,000	334 727 453
ФГУП Спорт-Ин	4 764 858,30	2 кв 2017 - 4 кв 2018	2 кв 2019	0,49	0,953	4 540 385
ГПБ (АО)	756 164,39	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	756 164
Россельхозбанк АО	12 874 575,34	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	12 874 575
СБЕРБАНК ПАО	108 601,16	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	108 601
Балт-Страхование	3 240 867,24	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	1 кв 2019	0,24	1,000	3 240 867
Прочая	1,06			0,00	1,000	1
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	1 749 432 167,96	2015 - 4 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019	1,00	0,919	1 607 274 311
ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства"	21 789 507,68	3 кв 2018 - 4 кв 2018	3 кв 2022	3,75	0,713	15 533 484
Страхование премии оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	89 930 378,59	2015 - 4 кв. 2018	1 кв 2019, 2 кв 2020	1,50	0,874	78 567 681
ООО "Стадион "Спартак"	262 305 864,15	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	262 305 864
ООО "ТушиноСпортСити"	112 416 798,92	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	112 416 799
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	6 596 016 414,50					6 375 090 567

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 6 375 091 тыс. руб.

Строка 1240 Баланса СД

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) составляли 2 900 000 тыс. руб. (11,5%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика, изложенная ниже при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки возврата финансовых вложений. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г.²⁰ Результаты расчета приведены ниже.

²⁰ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости финансовых вложений

Финвложение	Сумма финвложений, тыс. руб.	Предполагаемая дата возврата финвложений	Срок до погашения, лет	Козф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Корпус 2 : ГПБ Депозит № Д1-41910/2018 подтверждение №3	120 000 000,00	14.01.2019	0,04	1,000	120 000 000
Корпус 3 : ГПБ Депозит № Д1-41910/2018 подтверждение №4	520 000 000,00	14.01.2019	0,04	1,000	520 000 000
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/269	800 000 000,00	28.01.2019	0,07	1,000	800 000 000
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/332	400 000 000,00	28.01.2019	0,07	1,000	400 000 000
Корпус 4 : РСХБ Депозит №079-09-21/271	200 000 000,00	28.01.2019	0,07	1,000	200 000 000
Корпус 4 : РСХБ _Депозит №079-09-21/334	300 000 000,00	28.01.2019	0,07	1,000	300 000 000
Корпус 6 : ГПБ Депозит № Д1-41910/2018 подтверждение №5	360 000 000,00	14.01.2019	0,04	1,000	360 000 000
Корпус 6 : РСХБ _Депозит №079-09-21/333 от 13.11.18	100 000 000,00	28.01.2019	0,07	1,000	100 000 000
Корпус СД_К3,К4 : РСХБ _Депозит 079-09-21/346 от 26.11.18	100 000 000,00	11.03.2019	0,19	1,000	100 000 000
Итого	2 900 000 000,00				2 900 000 000

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1240) по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 2 900 000 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 567 448 тыс. руб. (2,2%).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, равной балансовой.

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 567 448 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 21 658 тыс. руб. (0,086%).

При работе со статьей «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.
WEB-сайт Визуализация 3D планировок "Город на реке Тушино-2018" 17 изображений	Декабрь 2018	78 200,00	78 146,51	0
Web-сайт Визуальный тур по квартирам	Декабрь 2018	135 094,92	135 002,52	0
WEB-сайт Корректировка проектов макетов баннеров по проекту "Город на реке Тушино-2018"	Декабрь 2018	27 700,00	27 681,05	0
WEB-сайт Моделирование и визуализация объекта: "ДОУ №3"	Декабрь 2018	62 000,00	61 957,59	0
WEB-сайт Обновление модели фасада объекта: "Корпус 6" и благоустройства территории	Декабрь 2018	66 000,00	65 954,86	0
Доп.работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	44 966,00	44 935,24	0
Доп.работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	168 715,00	168 599,60	0
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	91 075,07	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	37 453,36	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	10 391,63	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	45 712,02	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	242 092,80	0
Доработка WEB-сайта (3,4 корп. 3кв .2018)	Сентябрь 2018	413 868,00	331 094,40	0
Доработка WEB-сайта (3,4 корп. 4кв .2017)	Январь 2018	4 389 968,00	2 194 984,02	0
Доработка WEB-сайта (4кв .2018)	Декабрь 2018	289 103,00	288 905,26	0
Доработка WEB-сайта (4кв .2018)	Декабрь 2018	162 311,00	162 199,98	0
Доработка WEB-сайта_1	Март 2018	170 833,00	97 618,86	0

квартал 2018 г.				
Доработка WEB-сайта_2 квартал 2018 г.	Июнь 2018	312 032,00	208 021,34	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	739 658,22	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2018 г.	Сентябрь 2018	328 225,00	262 579,99	0
Монтажная версия 30 сек "Тушино-2018" для внешнего стадиона" видеоролика Комментатор 30 сек	Июнь 2018	384 148,94	239 305,91	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (Корпус 2)	Декабрь 2018	7 500,00	7 109,59	0
Перевод двух договоров SPA РИК с русского языка на английский	Декабрь 2018	50 600,00	50 600,00	0
Перевод договора SPA РИК с английского языка на русский	Октябрь 2018	33 925,00	33 925,00	0
Подготовка в эл.виде проектной декларации на объекты недвижимости	Декабрь 2018	15 000 000,00	15 000 000,00	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	888,85	0
Права использования медиаконтента на условиях простой (неисключительной) лицензии	Март 2018	198 000,00	18 213,65	0
Права на использование исполнения Аудиоролик ««Повышение» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	14 749,28	0
Права на использование исполнения Аудиоролик «Получите! Распишитесь!» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	7 957,57	0
Право использования аккаунта sbis.ru	Апрель 2018	1 450,00	405,20	0
Итого по строке 1260 баланса:		26 528 006,23	21 658 371,74	991 152

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 991 тыс. руб.



Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
АКТИВЫ		
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	26 693
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	84 996
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	5 012 853
Итого внеоборотные активы	1100	5 124 626
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	16 806 442
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		347 395
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		12 805 846
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		2 326 860
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		1 002 714
Многоквартирный жилой дом (Корпус 5)		432 969
Многоквартирный жилой дом (Корпус 6)		198 878
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 033 756
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	6 375 091
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	567 448
Прочие оборотные активы	1260	991
Итого оборотные активы	1200	28 683 728
БАЛАНС (сумма активов)	1600	33 808 355

Справедливая стоимость активов СД равна 33 808 355 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 7 953 497 тыс. руб. (37,2%).



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 ноябре 2018 г.²¹ 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 3	4 738 360 127,00	31 мая 2020 г.	1,41	0,910	4 310 696 701
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	2 205 159 789,00	31 мая 2020 г.	1,41	0,910	2 006 131 821
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 5	264 690 820,00	30 сентября 2022 г.	3,75	0,778	205 981 173
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 6	745 286 589,00	30 июня 2021 г.	2,50	0,846	630 660 095
Сумма	7 953 497 325,00				7 153 469 789

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 7 153 470 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 315 583 тыс. руб. (1,5%).

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 ноябре 2018 г.²² 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	Кэф. приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	32 449 683,27					32 449 683
Мосводоканал АО	16 970,00	1 кв 2017	1 кв 2019	0,24	1,000	16 970
ПАО "Московская объединенная	1 631 339,26	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	1 631 339

²¹ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

²² Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>



энергетическая компания"						
ПАО "Мосэнергосбыт"	115 400,56	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	115 401
Юнисервис ООО	1 373 419,53	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	1 373 420
АО "Тушино 2018"	13 517 672,98	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	13 517 673
Оллвин Гео	15 000 000,00	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	15 000 000
Нотариус Трубникова Л.А.	720,00	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	720
Департамент финансов города Москвы(ГБУ "Жилищник района Покровское-Стрешнево"(л/с 2695142000830605)	661 477,58	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	661 478
Ви Холдинг Девелопмент	22 303,36	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	22 303
Индивидуальный предприниматель Тисленко Галина Святославовна	59 780,00	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	59 780
Индивидуальный предприниматель Юркевич Юлия Юрьевна	50 600,00	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	50 600
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	283 133 196					283 133 196
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	50 059,14	2015 - 4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	50 059
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	7 052 011,76	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	7 052 012
АО "Тушино 2018"	276 031 124,74	4 кв 2018	1 кв 2019	0,24	1,000	276 031 125
Итого по строке 1520 баланса:	315 582 878,91					315 582 879

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 315 583 тыс. руб.

Строка 1550 Баланса СД

Строка отражает прочие (краткосрочные) обязательства, балансовая стоимость которых составляет 13 101 643 тыс. руб. (61,3%).

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.

Плановый срок погашения задолженности по Корпусу 1 составляет 30.05.2018 г. Вместе с тем, часть участников ДДУ затянула с документальным оформлением своих прав, что привело к формальной просрочке выполнения обязательств. По информации Застройщика никаких препятствий для выполнения обязательств нет. Поэтому они рассматривались как текущие со сроком погашения до 31.09.2018 г.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г.²³ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.38 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма задолженности, руб.	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, тыс. руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	347 395 464,00	31.03.2019	0,24	1,000	347 395 464
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	12 754 247 623,00	31.03.2019	0,24	1,000	12 754 247 623
Сумма	13 101 643 087				13 101 643 087

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 13 101 643 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.39 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	7 153 470
Итого долгосрочные обязательства	1400	7 153 470
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	315 583
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	
Прочие обязательства	1550	13 101 643
Итого краткосрочные обязательства	1500	13 417 226
Сумма	1700	20 570 696

²³ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость обязательств СД равна 20 570 696 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. 3.40. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	33 808 355
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	20 570 696
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	13 237 659
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,799
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	10 581 729

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 января 2019 г. равна 10 581 729 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 1 061 192 тыс. руб. (6,21% 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;
- (с) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

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

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 января 2019 г. равна 1 061 192 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 2 131 327 тыс. руб. (12,47% 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 земельных участках общей 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 работы²⁴. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенным строительством приведены ниже в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены ниже в таблицах. При этом, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенным 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 участкам общей площадью 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 января 2019 г. равна 6 648 493 тыс. руб.

