



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

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

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

Дата определения стоимости:

01 июля 2018 г.

Дата составления отчета:

14 сентября 2018 г.

Москва

2018

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	32
3.2.3.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	32
3.2.4.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	43
3.2.5.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	51
3.2.6.	Оценка стоимости автотранспортных средств	65
3.2.7.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	73
3.2.8.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	74
3.2.9.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	98
3.2.10.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	98
3.2.11.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	102
3.2.12.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	102
3.2.13.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	103
3.2.14.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	104
3.2.15.	Сумма справедливых стоимостей активов	104
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	105
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	106
3.3.2.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (строка 1450 баланса)	106
3.3.3.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	106
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	109
3.3.5.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	110
3.3.6.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	110
3.3.7.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	111
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	111
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	112



3.6.	Согласование результатов	113
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	113
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	114
4.	Приложения	115

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	35
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	36
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	38
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	41
Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.	47
Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	48
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	52
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	53
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	65
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	72
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	74
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	74
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	77
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	77
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	79
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	79
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	80
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	83
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД).....	86
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)	89
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 4	90
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	91
Табл. 3.33. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	93
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	94
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	95
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	95
Табл. 3.37 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	97



Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД	97
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	98
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	100
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	101
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	101
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	104
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	105
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	105
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	107
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	108
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	110
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	111
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»	111
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости	112
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам	114
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	114

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» было зарегистрировано с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» в г. Москве 22 октября 2004 г. ¹ 28 декабря 2004 г. Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак». 28 февраля 2006 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак». Новая (действующая) редакция Устава Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 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 30 июня 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	9 390	0,05%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 745 629	21,34%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 522 871	37,16%
Финансовые вложения	1170	3 085 881	17,58%
Отложенные налоговые активы	1180	1 121 165	6,39%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 974 787	11,25%
Итого внеоборотные активы	1100	16 459 722	93,76%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	212 065	1,21%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	58 455	0,33%
Дебиторская задолженность	1230	777 140	4,43%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 189	0,27%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	1 094 848	6,24%
Сумма	1600	17 554 571	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	92 341	2,23%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	31 335	0,76%
Итого долгосрочные обязательства	1400	123 677	2,98%



КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 398 170	81,88%
Кредиторская задолженность	1520	510 110	12,29%
Доходы будущих периодов	1530	88 176	2,12%
Оценочные обязательства	1540	29 922	0,72%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 026 378	97,02%
Сумма		4 150 055	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 9 390 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	1 139 731,80
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	228 384,22
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 148 788,89
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	55 652,90
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	223 919,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	416 952,92
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	134 333,09
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	935 045,48
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	732 185,34
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	375 309,42
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	582 201,47
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	440 692,66
ПО ИСС "Общая система электронные	01.09.2016	496 806,22	325 774,66



этикетки"			
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	286 716,95
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	125 579,79
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	230 882,61
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	156 282,17
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	328 728,16
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	260 126,13
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	764 165,06
Сайт	29.06.2012	285 000,00	115 413,36
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	355 624,85
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	27 424,51
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	9 389 916,14

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

Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	4,36	1 650 181
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	4,75	414 503
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	6,75	3 074 349
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	2,53	66 523
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	1,83	316 480
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	1,83	589 305
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	1,83	189 861
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1,83	1 321 557
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1,83	1 034 843
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	1,83	530 448
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	1,83	822 861
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	1,83	622 858
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	1,83	460 437
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	1,83	405 235
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	1,83	177 490
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	1,83	326 321
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	1,83	220 883

ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	1,83	464 612
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	1,83	367 652
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	1,75	1 083 873
Сайт	29.06.2012	285 000,00	6,01	216 506
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	1,75	504 409
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	1,75	38 898
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	7,50	6 998
Итого строка 1110		17 312 103,45		14 907 085

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 14 907 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 3 745 629 тыс. руб. (21,34%), по строке 1160 - 6 522 871 руб. (37,16%). 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	12 669 092 490,34	10 268 499 813,64
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	12 182 312 841,90	9 984 149 451,65
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	280 103 551,34
Движимое имущество на территории Сокольники	53 288 988,82	1 023 016,81
Автомобили	3 271 186,44	808 175,24
Коммунальная техника	24 085 770,00	2 415 618,60
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)	12 182 312 841,90	9 984 149 451,65
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 019 766 300,56	5 456 423 351,07
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 716 553 450,55	4 332 945 639,49
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	445 993 090,79	194 780 461,09

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. н. покр.	мягкая с утеплителем	Водоснабжение хол., горяч. отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
3	пер. Олений М д.23 стр.4	Гараж	1964	2010	1258,1	6419	1	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	бетон	профнастил	Отопление, электр	метал ворота, покраска, штукатур.
4	пер. Олений М д.23 стр.4 А	КПП	1979	2010	5,7	16	1	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	бетон	профнастил	Отопление, электр	Покраска, штука-турка.
5	пер. Олений М д.23 стр.5	Интернат	1964	2010	1743,4	7763	1+1 подземн	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	плитка, ламинат, линол.	профнастил	Водоснабжение хол., горяч. отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
6	пер. Олений М д.23 стр.6	Комплекс плоскостных спортивных сооружений	1964	2009	1 185,2	5807	1+1 цоколь	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	плитка, ламинат, линол.	профнастил	Водоснабжение хол., горяч. отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
7	пер. Олений М д.23 стр.8	Тепловой пункт	1979	2009	52,0	222	1	Кирпич, ж/б блоки	Ж/б	нет	Ж/б	нет	бетон	профнастил	Отопление	Штукатурка, плитка

Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений

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

Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений

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



Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков

№ 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%	Многokвартирный 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%	Многokвартирный 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%	Многokвартирный 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%	Многokвартирный 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%	Многokвартирный 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%	Многokвартирный 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