²⁴ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 106, 2005 – 2018



Табл. 3.41. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018
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	1 802 988	2 131 237
В том числе:														
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309	277 309
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	587 582	585 139
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	372 970	379 956
Тренировочная база											167 143	542 725		
Детский сад													84 877	309 385
Храм													556	93 759
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371	460 143
Монастырь														
Оборудование к установке										63 908				
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816	4 563
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507	20 983
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	-423 405	328 249
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	112 338	56 814
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867					
Капвложения за	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067	385 063



период, за вычетом капвложений по введенным объектам, Монастырю тыс. руб.															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Табл. 3.42 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018
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	10,230	11,092	11,351
Коэффициент индексации на дату оценки	4,082	3,313	2,816	2,388	2,167	1,651	1,506	1,343	1,116	1,095	1,132	1,110	1,023	1,000

Табл. 3.43 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	4 кв. 2018	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, Монастырю тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067	385 063	
Коэффициент индексации	4,082	3,313	2,816	2,388	2,167	1,651	1,506	1,343	1,116	1,095	1,132	1,110	1,023	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 509	28 630	1 968	59 231	666 995	1 029 011	1 580 161	1 436 778	960 241	816 237	-318 330	385 063	6 648 493



3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 40 719 тыс. руб. (0,24% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 января 2019 г. равна 40 719 тыс. руб.

3.2.12. 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 38 904 тыс. руб. (0,23% в объеме активов компании).



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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 38 904 тыс. руб.

3.2.13. 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 423 207 тыс. руб. (2,48% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2019 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 ноябре 2018 г.²⁵ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 8,87% 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.	423 207
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	8,87%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	388 727

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 388 727 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 346 063 тыс. руб. (2,03% в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2019 г.

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 346 063 тыс. руб.

3.2.15. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

²⁵ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.45. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	14 558
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 621 404
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	10 581 729
Отложенные налоговые активы	1180	1 061 192
Прочие внеоборотные активы	1190	6 648 493
Итого внеоборотные активы	1100	35 927 376
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	40 719
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 904
Дебиторская задолженность	1230	388 727
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	346 063
Прочие оборотные активы	1260	
Итого оборотные активы	1200	814 412
Сумма	1600	36 741 789

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 36 741 789 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2019 г. имеют следующую структуру.

Табл. 3.46. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 172	1,76%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	247	0,01%
Итого долгосрочные обязательства	1400	60 419	1,77%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			



Заемные средства	1510	2 563 075	74,98%
Кредиторская задолженность	1520	752 971	22,03%
Доходы будущих периодов	1530	14 880	0,44%
Оценочные обязательства	1540	27 122	0,79%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 358 048	98,23%
Сумма		3 418 467	100%

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 60 172 тыс. руб. (1,76% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 60 172 тыс. руб.

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 247 тыс. руб. (0,01% в объеме обязательств компании). Это отложенные обязательства по финансированию.

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 247 тыс. руб.

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

Заемные средства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 2 563 075 тыс. руб. (74,98% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

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

Табл. 3.47. Расшифровка строки 1510 Баланса

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
АО "Капитал"	02.04.2018	25.12.2018	1 360 000,00	58 489,32	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	25.12.2018	37 600 000,00	1 433 435,62	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	504 068 248,38	19 216 738,84	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	17 463 233,09	665 755,86	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	1 203 901 476,92	45 896 682,33	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	567 008 988,89	12 415 943,41	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	116 550 443,83	4 443 286,10	5,75%
АО "Капитал"	04.06.2018	15.01.2019	30 000 000,00	992 465,75	5,75%
Итого			2 477 952 391,11	85 122 797,23	
Сумма			2 563 075 188,34		

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 ноябре 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²⁶

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.
АО "Капитал"	1 418 419	-0,019	1,000	1 418 419
АО "Капитал"	39 024 092	-0,019	1,000	39 024 092
АО "Капитал"	524 893 185	0,038	1,000	524 893 185

²⁶ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

АО "Капитал"	18 184 704	0,038	1,000	18 184 704
АО "Капитал"	1 253 639 131	0,038	1,000	1 253 639 131
АО "Капитал"	590 434 242	0,038	1,000	590 434 242
АО "Капитал"	121 365 577	0,038	1,000	121 365 577
АО "Капитал"	31 082 339	0,038	1,000	31 082 339
Итого				2 580 041 690
Сумма				

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 580 042 тыс. руб.

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

Кредиторская задолженность ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 752 971 тыс. руб. (22,03% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2018 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в ноябре 2018 г. 7,44%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁷. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	752 971
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	7,44%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	700 829

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 700 829 тыс. руб.

3.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДОВ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ (СТР. 1530 БАЛАНСА)

Доходы будущих периодов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 14 880 тыс. руб. (0,44% в объеме обязательств компании).

Учитывая особенность данных обязательств их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость доходов будущих периодов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 14 880 тыс. руб.

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 27 122 тыс. руб. (0,79% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

²⁷ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

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 27 122 тыс. руб.

3.3.7. 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.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	60 172
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	247
Итого долгосрочные обязательства	1400	60 419
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	2 580 042
Кредиторская задолженность	1520	700 829
Доходы будущих периодов	1530	14 880
Оценочные обязательства	1540	27 122
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 322 873
Сумма		3 383 292

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 383 292 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.	36 741 789
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 383 292
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	33 358 497

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2019 г. округленно составляет 33 358 497 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 издании²⁸ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

Расчетные мультипликаторы

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

²⁸ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №14, 2014 г.

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.	589 044			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	726 881	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	33 358 497			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	32 691 327	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BV	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 085 549			
Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	11 789 029	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВнА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 236 657			
Стоимость по мультипликатору P/ВнА, тыс. руб.	18 120 109	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	19 178 682			

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 положения²⁹ о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 19 178 682 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.