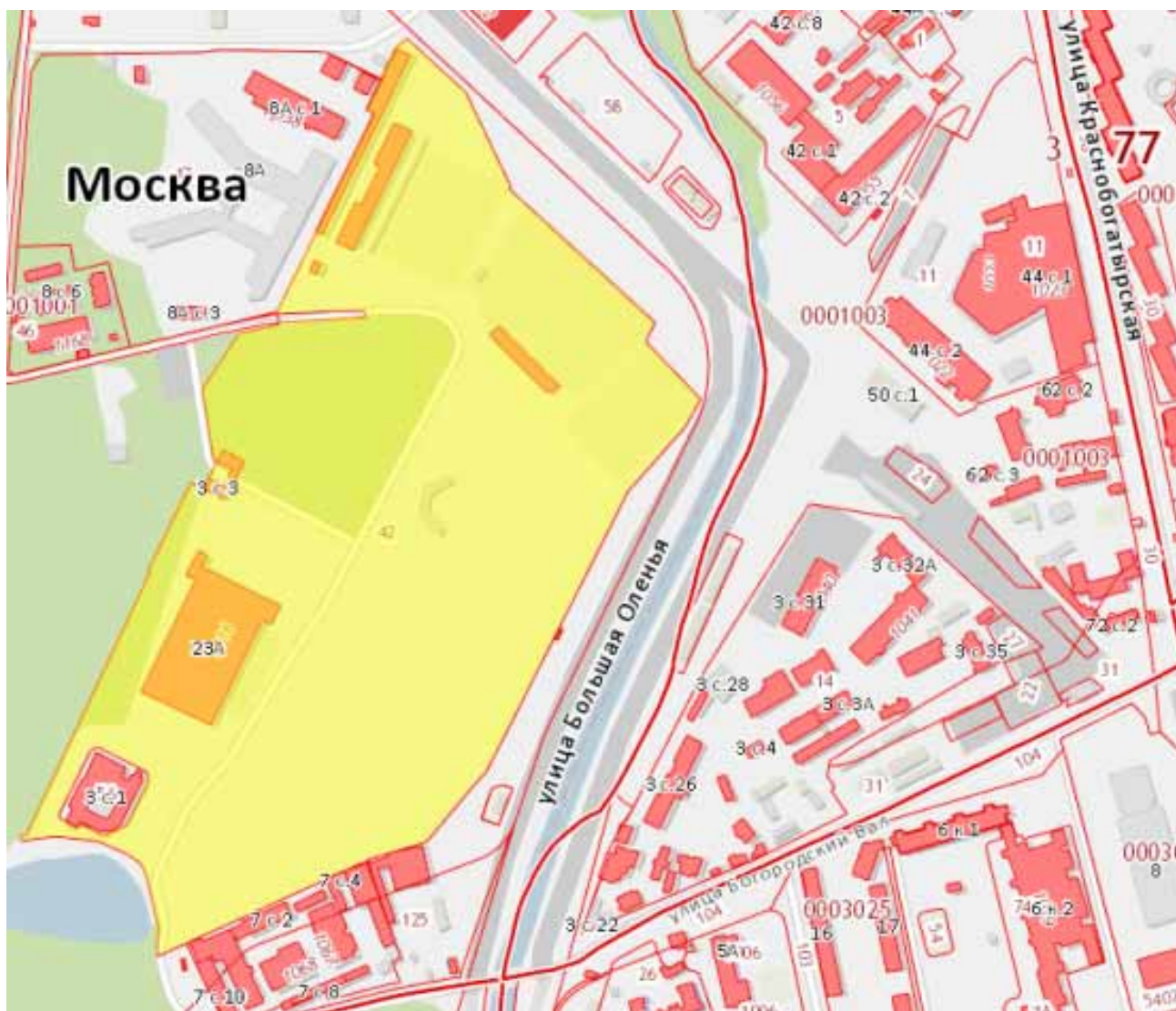


Рис 1. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

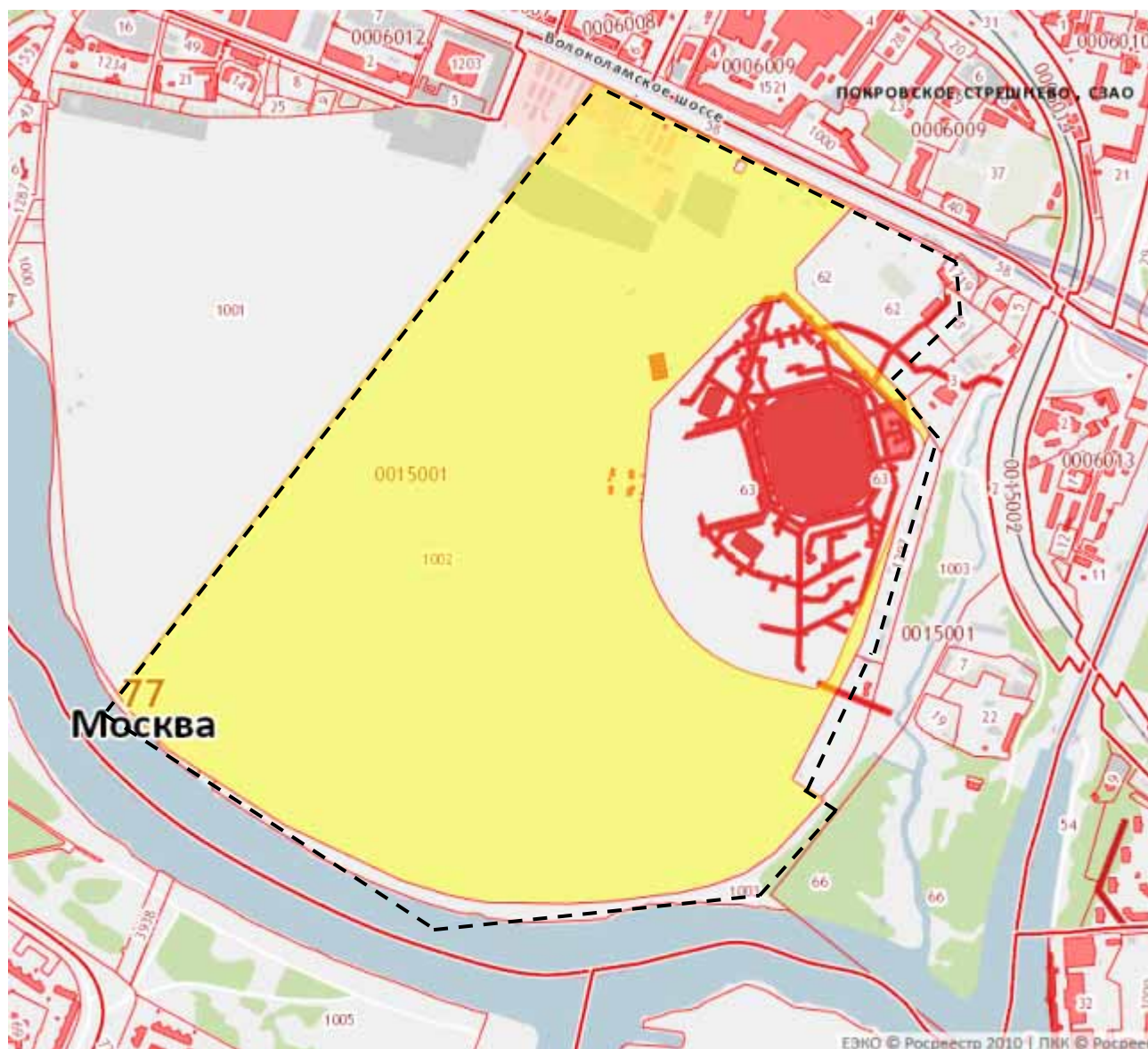


Рис 2. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67 (по состоянию до 18.10.2017 г.), кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru> – архивная версия), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

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.

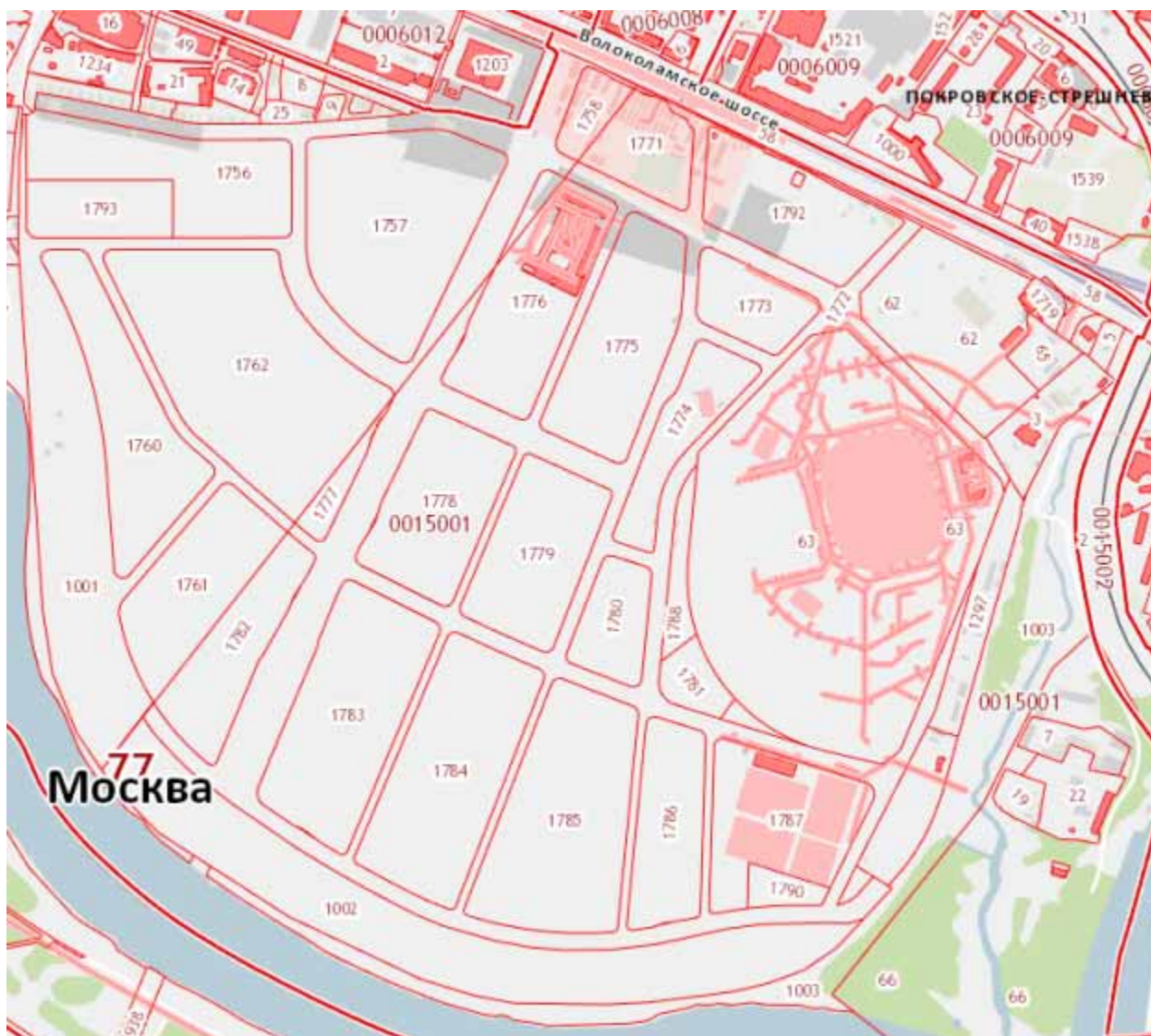


Рис 3 Схема распределения земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл. 67, 71, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771 ... 1792 (по данным Росрестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Общее состояние рынка

Объем предложения

Во 2 кв. 2018 года объем предложения снизился на 18% по количеству и на 22% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2017 года, объем предложения уменьшился на 5% по количеству и 8% по общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 073 объекта общей площадью 2 826 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена во 2 кв. 2018 года выросла на 2% и составила 166 734 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом эквиваленте за квартал выросла на

² Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

11%, а за год - на 2% и составила 2693 \$/кв.м. Общая стоимость объектов предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 20%, а за год - на 14%, составив 471 млрд. руб.

Незначительность роста цен при существенном снижении объема предложения может говорить о том, что эластичность спроса в условиях достигнутого насыщения рынка в настоящее время находится на низком уровне.

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



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости сократился на 40%, по офисной – на 14%, по производственно-складским помещениям – на 36%, а по помещениям свободного назначения – не изменился.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению со 2 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 41%, по офисной – снизился на 9%, по производственно-складским - на 20%, а по помещениям свободного назначения - на 14%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (19%), производственно-складские (11%) и торговые помещения (11%).

Ценовые показатели

За 2 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 4% до 217 414 руб./кв.м, по офисной сократилась на 2% и составила 183 979 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 2% и составила 70 919 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 1% до 187 030 руб./кв.м.

По сравнению со 2 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 11% по торговой, на 12% - по офисной, выросла на 16% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 7% по помещениям свободного назначения.

Несущественное снижение цен за квартал по всем сегментам (кроме торговых помещений) указывает в целом на низкий уровень деловой активности.

Графики сравнительного анализа по сегментам



Торговая недвижимость

Объем предложения

Во 2 квартале 2018 г. экспонировалось 382 торговых объекта общей площадью 306 тыс.кв.м, из них 41 объект – внутри Садового Кольца и 341 объект – за его пределами.

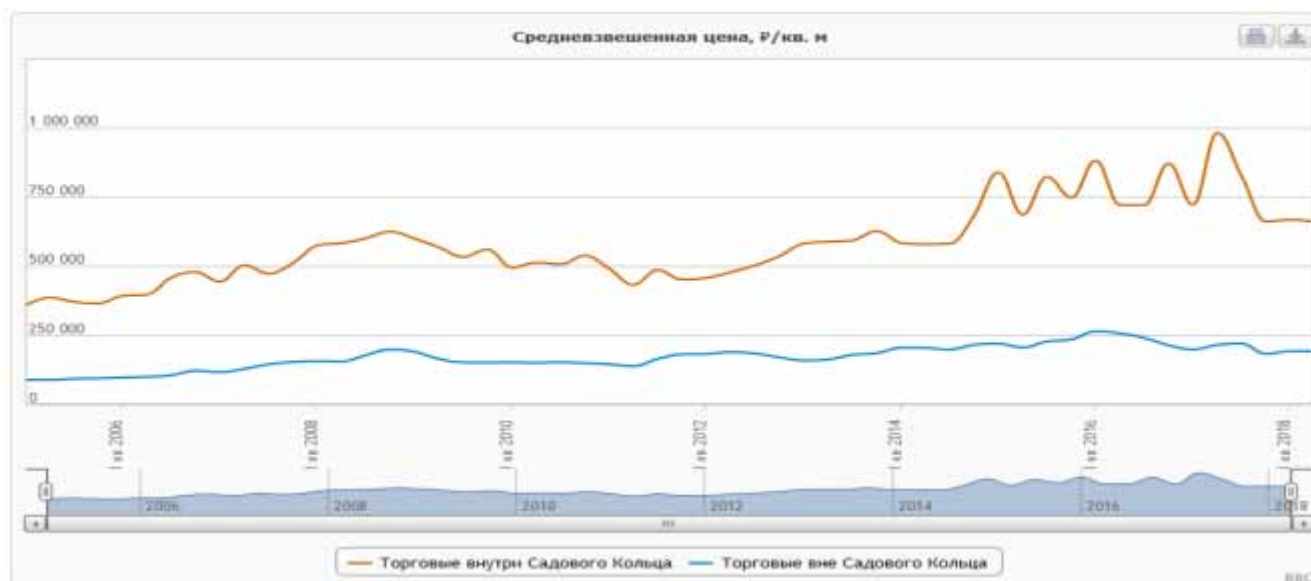
За квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 15%, по общей площади – 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству сократился на 30% и на 41% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 2 квартал 2018 г. снизилась на 1% и составила 660 544 руб./кв.м.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра не изменилась и составила 191 745 руб./кв.м.

Цена в целом по торговым объектам в условиях отсутствия роста цен отдельно по торговым объектам в центре и за его пределами выросла за счет роста доли более дорогих объектов в центре, так как уровень снижения общей площади таких объектов снизился менее значительно. Исходя из незначительности изменения цен как за квартал рынок торговых объектов в центре и за его пределами стагнирует. Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов во 2 квартале снизился на 13% по количеству и на 14% по общей площади и составил 1 227 объектов общей площадью 1 676 тыс.кв.м, из них 221 объект экспонировался в центре и 1 006 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 18%, а по общей площади - на 34%, а за пределами – уменьшился на 12% и на 10%, соответственно.

По сравнению со 2 кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 16%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 7%.