²⁹ <http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>

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

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.53 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	33 358 497	1,00	33 358 497
Сравнительный	19 178 682	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			33 358 497

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 33 358 497 тыс. руб.

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

Объектом оценки является долгосрочные финансовые вложения АО «ТУШИНО 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак» в размере 99,9997% долей уставного капитала ООО «Стадион «Спартак». Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен ниже.

Табл. 3.54. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	33 358 497
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	33 358 391

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

Справедливая стоимость 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 января 2019 г. с учетом округления, составляет 33 358 391 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2018
Организация		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)		384		
125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69, строение 1				

ДЗ в части финансирования корпуса 4		567 607	77 059	-
ДЗ в части финансирования корпуса 5		165 362	-	-
ДЗ в части финансирования корпуса 6		127 256	-	-
Рассрочка по оплате ДДУ в строительстве		2 499 189	1 953 944	996 795
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 000	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	567 448	475 135	301 268
Прочие оборотные активы	1260	21 658	4 202	3 826
Итого по разделу II	1200	20 618 279	19 450 992	11 724 712
БАЛАНС	1600	25 283 734	23 735 900	14 676 908

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	9 870	15 669	7 998
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	48 765	60 017	30 577
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84	84	84
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 606 735	4 209 136	2 913 537
	Итого по разделу I	1100	4 665 455	4 284 908	2 952 198
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	8 499 400	9 966 633	3 999 448
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		432 969	6 111 422	2 840 441
	ЖК Корпус 2		5 887 210	3 357 795	1 009 433
	ЖК Корпус 3		1 043 300	129 992	-
	ЖК Корпус 4		540 099	63 979	-
	ЖК Корпус 5		84 145	-	-
	ЖК Корпус 6		102 245	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 033 756	1 484 314	1 248 044
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		59 928	-	-
	ЖК Корпус 2		984 636	-	-
	ЖК Корпус 3		179 427	-	-
	ЖК Корпус 4		93 370	-	-
	ЖК Корпус 5		10 140	-	-
	ЖК Корпус 6		8 326	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 596 016	7 520 706	6 172 127
	в том числе:				
	ДЗ в части финансирования корпуса 1		-	-	701 945
	ДЗ в части финансирования корпуса 2		1 337 536	1 753 379	2 044 280
	ДЗ в части финансирования корпуса 3		955 258	203 092	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 913 011	3 852 947	2 925 548
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	3 913 011	3 852 947	2 925 548
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 953 497	19 588 179	11 720 794
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		-	8 810 638	6 143 007
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		-	9 365 472	5 577 787
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		4 738 360	920 782	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		2 205 160	491 287	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 5		284 691	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 6		745 287	-	-
	Итого по разделу IV	1400	7 953 497	19 588 179	11 720 794
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	315 593	63 303	30 566
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	231 472	-
	Прочие обязательства	1550	13 101 643	-	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		347 395	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		12 754 248	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 417 226	294 775	30 566
	БАЛАНС	1700	25 283 734	23 735 900	14 676 908



Руководитель

(подпись)

Гордий Всеволод
Святославович
(расшифровка подписи)

20 февраля 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Форма по ОКД

Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
74671402		
7709574093		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	2 366 276	-
	Себестоимость продаж	2120	(203 000)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 163 276	-
	Коммерческие расходы	2210	(572 306)	(340 120)
	Управленческие расходы	2220	(6 462)	(176)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 584 508	(340 296)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	65 482	18 573
	Проценты к уплате	2330	-	(40 483)
	Прочие доходы	2340	666 296	5 614
	Прочие расходы	2350	(591 691)	(309 819)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 724 595	(666 411)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 724 595	(666 411)



Срока 1110 бухгалтерского баланса (форма 1) - НМА

Общество с ограниченной ответственностью "Спартак" (Совместная деятельность)

на

31.12.2018

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Наименьший суммарный минус на дату оценки, руб.	Сумма неисключенного амортизационного отчисления, руб. или группа амортизации	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	2 093 464,44	2 группа	907 821,56
Аудиоролик "Машинное место в подвале"	31.12.2018	114 342,66	0,00	2 группа	114 342,66
Аудиоролик "Машинное место в подвале" 2	31.12.2018	57 471,34	0,00	2 группа	57 471,34
Видеоролик "Город на рее" Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	261 280,00	2 группа	0,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции"	01.04.2016	135 694,92	135 694,92	2 группа	0,00
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	42 373,31	2 группа	0,00
Видеоролик под условным наименованием "Город на рее" Тушино-2018" хронометраж 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	744 806,79	2 группа	0,00
Видеоролик "Город на рее" Тушино-2018" для LED бортика на стадионе, хронометраж 15 сек.	30.09.2017	248 513,29	149 107,95	2 группа	99 405,34
Видеоролик 40 сек с процесса художественного оформления поворота отрядов	30.09.2017	116 600,00	69 960,00	2 группа	46 640,00
Фониз 2	30.06.2016	70 000,00	70 000,00	2 группа	0,00
Революционный ролик "Город на рее" 10 сек.	31.12.2015	2 898 010,34	2 888 010,34	2 группа	0,00
Революционный ролик "Город на рее" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	4 780 665,70	2 группа	0,00
Монтажная версия рекламы видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометраж 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	1 617 403,05	2 группа	1 078 268,66
Тематический рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометраж 30 секунд	30.09.2017	6 633 628,10	4 100 776,80	2 группа	2 532 851,30
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Рязань-ра	01.10.2016	301 629,00	301 629,00	2 группа	0,00
Видеоролик "Город, хороших привычек, Детуша"	30.09.2018	1 107 628,71	132 615,48	2 группа	974 713,23
Видеоролик "Город, хороших привычек, Малыш"	30.09.2018	1 107 628,71	132 615,48	2 группа	974 713,23
Видеоролик "Город, хороших привычек, Мусичка"	30.09.2018	1 107 628,71	132 615,48	2 группа	974 713,23
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	232 038,18	2 группа	412 512,35
Видеоролик "Комментатор" хронометраж 30 сек	30.09.2018	497 293,01	59 675,16	2 группа	437 617,85
Видеоролик "Матрица" проект "Город на рее" Тушино-2018"	30.09.2018	69 984,66	8 393,12	2 группа	61 591,54
Видеоролик "Тушино-2018, Выставка картин"	31.12.2018	28 736,00	0,00	2 группа	28 736,00
Видеоролик для проекта "Город на рее" Тушино-2018" для размещения в соцсетях	31.12.2018	47 627,12	0,00	2 группа	47 627,12
Видеоролик продолжительностью 2 минуты, 30 секунд, в формате mp4	31.12.2018	40 000,00	0,00	2 группа	40 000,00
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	107 756,34	2 группа	790 213,15
Итого		28 831 630,10	18 961 167,70		9 870 462,40

Директор ООО "Спартак" "Спартак"

В. С. Гордий

В. С. Гордий

форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	1 724 595	(666 411)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Гордий Всеволод Святославович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

20 февраля 2019 г.

Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение № 2.

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

на 31.12.2018

Строка 1150 бухгалтерского баланса (форма 1) - Основные средства

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма ежемесячного амортизационного отчисления, руб. или группа амортизации	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Земельные участки и объекты природопользования:					
Объекты, расположенные по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67, в том числе - Сооружения					
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	1 304 389,94	76 728,82	15 269 034,80
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	1 304 389,94	76 728,82	15 269 034,79
Временная автомобильная дорога АТОН	28.07.2015	22 066 253,69	17 070 120,84	600 909,46	4 996 132,85
Ограждение строительной площадки	31.12.2016	2 332 101,30	1 056 045,84	44 001,91	1 276 055,46
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2015	4 804 433,00	3 736 781,16	88 970,98	1 067 651,84
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	81 228,81	3 531,69	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	81 228,81	3 531,69	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	81 228,82	3 531,69	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 963,05	69 638,94	3 868,83	19 344,11
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 963,05	69 638,94	3 868,83	19 344,11
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	33 578,46	1 865,47	65 291,54
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	1 340 067,42	74 448,19	2 605 686,66
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.06.2017	5 810 741,57	1 428 870,88	95 258,06	4 381 870,69
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	780 109,00	258 150,24	14 341,68	501 958,76
- Оборудование					
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	37 459,50	2 497,30	54 940,50
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 784,33	47 893,20	1 995,55	57 871,13
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 784,34	47 893,20	1 995,55	57 871,14
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 784,33	47 893,20	1 995,55	57 871,13
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	50 292,60	1 876,42	38 557,40
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 900,00	170 631,78	4 490,31	103 277,22
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	59 316,45	3 954,43	181 903,55
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	121 460,00	4 858,40	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	362 745,76	217 234,08	10 344,48	165 511,68
Шлагбаум DoorHan Barrier-PRO-5000	20.11.2018	54 030,00	1 019,43	1 019,43	53 010,57
Защитный экран макета проекта "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2018	80 000,00	0,00	1 311,48	80 000,00
- Иные объекты ОС					
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	347 598,00	19 311,00	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	1 355 932,20	33 898,31	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4	30.09.2017	584 322,03	273 900,90	18 260,06	310 421,13
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540х1,32м	30.10.2015	145 685,03	65 129,72	1 713,94	80 555,31
Световые буквы "ОБИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5х1,32м	30.10.2015	172 358,77	77 054,50	2 027,75	95 304,27
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540х1,32м	30.10.2015	145 685,03	65 129,72	1 713,94	80 555,31
Декоративные панели к световым конструкциям.					
ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	30 971,90	815,05	38 307,76
Ель харьковская Уральская цвет Белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	93 589,92	2 599,72	0,08
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	184 237,29	8 010,32	0,00
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	66 101,69	2 873,99	0,00
Объемно-пространственная композиция "Елка"	31.12.2016	625 084,00	416 722,56	17 363,44	208 361,44
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	361 059,32	15 698,23	0,00
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	61 880,24	3 426,68	17 133,32
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	37 737,72	2 096,54	10 482,62
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	29 469,36	2 455,76	27 013,69
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	424 289,83		0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	30.09.2018	645 500,00	80 515,64	20 171,88	564 984,36

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма ежемесячного амортизационного отчисления, руб. или группа амортизации	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Декоративное панно для оформления стен офиса продаж	31.12.2018	495 000,00	0,00	8 114,75	495 000,00
Декоративное панно "Часы"	31.12.2018	495 000,00	0,00	8 114,75	495 000,00
Объекты расположенные по иным адресам, в том числе					
- Оборудование					
- Движимое имущество					
Транспортные средства					
Итого по строке 1150 баланса:	х	81 432 912,21	32 667 572,99	х	48 765 339,22