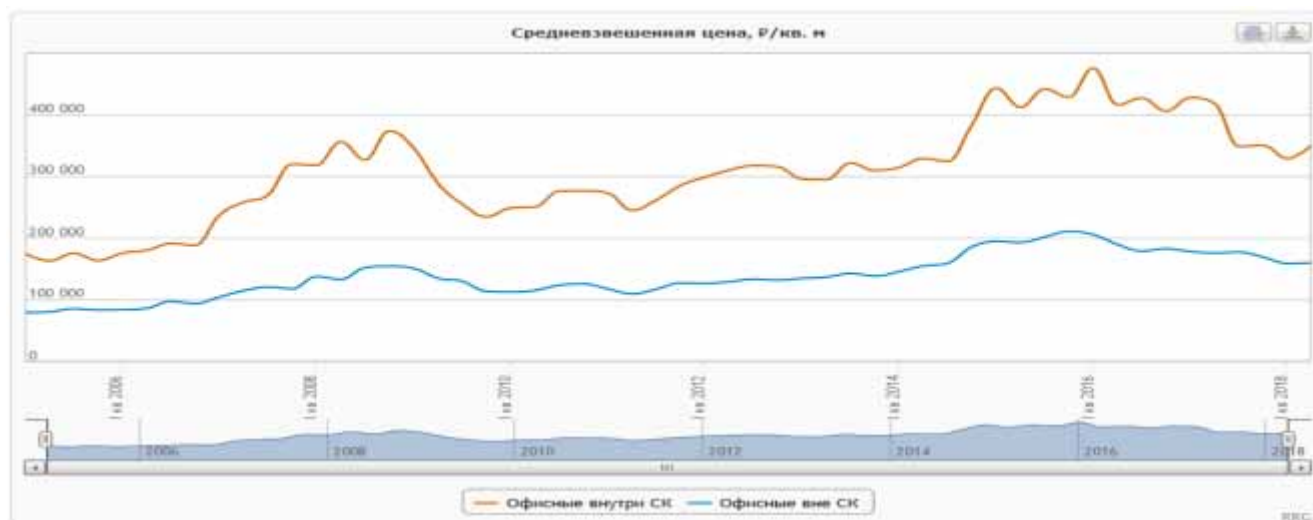
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 кв. 2018 года выросла на 7% и составила 350 393 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом в 1 квартале крупного дешевого офисного объекта на ул.Арбат (27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале выросла на 1% и составила 159 530 руб./кв.м.

Цена по офисным помещениям в целом снизилась за счет снижения доли более дорогих объектов в центре, так как уровень снижения общей площади таких объектов оказался более значительным, хотя цены отдельно по объектам в центре и за его пределами Садового Кольца выросли.

Судя по тому, что изменение цен за квартал является несущественным, рынок офисных помещений находится в состоянии стагнации. Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)³

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 кв. 2018 года снизился на 3% по количеству и на 1% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 3%, а по общей площади - на 13%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4 626 объектов общей площадью 2 183 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

³ Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>, <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2018>

Средняя ставка за квартал снизилась на 1% и составила 18 650 руб./кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом выражении за квартал выросла на 8%, а за год – на 10% и составила 301 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 4% и составила 32,6 млрд. руб.

Незначительность изменения как объема предложения, так и ставок, свидетельствует о стагнации на рынке.

Данные по рынку в целом



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 1% по торговой, на 5% по офисной и вырос на 3% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости вырос на 9%, по офисной уменьшился на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 13%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 30 318 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости – на 1% до 17 488 руб./кв.м/год, а по производственно-складской не изменилась и составила 6 640 руб./кв.м/год.

Несущественное снижение ставок как за квартал, так и за год характеризует состояние рынка как стагнирующее.



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости во 2 квартале по количеству вырос на 1%, а по общей площади – снизился на 1%. Объем предложения за год вырос на 12% по количеству, а по общей площади - на 9%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 1 153 объекта площадью 342 тыс.кв.м, из них 69 объектов - в центре и 1 084 помещения – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале снизился на 10% в центре и не изменился за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца во 2 кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 67 789 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставкам выше 60 000 руб./кв.м/год, снизилась с 42% и 37%.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 1% и составила 28 124 руб./кв.м/год.

Судя по более существенному снижению ставок по объектам в центре, спрос на них снижается сильнее, что может говорить о переоценке рынка собственниками соответствующих помещений.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за 2 квартал 2018 года по количеству снизился на 5%, а по общей площади – также на 5%. Объем предложения составил 2 605 объектов общей площадью 1 008 тыс. кв. м., из них 236 объектов – в центре и 2 369 объектов – за его пределами.

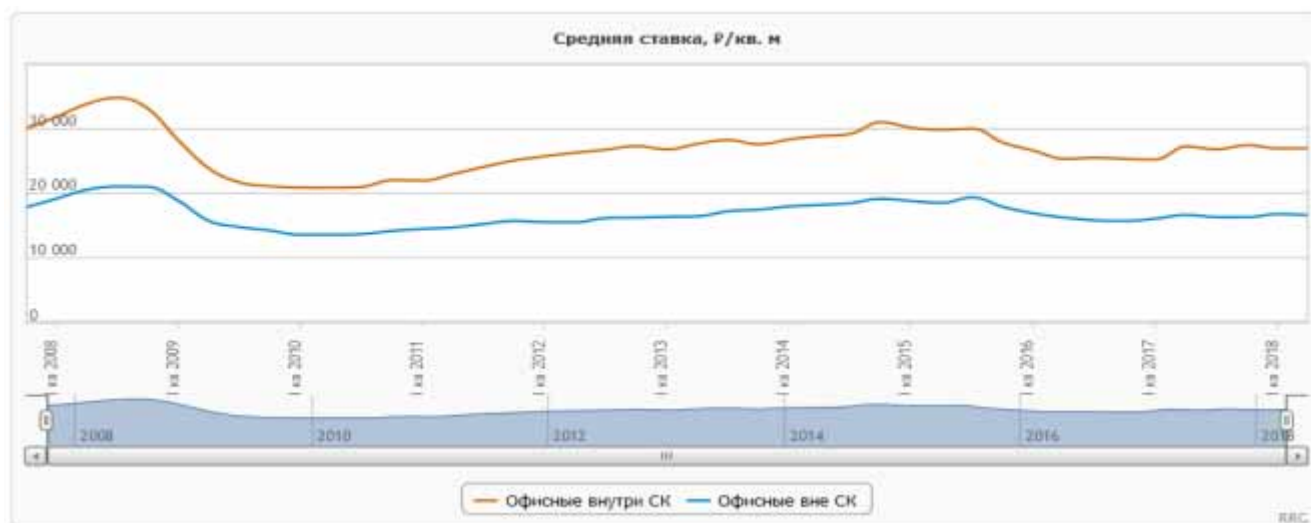
Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади вырос на 3%, а за его пределами – снизился на 5%. По сравнению со 2 кварталом 2017 года объем предложения уменьшился на 22% по помещениям внутри Садового кольца и на 17% - за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца не изменилась и составила 26 896 руб./кв.м/год.

За пределами центра ставка также снизилась на 1% и составила 16 551 руб./кв.м/год.

Судя по незначительности изменения ставок как за квартал, так и за год, рынок офисных помещений стагнирует.



Основные итоги 2 кв. 2018 г.

1. Во 2 квартале 2018 г. на рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились.
2. Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время, как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось.
3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:
 - Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно.
 - Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.
 - Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать.

Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

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 государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

5.1. Основанием для принятия до 1 января 2020 года решения об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка наряду с основаниями, предусмотренными "пунктом 8 статьи 39.11" Земельного кодекса Российской Федерации, является отсутствие соответствующего

земельного участка в перечне земельных участков, права на которые планируется реализовывать на торгах, одобренном в порядке, установленном Правительством Москвы.

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

7. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы обеспечивает учет поступивших уведомлений о передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам (в том числе о передаче арендных прав в залог, внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также о передаче земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды) по договорам, заключенным с органами исполнительной власти города Москвы после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В целях более точного отражения стоимости земельного участка в сложившейся ситуации обоснован переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой

стоимости земельного участка в соответствии с целевым (функциональным и разрешенным) использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования, установленных для решения социальных задач и задач развития города.



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

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

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства коммерческих объектов⁴ позволило выявить ряд предложений. Некоторые из них приведены ниже.