Директор ООО "Стадион "Спартак"



В.С. Гордий

Handwritten signature



Строка 1190 бухгалтерского баланса - Прочие внеоборотные активы

Представленные данные		на 01.01.2019
1.	Суммарные капитальные затраты по строительству объектов, тыс. руб.	4 606 735 212,15
	В том числе:	
	по участку 124 га	4 606 735 212,15
	по участку 35 га	
	из них по ООО "Стадион "Спартак" Совместная деятельность	
	Волоколамское ш., вл.67 АЗС	73 372 958,75
	Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	2 332 433 606,40
	Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания	180 516 010,10
	Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты	
	Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (1-я очередь строительства)	31 018 361,27
	Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)	31 157 329,10
	Офисное здание (ИФДК)	66 925 595,53
	Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	86 175 789,55
	Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг	38 065 593,22
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации	258 709 641,47
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное сооружение	28 322 584,20
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 3 Этап - КНС	44 692 812,37
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.1	170 481 112,19
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.2	29 745 653,76
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.3	34 672 065,60
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.4	3 562 402,27
	Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.5	4 392 338,59
	Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг	50 832 054,85
	Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	127 021 935,14
	Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел	22 056 407,47
	Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	150 000,00
	Вывоз Канализационного коллектора	327 786 824,61
	Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой	47 349 872,28

Теннисный центр	1 722 886,58
Инженерные сети по Футбольной базе	119 423 188,03
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)	19 094 185,26
Волоколамское ш., вл.67 ДООУ	13 038 403,89
Волоколамское ш., вл.67 ДООУ со спортивно-оздоровительным уклоном	8 341 939,90
Дошкольное образовательное учреждение (ДООУ) № 3	7 516 742,67
Дошкольное образовательное учреждение (ДООУ) № 2	9 831 958,92
Дошкольное образовательное учреждение (ДООУ) № 4	411 890,99
Дошкольное образовательное учреждение (ДООУ) № 5	573 104,52
Дошкольное образовательное учреждение (ДООУ) № 6	369 619,28
Прочая жилая застройка	379 332 664,44
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном	13 675 743,01
Общеобразовательная школа № 1	1 079 686,99
Общеобразовательная школа № 2	1 076 584,24
Спортивный комплекс водных видов спорта	1 791 192,70
Спортивный комплекс ледовых видов спорта	1 551 384,19
ФОК № 1	1 096 112,23
ФОК № 2	1 096 112,23
Центр спортивной медицины	458 689,62
Благоустроенная водоохранная парковая зона	35 277 558,27
Поликлиника	514 605,49
ИТОГО прочих внеоборотных активов	4 606 735 212,15

Директор ООО "Стадион "Спартак"

В.С. Гордий



Handwritten signature

Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Приложение № 2.

Строка 1216 бухгалтерского баланса - Дебитор

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

наименование	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	прочие	сумма, руб.	дата погашения	объект
Задолженность по строимости	407 990 206,37	3 026 113,43	669 130,05	324 775,60	650 036,97	251 458,34	201 787,34	1 942 299 981,51	2016 - 2018 г.	МКД «Корпус 1», «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	1 165 656 785,08	15 088 228,47	7 487 692,24	34 445 704,79	102 244 607,91	271 540,39	5 090 606,73	1 942 299 981,51	2016 - 2018 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	390,41							390,41	2018 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	4 076 892,19							4 076 892,19	2018 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	180 200,00	5 120 784,81	1 482 604,89	1 000 000,00	1 000 000,00	15 763 544,40	38 460,00	180 200,00	2017 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	127 892 627,19	48 870 194,95	21 981 425,83	1 672 924,18	7 151 594,82	2 107 350,60	7 469 473,20	127 892 627,19	2018 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Задолженность по оплате	538 820,00			15 201 977,27	10 292 022,79	1 463 300,69	21 506 160,81	538 820,00	2017, 2018 г.	МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Итого по строке 1216 баланса:	411 941 296,27	3 480 716 116,88	1 173 944 242,88	779 944 926,96	1 672 816 665,11	129 951 612,34	19 887 096,23	6 996 016 414,50		

Директор ООО «Стадион "Спартак"»