ПРОДАЖА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ, ЦАО, ТВЕРСКОЙ БУЛЬВАР лот № 8942






МОСКВА, ЦАО, М ТВЕРСКАЯ, Б-Р ТВЕРСКОЙ, Д 17, СТР 4

К продаже предлагается инвестиционный проект по реконструкции 2-х зданий, расположенных в ЦАО Москвы, по адресу: Тверской бульвар, дом 17, строение 4. 500 метров от станции метро Тверская. Общая площадь зданий – около 1400 кв. м. Разработан проект реконструкции с увеличением площади до 2245 кв. м...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
1 400 м ²	Р 178 571	Р 250 000 000

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 40 ГА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТРК НА СИМФЕРОПОЛЬСКОМ ШОССЕ лот № 185213



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, ДЕР. СТРЕЛКОВО

К продаже от собственника предлагается земельный участок общей площадью 40,2 га (возможна продажа по частям от 3-х га) на 1-й линии Симферопольского шоссе, по адресу: Московская область, Подольский район, Стрелковский с. о., вблизи дер. Стрелково. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенное...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
402 358 м ²	Р 2 734	Р 1 100 000 000

лог № 185213

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

ПРОДАЖА ИНВЕСТИПРОЕКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, М. НАГОРНАЯ лот № 102324



МОСКВА, ЮАО, М НАГОРНАЯ, ПРОЕЗД ЭЛЕКТРОЛИТНЫЙ, Д 10

На продажу предлагается инвестпроект на строительство торгового центра в одной минуте пешком от метро Нагорная и примыкающего к ЖК «Вершинино». Строительство ТЦ запланировано на территории имущественного комплекса, в состав которого входят два земельных участка общей площадью...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
50 140 м²	₽ 19 944	₽ 1 000 000 000



Продажа участка под объекты дорожного сервиса в ВАО г. Москвы

МОСКВА, ВАО, М НОВОГИРЕЕВО, УЛ СТАЛЕВАРОВ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
2 250 м²	₽ 17 778	₽ 40 000 000

лот № 249319 ★ [Подробнее >](#)



Участки | Москва и МО | Казакова, 7

МОСКВА, ЦАО, УЛ КАЗАКОВА, Д 7

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² [P] \$ €	ЦЕНА ВСЕГО [P] \$ €
24 500 м²	₽ 40 000	₽ 980 000 000

лот № 248181 ★ [Подробнее >](#)

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

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

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>

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.

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:

$$C_i = (C_{уді} \times K_{kj} + П_{дк}) \times S_i \qquad C_c = \sum_{m=1}^k C_i$$

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_{kj} – корректирующий коэффициент;

$П_{дк}$ – 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:

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.

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

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	2 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	10,439	11,092	11,163
Коэффициент индексации на дату оценки	4,015	3,258	2,770	2,349	2,131	1,624	1,481	1,321	1,097	1,077	1,113	1,069	1,006	1,000

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

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 сбора	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэф. индекса	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,069	232 893	17%	272 485
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	1,069	1 514 487	17%	1 771 950
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	1,069	67 516 973	17%	78 994 859
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	1,069	629 141 364	17%	736 095 396
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	1,069	152 998 279	17%	179 007 987
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	1,069	55 052 768	17%	64 411 738
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	1,069	17 315 629	17%	20 259 286
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	1,069	2 644 607	17%	3 094 190
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	1,069	2 644 607	17%	3 094 190
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	1,069	17 857 510	17%	20 893 287
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	1,069	14 406 059	17%	16 855 089
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	1,069	16 156 795	17%	18 903 450



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.

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	1,069	19 808 331	17%	23 175 747
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	1,069	17 857 510	17%	20 893 287
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	1,069	17 857 510	17%	20 893 287
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	1,069	4 849 845	17%	5 674 319
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	1,069	809 969	17%	947 664
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	1,069	2 196 411	17%	2 569 801
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	1,069	26 775 945	17%	31 327 856



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	58	39	39	54	43	54	54
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	14	8	9	9	9	8	8
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	58%	39%	39%	54%	43%	54%	54%
Износ прочих элементов	56%	32%	36%	36%	36%	32%	32%
Износ физический	57%	34%	37%	44%	39%	40%	39%

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 «Раздевательной» содержит аналогичное по стилю, выполненное из дерева сооружение, которое не указано в перечне основных



средств. Кроме того, площадка для минигольфа отсутствует в сборниках КО - ИНВЕСТ. Площадка выполнена в оригинальном стиле, аналогов которому на рынке предложений изготовления подобных объектов найти не удалось. В связи с этим при расчете затрат на замещение использовался метод индексации.

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

Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	280 103 551,34								800 905 071
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14	21.12.2007	1 017 563,65	659 426,29		5 674 319	20	10,5	53%	0%	53%	2 685 585
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15	21.12.2007	176 189,66	114 178,76		947 664	20	10,5	53%	0%	53%	448 518
Автостоянка №3	23.06.2014	1 465 900,00	638 097,76		2 569 801	20	4,0	20%	0%	20%	2 052 673
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4	21.12.2007	58 554 046,48	42 377 370,25		20 893 287	20	7,5	38%	0%	38%	13 022 528
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13	21.12.2007	25 501 105,23	17 975 430,09		31 327 856	20	10,5	53%	0%	53%	14 827 088
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а	21.12.2007	40 234,30	26 073,16		272 485		8,0	34%	0%	34%	179 003
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8	21.12.2007	182 268,07	118 117,69		1 771 950		9,0	37%	0%	37%	1 116 038
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6	21.12.2007	4 375 936,61	2 916 099,07		78 994 859		9,0	44%	0%	44%	44 445 351
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А	21.12.2007	95 421 742,86	61 837 554,18		736 095 396		9,0	39%	0%	39%	447 908 896
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5	21.12.2007	66 997 405,36	48 081 500,45		179 007 987		8,0	40%	0%	40%	107 544 060
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4	21.12.2007	3 951 650,51	2 560 846,13		64 411 738		8,0	39%	0%	39%	39 129 358
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2	21.12.2007	19 545 847,83	13 564 484,23		20 893 287	20	7,5	38%	0%	38%	13 022 528
Метал.сетчатый забор	24.12.2007	58 481,36	29 006,18	2,770	161 970	15	10,5	70%	0%	70%	48 310
Металлическое ограждение поле №1	16.04.2010	169 491,53	99 860,17	1,624	275 263	15	8,2	55%	0%	55%	124 535
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8	21.12.2007	522 700,17	338 732,61	2,770	1 447 669	15	10,5	70%	0%	70%	430 995
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12	21.12.2007	185 798,38	120 405,64								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3	21.12.2007	20 350 776,16	14 100 009,71	2,770	56 363 453	20	10,5	53%	0%	53%	26 676 127
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3	21.12.2007	1 251 453,23	810 997,55		20 259 286	30	14,0	57%	0%	57%	8 760 115

Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9	21.12.2007	168 370,86	109 111,80	2,770	466 319	30	10,5	35%	0%	35%	302 575
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10	21.12.2007	410 684,28	266 142,12		3 094 190	20	10,5	53%	0%	53%	1 464 442
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11	21.12.2007	410 684,28	266 142,12		3 094 190	20	10,5	53%	0%	53%	1 464 442
Теплотрасса	19.10.2010	28 372 702,88	18 361 131,91	1,624	46 078 734	20	7,7	39%	0%	39%	28 328 953
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1	21.12.2007	32 530 751,15	22 529 187,46		20 893 287	20	8,5	43%	0%	43%	11 977 864
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5	21.12.2007	19 597 952,52	14 212 745,58		16 855 089	20	8,5	43%	0%	43%	9 662 814
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6	21.12.2007	24 143 291,51	17 517 390,86		18 903 450	20	8,5	43%	0%	43%	10 837 115
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7	21.12.2007	730 674,31	473 509,57		23 175 747	20	7,5	38%	0%	38%	14 445 157

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:

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, 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	7,81%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,65%	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	8,56%	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, %	0,50%	0,50%	0,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	20 816 043,77	5 431 760,84	23 286 345,94	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.	5 204 010,94	1 357 940,21	5 821 586,49	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	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018
Срок аренды до окончания, лет	15,2	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8
Срок аренды до окончания, кварталы	60,9	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3
Ставка дисконтирования	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	178 971 737	56 197 474	240 922 579	139 999 970	124 119 397	121 369 814	184 000 224	193 639 937	207 960 873
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 357 247 772								



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	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018
Срок аренды до окончания, лет	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8
Срок аренды до окончания, кварталы	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3
Ставка дисконтирования	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	93 035 249	19 411 129	93 155 399	58 293 463	115 671 939	143 153 903	55 920 504	68 510 820	53 147 816

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	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018	01.07.2018
Срок аренды до окончания, лет	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8
Срок аренды до окончания, кварталы	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3
Ставка дисконтирования	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%	8,56%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%	2,07%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	25 432 484	129 382 884	17 125 972	3 960 323	323 609 707	680 168 194	24 605 299	5 480 681

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 800 905 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 357 248 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. Автомобили оценивались отдельно.