В.С. Голыгин

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

на 31.12.2018

Строка 1230 бухгалтерского баланса - Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.	объект
Плательщики и заказчики					
Физ. и юр. лица по договорам долевого участия в строительстве в части расходов заказчика по оплате вознаграждения застройщика	749 756 642,97	2015 - 4 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019		МКД «Корпус 1», «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
АО «Тушино 2018»	16 770,27	3 кв 2018	1 кв 2019		
Вексели к получению	0,00				
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00				
Давимы выдаваемые					
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000,00	2 кв 2017	1 кв 2019		Гостиница
ДирСпецТелепресс ООО	148 583,43	2 кв 2018	1 кв 2019		Подъезд 1.1
Международная операционное УОК (Федеральная служба по интеллектуальной собственности)		3 кв 2018	4 кв 2018		
Мосводоканал АО		3 кв 2018	4 кв 2018		Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 этап - Дороги и инженерные коммуникации - подъезд 1.2
Росмушкетство	19 377 509,76	4 кв 2018	1 кв 2019		
МЗС	7 912,53	2 кв 2018	1 кв 2019		БКТП
ОЭК	215 752 536,34	3 кв 2017 - 4 кв 2018	1 кв 2019		Корпуса 2, 3, 4, 5, 6. ДОУ. Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой. 3-этап, 2-этап, п.1.2, п.1.3, п.1.4, Храм
ОЭК СЗ РЭС	979 663,87	4 кв 2018	1 кв 2019		ТП 72327, обслуживаемое ТП корп.2
Тушино 2018	79 566,17	4 кв 2018	1 кв 2019		
ЦТП МОСКООО	425 019 343,56	4 кв-п 2017 - 4 кв 2018	1 кв 2019		Корпуса 2, 3, 4, 5, 6. ДОУ. Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой. 3-этап, ДОУ 2, ДОУ Спорт, ДОУ 3, Школа Спорт, Храм.
КОМКОР	106 200,00	4 кв 2018	1 кв 2018		ДОУ спорт. Школа спорт. ДОУ 3. ДОУ 2, Храм
ИОГ Хотелс Лимитед	5 506 402,08	3 кв-п 2015	1 кв 2019		Гостиница
Прочие дебиторы					
АО Тушино 2018	2 586 687 023,53	3 кв 2018 - 4 кв 2018	1 кв 2019		Общепроjektные
ООО «Стадион "Спартак"»	334 727 453,22	2 кв 2017 - 4 кв 2019	2 кв 2019		ДОУ, Храм
ФГУП Спорт-ИИ	4 764 858,30	2 кв 2017 - 4 кв 2018	2 кв 2019		Футбольная база
ПТВ (АО)	756 164,39	4 кв 2018	1 кв 2019		% по депозитам
Россельхозбанк АО	12 074 575,34	4 кв 2018	1 кв 2019		% по депозитам
СБЕРБАНК ПАО	106 601,16	4 кв 2018	1 кв 2019		% по депозитам
Билт-Страхование	3 240 867,24	2-4 кв 2016, 1 кв-п 2016	1 кв 2019		объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой
Прочая	1,06				
Физ. и юр. лица по договорам долевого участия в строительстве в части расходов заказчика по оплате компенсации затрат на строительство	1 749 432 167,96	2015 - 4 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019		МКД «Корпус 1», «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
ВПК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»	21 789 507,68	3 кв 2018 - 4 кв 2018	3 кв 2022		МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4», «Корпус 5», «Корпус 6»
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	89 930 378,59	2015 - 4 кв 2016	1 кв 2019, 2 кв 2022		МКД «Корпус 2», «Корпус 3», «Корпус 4»
ООО «Стадион "Спартак"»	262 305 864,15	4 кв 2018	1 кв 2019		расчеты с участниками по договору в СД
ООО «ТушиноСпортСити»	112 416 786,92	4 кв 2018	1 кв 2019		расчеты с участниками по договору в СД
Итого по строке 1230 баланса:	6 996 016 414,50				

Директор ООО «Стадион "Спартак"»

В.С. Голыгин

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

на 31.12.2018

Строка 1260 бухгалтерского баланса - Прочие оборотные активы

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
WEB-сайт Визуализация 3D планировки "Город на реке Тушино-2018" 17 изображений	Декабрь 2018	78 200,00	78 146,51
WEB-сайт Визуальный тур по квартирам	Декабрь 2018	135 094,92	135 002,52
WEB-сайт Корректировка проектов макетов баннеров по проекту "Город на реке Тушино-2018"	Декабрь 2018	27 700,00	27 681,05
WEB-сайт Моделирование и визуализация объекта: "ДОУ №3"	Декабрь 2018	62 000,00	61 957,59
WEB-сайт Обновление модели фасада объекта: "Корпус 6" и благоустройства территории	Декабрь 2018	66 000,00	65 954,86
Доп. работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	44 966,00	44 935,24
Доп. работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	168 715,00	168 599,60
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	91 075,07
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	37 453,36
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	10 391,63
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	45 712,02
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	242 092,80
Доработка WEB-сайта (3,4 корп. 3 кв 2018)	Сентябрь 2018	413 868,00	331 084,40
Доработка WEB-сайта (3,4 корп. 4 кв 2017)	Январь 2018	4 389 968,00	2 194 984,02
Доработка WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	289 103,00	288 905,26
Доработка WEB-сайта (4 кв 2018)	Декабрь 2018	162 311,00	162 199,98
Доработка WEB-сайта_1 квартал 2018 г.	Март 2018	170 833,00	97 618,86
Доработка WEB-сайта_2 квартал 2018 г.	Июнь 2018	312 032,00	208 021,34
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	739 658,22
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2018 г.	Сентябрь 2018	326 225,00	262 579,99
Монтажная версия 30 сек "Тушино-2018" для внешнего стадиона видеоролика Комментарий 30 сек	Июнь 2018	384 148,94	239 305,91
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (Корпус 2)	Декабрь 2018	7 500,00	7 109,59
Перевод двух договоров SPA PIK с русского языка на английский	Декабрь 2018	50 600,00	50 600,00
Перевод договора SPA PIK с английского языка на русский	Октябрь 2018	33 925,00	33 925,00
Подготовка в эл виде проектной декларация объекта недвижимости	Декабрь 2018	15 000 000,00	15 000 000,00
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	888,85
Права использования медиаконтента на условиях простой (неисключительной) сублицензии	Март 2018	198 000,00	18 213,65
Права на использование исполнения Аудиоролик «Повышение» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	14 749,28
Права на использование исполнения Аудиоролик «Получите! Распечатайтесь!» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	7 957,57
Право использования аккаунта sbis.ru	Апрель 2018	1 450,00	405,20
Итого по строке 1260 баланса:			21 658 371,74

Директор ООО "Стадион "Спартак"



В. С. Гордий

Handwritten signatures and initials.