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

Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	1,033
Коэффициент индексации	2,460	2,312	2,181	2,047	1,896	1,729	1,647	1,544	1,469	1,407	1,297	1,140	1,071	1,033	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	1,070
Коэффициент индексации	3,204	2,975	2,849	2,610	2,234	2,063	1,875	1,716	1,707	1,600	1,467	1,312	1,197	1,070	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	1,033
Коэффициент индексации	2,255	2,255	2,232	2,232	1,917	1,660	1,485	1,349	1,433	1,308	1,209	1,049	1,058	1,033	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	1,053
Коэффициент индексации	1,904	1,800	1,735	1,559	1,333	1,318	1,302	1,214	1,161	1,160	1,159	1,127	1,082	1,053	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	1,007
Коэффициент индексации	2,212	2,139	1,994	1,805	1,542	1,513	1,560	1,485	1,415	1,409	1,394	1,038	1,039	1,007	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	10,439	11,092	11,163
Коэффициент индексации	4,676	4,015	3,258	2,770	2,349	2,131	1,624	1,481	1,321	1,097	1,077	1,113	1,069	1,006	1,000

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

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

где:

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

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

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

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.	Коэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функци. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		53 288 988,82	1 023 016,81									24 303 256,91
Аудио система манеж СКЛд06.08.12	06.08.2012	253 798,65		1,161	294 673	7	5,9	1,0	80%	0%	80%	58 935
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,805	53 268	7	11,4	1,0	80%	0%	80%	10 654
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3 АДМд26.02.07	01.10.2007	18 720,00		1,805	33 795	7	10,8	1,0	80%	0%	80%	6 759
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,805	53 268	7	11,4	1,0	80%	0%	80%	10 654
Блинный аппарат РК-2.1 СКЛд01.09.10	01.09.2010	120 017,42		1,647	197 660	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	42 781
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	22 951,15	1,624	155 524	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	35 451
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	22 951,15	1,624	155 524	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	35 451
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	29 248,22	1,624	198 189	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	45 176
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	28 029,31	1,624	189 931	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	43 762
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	975,44		1,647	1 606	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	336
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	30 205,30		1,647	49 746	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	10 413
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	371 114,27	1,127	711 126	7	3,0	1,0	43%	0%	43%	406 080
Витрина холодильная VTRPG 23 СКЛд20.09.10	20.09.2010	291 453,39		1,647	480 003	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	106 390
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,647	77 870	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	17 195
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,647	77 870	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	17 195
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,647	80 895	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	17 487
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,65		1,647	80 895	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	17 487



Ворота 3*2 м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64	1,647	80 895	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	17 487
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,31	1,647	126 518	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	27 938
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,30	1,647	126 518	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	27 938
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00	1,647	78 394	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	17 870
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00	1,647	78 394	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	17 870
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00	1,647	78 394	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	17 870
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00	1,647	78 394	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	17 870
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00	1,544	83 346	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	23 474
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00	1,544	83 346	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	23 474
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00	1,407	68 156	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	32 565
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00	1,407	68 156	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	32 565
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00	1,407	68 156	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	32 565
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00	1,469	73 360	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	28 400
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00	1,469	73 360	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	28 400
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00	1,469	73 360	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	28 580
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00	1,469	73 360	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	28 580
Ворота мини-футбольные 3x2м	30.04.2013	48 450,00	1,407	68 156	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	32 901
Ворота переносные СКЛд12.10.09	12.10.2009	159 673,73	1,729	276 037	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	55 207
Ворота переносные СКЛд18.09.10	18.09.2010	144 820,63	1,647	238 509	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	52 733
Ворота переносные СКЛд27.04.11	27.04.2011	116 928,00	1,544	180 578	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	50 859
Ворота стационарные 7	23.07.2010	83 183,38	1,647	136 997	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	28 150
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30	1,729	164 488	10	8,8	1,0	80%	0%	80%	32 898
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30	1,729	164 488	10	8,8	1,0	80%	0%	80%	32 898
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51	1,647	65 598	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 180
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51	1,647	65 598	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 180
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51	1,647	65 598	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 180
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51	1,647	65 598	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 180
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,57	1,000	65 100	10	9,5	1,0	80%	0%	80%	13 020



Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,58		1,896	123 406	10	9,5	1,0	80%	0%	80%	24 681
Ворота юниорские5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,297	91 833	10	4,3	1,0	43%	0%	43%	52 056
Ворота юниорские5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,297	91 833	10	4,3	1,0	43%	0%	43%	52 056
Высокая библиот.2 дв.-дерево	24.10.2005	167 796,00		2,139	358 967	7	12,7	1,0	80%	0%	80%	71 793
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10		1,485	87 367	7	7,0	1,0	80%	0%	80%	17 473
Вышка-тура ВРПА-01	11.08.2010	59 100,00		1,624	95 981	7	7,9	1,0	80%	0%	80%	19 196
Дефибриллятор ДКИ-Н-10 "Аксион-Х" СКЛд25.10.10	25.10.2010	87 500,00		1,647	144 106	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	28 821
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная СКЛд18.03.10	18.03.2010	54 634,04		1,560	85 213	7	8,3	1,0	80%	0%	80%	17 043
Компьютер №4 АДМд15.02.05	15.02.2005	39 452,32		2,255	88 951	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	17 790
Компьютер №5 АДМд12.04.05	12.04.2005	27 145,46		2,255	61 204	7	13,2	1,0	80%	0%	80%	12 241
Компьютер №7 АДМд16.05.05	16.05.2005	20 438,67		2,255	46 082	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	9 216
Компьютер -ноутбук №1 АДМд16.11.04	16.11.2004	44 364,32		2,255	100 026	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	20 005
Компьютер-ноутбук №2 АДМд16.11.04	16.11.2004	70 537,38		2,255	159 038	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	31 808
Компьютер-ноутбук №3 АДМд16.11.04	16.11.2004	65 633,19		2,255	147 980	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	29 596
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44		1,302	77 250	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	18 625
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		1,729	121 013	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	24 203
Макет Стадиона "Спартак" и многофункциональной крытой Арены по адресу: г.Москва	08.09.2011	643 135,59										
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ СКЛд06.08.10	06.08.2010	190 225,83		1,302	247 655	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	51 838
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,647	142 609	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	31 608
Металлодетектор "ПОИСК-3ММ"	15.07.2017	100 000,00	81 967,26	1,006	100 640	7	1,0	1,0	14%	0%	14%	86 814
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	48 763,45	1,113	122 644	7	2,9	1,0	42%	0%	42%	71 619
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	48 763,45	1,113	122 644	7	2,9	1,0	42%	0%	42%	71 619
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	48 763,45	1,113	122 644	7	2,9	1,0	42%	0%	42%	71 619



Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд07.10.10	07.10.2010	105 084,75		1,624	170 663	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	34 133
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,92		1,624	165 158	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	33 032
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,91		1,624	165 158	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	33 032
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд22.10.10	22.10.2010	101 694,92		1,624	165 158	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	33 032
Миксер MP 350 Cjmbi Ultra (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	24 743,15		1,647	40 750	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	9 211
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07	74 152,57	1,033	122 500	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	113 036
Моноблок АСК-201 (АК-201) СКЛд01.09.10	01.09.2010	84 369,66		1,647	138 951	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	30 074
Мясорубка 22/RS(полный унгер) СКЛд06.08.10	06.08.2010	43 487,10		1,647	71 620	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	14 991
Навес маркиза СКЛд23.10.12	23.10.2012	169 491,53		1,469	248 918	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	107 274
Ноутбук ASUS +ПОВista	04.07.2008	52 306,64		1,917	100 269	7	10,0	1,0	80%	0%	80%	20 054
Ноутбук ASUS EeePC S101H Atom+Внеш.жест.диск+привод	17.08.2009	56 185,93		1,660	93 267	7	8,9	1,0	80%	0%	80%	18 653
Ноутбук Asus №61VN Premium Cam-8096 АДМд29.12.09	29.12.2009	30 525,42		1,660	50 671	7	8,5	1,0	80%	0%	80%	10 134
Ноутбук ASUS UZE U7600 АДМд26.01.09	26.01.2009	44 236,78		1,660	73 432	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	14 686
Ноутбук HP ProBook 4510S+ Монитор LSD17 LG L1742S-BF АДМд13.11.09	13.11.2009	31 479,13		1,660	52 255	7	8,6	1,0	80%	0%	80%	10 451
Ноутбук HP hprerq6730s АДМд28.01.09	28.01.2009	32 423,52		1,660	53 822	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	10 764
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,647	74 552	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	14 910
Освещение поля №1 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,131	6 457 238	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	1 291 448
Освещение поля №2 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,131	6 457 238	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	1 291 448
Освещение поля №3 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,131	6 457 238	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	1 291 448



Освещение поля №4 СКЛд30.11.10	30.11.2010	3 393 559,33		1,624	5 511 316	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	1 328 756
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	179 584,68	1,097	2 404 252	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	1 267 996
Освещение уличное СКЛд01.11.10	01.11.2010	1 015 899,94		1,624	1 649 874	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	384 669
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V СКЛд17.11.10	17.11.2010	174 637,34		1,302	227 361	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	54 006
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65		1,160	47 744	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	21 622
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85		1,302	49 538	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	11 211
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,139	401 389	7	12,7	1,0	80%	0%	80%	80 278
Плазменный телевизор LG 50PJ350R СКЛд24.08.10	24.08.2010	23 992,37		1,647	39 514	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	8 466
Планетарный миксер 5 KPM50EWH СКЛд20.09.10	20.09.2010	29 276,59		1,647	48 216	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	10 687
Плита электрическая ПЭ-726ШК СКЛд06.08.10	06.08.2010	42 730,34		1,647	70 374	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	14 730
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н СКЛд06.08.10	06.08.2010	20 847,46		1,647	34 334	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	7 187
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд24.12.07	24.12.2007	1 193 068,69		2,770	3 304 320	10	10,5	1,0	80%	0%	80%	660 864
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.09.11	30.09.2011	856 135,59		1,481	1 268 261	10	6,8	1,0	68%	0%	68%	411 403
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24		1,077	2 600 314	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	1 645 678
Покрытие ф/п искусствен.2 СКЛд30.10.09	30.10.2009	11 465 898,30		2,131	24 437 728	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	4 887 546
Посудомоечная машина с дозатором ОРТ1010+L/DD СКЛд26.08.10	26.08.2010	74 483,05		1,647	122 668	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	26 348
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV СКЛд20.09.10	20.09.2010	42 474,26		1,560	66 247	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 683
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,82		1,560	54 210	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	12 015
Прилавок нейтральный открытый	20.09.2010	34 756,81		1,560	54 210	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	12 015



EG 12 СКЛд20.09.10												
Прилавок нейтральный угловой ЕА1 45 СКЛд20.09.10	20.09.2010	33 022,37		1,560	51 505	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	11 416
Принтер 3030 АДМд16.11.04	16.11.2004	20 278,00		2,255	45 720	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	9 144
Принтер HP 3390 АДМд11.09.06	11.09.2006	21 161,15		2,232	47 229	7	11,8	1,0	80%	0%	80%	9 446
Приточно-вытяжная вентиляция СКЛд11.06.10	11.06.2010	4 174 576,28		1,624	6 779 727	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	1 355 945
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	42 949,00	1,082	69 166	7	2,0	1,0	28%	0%	28%	49 675
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,481	977 816	7	6,6	1,0	80%	0%	80%	195 563
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92		1,647	68 092	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	13 618
сейф огнестойкий ESD-106A АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	7 033,24	2,181	39 580	10	12,3	1,0	80%	0%	80%	7 916
Сервер CZC7083MTO+ ;жесткий диск 72GB (4) АДМд15.05.08	15.05.2008	203 779,85		1,917	390 633	10	10,1	1,0	80%	0%	80%	78 127
Сервер CZC72223XO+ ;жесткий диск 146GB (6) АДМд15.05.08	15.05.2008	213 112,90		1,917	408 524	10	10,1	1,0	80%	0%	80%	81 705
Система видеонаблюдения	10.01.2007	57 420,50		1,559	89 524	10	11,5	1,0	80%	0%	80%	17 905
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05		1,302	1 310 927	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	321 087
Системный блок HPRdc5700 SFF+МониторLCD 17" LG-L1753T-SF АДМд24.01.08	24.01.2008	25 498,90		1,917	48 880	10	10,4	1,0	80%	0%	80%	9 776
Системный блок HPRG659ES+монLG-L1752TR-SF АДМд29.03.07	29.03.2007	28 719,79		2,232	64 099	10	11,3	1,0	80%	0%	80%	12 820
Системный блок HPRL175AW+Монитор 17" LG-L1753TR-SF АДМд03.12.07	03.12.2007	26 209,73		2,232	58 497	10	10,6	1,0	80%	0%	80%	11 699
Скамья для пресса 90 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,560	43 639	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	8 728
Скамья для упражнений нва нижнюю часть спины под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,560	43 639	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	8 728
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,624	6 758 308	15	7,7	1,0	52%	0%	52%	3 268 676



Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,647	70 521	7	8,2	1,0	80%	0%	80%	14 104
Стол для грязной посуды левый перж. DTSES-K12 СКЛд26.08.10	26.08.2010	20 228,81		1,647	33 315	7	7,9	1,0	80%	0%	80%	6 663
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	67 117,60		1,647	110 538	7	7,8	1,0	80%	0%	80%	22 108
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,647	135 481	7	7,8	1,0	80%	0%	80%	27 096
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,647	135 481	7	7,8	1,0	80%	0%	80%	27 096
Табло замены игроков (электронное) СКЛд07.10.10	07.10.2010	30 254,24		1,302	39 388	15	7,7	1,0	52%	0%	52%	19 072
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58		1,140	300 440	7	2,9	1,0	42%	0%	42%	175 090
Тренажер для икроножных мышц (сидя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц передней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц спины (гребная тяга) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц спины (тяга блока) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для мышц спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для приседания СКЛд21.04.10	21.04.2010	94 148,37		1,647	155 056	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	31 011