Директор ООО "Стадион "Спартак"



В. С. Гордий

№ возникновения	Дата возникновения	Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Объект
1	3 кв 2017 - 4 кв 2018	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3	4 738 360 127,00	до 31 мая 2020	Корпус 3
2	3 кв 2017 - 4 кв 2018	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	2 205 159 789,00	до 31 мая 2020	Корпус 5
3	3 кв 2018 - 4 кв 2018	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 5	264 690 620,00	до 30 сентября 2022	Корпус 6
4	3 кв 2018 - 4 кв 2018	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 6	745 286 589,00	до 30 июня 2021	
Итого			7 953 497 325,00		

Строка 1450 бухгалтерского баланса - Прочие обязательства

на

31.12.2018

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

№	Дата возникновения	Контрагент	сумма, руб.	Дата погашения	объект
1	2 кв.2015-4 кв. 2017 г.	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	347 385 484,00	до 31 марта 2019	Корпус 1
2	3 кв.2015 - 4 кв. 2018 г.	Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	12 754 247 623,00	до 31 марта 2019	Корпус 2
Итого			13 101 643 087,00		

Директор ООО "Стадион "Спартак"

В.С.Гордий



Строка 1450 бухгалтерского баланса - Прочие обязательства

на

31.12.2018

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

на 31.12.2018

Строка 1520 бухгалтерского баланса - Кредиторская задолженность

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.
поставщики и подрядчики	32 449 683,27			
Мосводоканал АО	16 970,00	1 кв 2017	1 кв 2019	0
ПАО "Московская объединенная энергетическая компания"	1 631 339,26	4 кв 2018	1 кв 2019	
ПАО "Мосэнергосбыт"	115 400,56	4 кв 2018	1 кв 2019	
Юнисервис ООО	1 373 419,53	4 кв 2018	1 кв 2019	
АО "Тушино 2018"	13 517 672,98	4 кв 2018	1 кв 2019	
Оллвин Гео	15 000 000,00	4 кв 2018	1 кв 2019	
Нотариус Трубникова Л.А.	720,00	4 кв 2018	1 кв 2019	
Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Жилищник района Покровское-Стрешнево" (л/с 2695142000830605)	661 477,58	4 кв 2018	1 кв 2019	
Ви Холдинг Девелопмент	22 303,36	4 кв 2018	1 кв 2019	
Индивидуальный предприниматель Тиспенко Галина Святославовна	59 780,00	4 кв 2018	1 кв 2019	
Индивидуальный предприниматель Юркевич Юлия Юрьевна	50 600,00	4 кв 2018	1 кв 2019	
векселя и уплаты	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	283 133 195,64			
Физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	50 059,14	2015 - 4 кв 2018	1 кв 2019	0
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	7 052 011,76	4 кв 2018	1 кв 2019	0
АО "Тушино 2018"	276 031 124,74	4 кв 2018	1 кв 2019	
Итого по строке 1520 баланса:	315 582 878,91			

Директор ООО "Стадион "Спартак"

В.С.Гордий



Handwritten signature

ООО "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 80.09 за 2018 год
 Вклады в совместную деятельность

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета), руб.

Счет Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
80.09						
Стадион Спартак		3 852 946 509,46		60 064 610,39		3 913 011 119,85
в том числе оплата аренды земельного участка 125 га		3 085 881 064,94		42 045 227,26		3 127 926 292,20
Тушино Спорт Сити		767 065 444,52		18 019 383,13		785 084 827,65
в том числе оплата аренды земельного участка 125 га						
Итого		3 852 946 509,46		60 064 610,39		3 913 011 119,85

Директор ООО "Стадион "Спартак"


 В.С. Гордий

Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)

на 31.12.2018
Строка 1240 бухгалтерского баланса - Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Наименование банка, Договор	Сумма депозита	Начало размещения	Окончание размещения
Корпус 2 : ГПБ Депозит № Д1-41910/2018 подтверждение №3	120 000 000,00	27.12.2018	14.01.2019
Корпус 3 : ГПБ Депозит №Д1-41910/2018 подтверждение №4	520 000 000,00	27.12.2018	14.01.2019
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/269	800 000 000,00	10.12.2018	28.01.2019
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/332	400 000 000,00	13.11.2018	28.01.2019
Корпус 4 : РСХБ Депозит №079-09-21/271	200 000 000,00	10.12.2018	28.01.2019
Корпус 4 : РСХБ _Депозит №079-09-21/334	300 000 000,00	13.11.2018	28.01.2019
Корпус 6 : ГПБ Депозит №Д1-41910/2018 подтверждение №5	360 000 000,00	27.12.2018	14.01.2019
Корпус 6 : РСХБ _Депозит №079-09-21/333 от 13.11.18	100 000 000,00	13.11.2018	28.01.2019
Корпус СД_К3,К4 : РСХБ _Депозит 079-09-21/346 от 26.11.18	100 000 000,00	26.11.2018	11.03.2019
Итого по строке 1240 баланса:	2 900 000 000,00	-	-

Директор ООО "Стадион "Спартак"


 В.С. Гордий