Тренажер для упражнений на брюшной пресс СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,647	120 337	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	24 067
Тренажер жим ногами под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	118 088,25		1,647	194 483	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	38 897
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,41	8 372,81	1,082	45 286	10	2,1	1,0	21%	0%	21%	35 882
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,40	8 372,80	1,082	45 286	10	2,1	1,0	21%	0%	21%	35 882
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00		2,139	91 370	10	12,7	1,0	80%	0%	80%	18 274
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,321	86 247	10	5,8	1,0	58%	0%	58%	35 869
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,321	86 247	10	5,8	1,0	58%	0%	58%	35 869
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Полаир) СКЛд06.08.10	06.08.2010	48 058,47		1,647	79 149	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	16 567
Холодильный шкаф SM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,647	46 598	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	9 754
Холодильный шкаф SM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,647	46 598	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	9 754
Холодильный шкаф SM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,647	58 551	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	12 256
Холодильный шкаф SM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,69		1,647	58 551	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	12 256
Холодильный шкаф SM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,647	58 551	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	12 256
Холодильный шкаф SM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,69		1,647	58 551	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	12 256
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1	03.09.2010	41 878,37		1,647	68 971	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	14 966
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727 +напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		1,660	225 996	10	8,6	1,0	80%	0%	80%	45 199
Эл. кипятильник ANIMO WKT10 HA/WKT10n СКЛд27.09.10	27.09.2010	22 186,47		1,647	36 540	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	8 169
Эл. шкаф PA5-7134-31УХ.Л4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34		1,647	151 721	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	34 542
Эл. шкаф PA5-7134-31УХ.Л4 08779964	12.10.2010	94 407,37		1,647	155 482	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	35 399



СКЛд12.10.10												
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485 СКЛд05.09.12	05.09.2012	77 389,83		1,469	113 656	10	5,8	1,0	58%	0%	58%	47 486
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73		1,647	43 796	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	9 911
Самходные и коммунальные машины, агрегаты		24 085 770,00	2 415 618,60									13 347 050
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01	11.05.2010	21 610,17		1,875	40 526	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	8 105
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88		1,467	1 822 414	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	497 294
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,312	143 046	5	2,5	1,0	50%	0%	50%	70 935
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,467	80 249	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 898
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,467	80 249	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 898
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,467	80 249	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 898
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,467	80 249	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 898
Газонокосилка PROSTRIFE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,312	143 046	5	2,5	1,0	50%	0%	50%	70 935
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New	11.05.2010	25 000,00		1,875	46 883	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	9 377
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New	11.05.2010	25 000,00		1,875	46 883	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	9 377
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	68 269,01	1,070	85 659	5	0,8	1,0	15%	0%	15%	72 704
Дорожный каток ДУ-108-1	23.04.2013	500 000,00		1,600	800 016	5	5,2	1,0	80%	0%	80%	160 003
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,467	937 126	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	255 720
Косилка цилиндрическая тройная	12.11.2014	1 164 895,16		1,467	1 708 404	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	466 184



Того 3170												
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	26 003,72	1,312	86 700	5	3,1	1,0	0%	0%	0%	86 700
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	8 429,73	1,197	63 059	5	1,8	1,0	0%	0%	0%	63 059
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	77 344,50	1,600	2 516 322	10	4,9	1,0	49%	0%	49%	1 291 253
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования	28.10.2010	1 484 664,40		1,875	2 784 246	5	7,7	1,0	80%	0%	80%	556 849
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8)	12.11.2014	60 750,82		1,467	89 096	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	24 312
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1	12.11.2014	106 590,51		1,467	156 323	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	42 657
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		1,875	191 938	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	38 388
Опрыскиватель Multi Pro 1750 gjl41188	12.11.2014	1 682 161,35		1,467	2 467 013	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	673 190
Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82	13.02.2013	55 542,37		1,600	88 870	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	17 774
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка	19.08.2013	80 508,47		1,600	128 816	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	25 763
Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	23 172,27	1,467	115 167	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	31 426
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		1,875	638 851	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	127 770
Прицеп МЗСА 817730.001	18.08.2010	42 173,73		1,875	79 090	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	15 818
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,467	497 044	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	135 632
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92		1,467	1 213 358	10	3,6	1,0	36%	0%	36%	772 227
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,467	80 186	10	3,6	1,0	36%	0%	36%	51 034
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82		1,467	80 186	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 881
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,467	77 756	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 218



Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,467	77 756	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	21 218
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	70 754,83	1,312	182 636	5	2,5	1,0	51%	0%	51%	89 667
Распределитель удобрений модель Дакопа 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02		1,467	1 261 879	7	3,6	1,0	52%	0%	52%	608 962
Ротор универсальный для Кого FTM1200	01.03.2018	336 486,48	309 203,79	1,000	336 486	7	0,3	1,0	5%	0%	5%	320 419
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Кого FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,467	179 512	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	48 985
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	18 744,05	1,467	93 159	7	3,6	1,0	52%	0%	52%	44 774
Рыхлитель-грабли для стадтона производства фирмы COSTA (Франция)	24.04.2012	185 449,16		1,707	316 605	5	6,2	1,0	80%	0%	80%	63 321
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,467	101 401	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	27 670
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,467	101 401	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	27 670
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,467	101 401	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	27 670
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64		1,600	351 877	7	5,5	1,0	78%	0%	78%	77 812
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	62 142,72	1,312	603 232	7	2,8	1,0	39%	0%	39%	366 189
Снегоочиститель фрезернороторный	19.08.2013	224 576,27		1,600	359 329	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	71 866
Снегоуборочная машина E640F	18.01.2010	3 973,95		1,875	7 452	5	8,5	1,0	80%	0%	80%	1 490
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,600	73 220	5	4,5	1,0	80%	0%	80%	14 644
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	36 115,75	1,197	84 177	5	1,6	1,0	0%	0%	0%	84 177
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	36 115,75	1,197	84 177	5	1,6	1,0	0%	0%	0%	84 177
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,467	485 947	5	3,6	1,0	72%	0%	72%	135 799



Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET	19.12.2012	73 474,58		1,707	125 438	5	5,5	1,0	80%	0%	80%	25 088
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73		1,467	155 345	7	3,6	1,0	51%	0%	51%	75 453
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,467	125 704	5	3,6	1,0	72%	0%	72%	34 922
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	332 968,00	1,467	988 271	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	269 676
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	332 967,99	1,467	988 271	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	269 676
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	54 134,25	1,070	64 219	5	0,6	1,0	11%	0%	11%	56 899
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST	12.11.2010	1 176 323,80		1,875	2 206 003	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	520 979
Трактор Антонио Карраро с компл.	16.11.2009	2 378 633,76		2,063	4 906 813	5	8,6	1,0	80%	0%	80%	981 363
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	524 706,16	1,312	2 099 317	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	1 381 523
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73		1,312	483 545	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	318 212
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19		1,312	204 476	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	134 562
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой	19.08.2013	128 813,56		1,600	206 106	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	41 221
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	434 546,08	1,312	1 738 592	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	1 144 136
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84		1,467	71 277	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	19 450
Щетка с мусоросборником	14.12.2010	159 973,53		1,875	300 004	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	60 001
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08		1,467	644 138	5	3,6	1,0	73%	0%	73%	175 770
Щетка с мусоросборником	14.12.2010	159 973,53		1,875	300 004	5	6,8	1,0	80%	0%	80%	16 431

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 24 303 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 13 347 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	97 000	3498	3 271 186	808 175	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

Средневзвешенная цена нового легкового автомобиля в России за пять месяцев 2018 года выросла на 3% по сравнению с тем же периодом 2017 года, сообщает «Автостат». Опрошенные «Б» эксперты прогнозируют к концу года рост средневзвешенной цены на 8–9% по отношению к итогам 2017 года. Ранее в Минэкономике объясняли рост цен ослаблением рубля и восстановлением потребительского спроса.

Наибольшее количество предложений пришлось на автомобили 2008 года выпуска (30,9 тыс. шт.), доля которых составила 16,7%. Чуть ниже этот показатель у машин, произведенных в 2012 году (30,2 тыс. шт. или 16,3%). Напомним, что в эти годы были отмечены высокие результаты продаж новых автомобилей, поэтому теперь машины 2008 и 2012 годов выпуска чаще встречаются на вторичном рынке.

Автомобили, произведенные в 2009 году, имеют довольно низкие показатели (6,5% или 12,1 тыс. шт.), ведь именно в тот год российский первичный рынок продемонстрировал один из самых худших результатов за последние несколько лет. Меньшее количество предложений лишь у машин, произведенных в 2015 – 2017 годах, поскольку владельцы пока не спешат выставлять их на продажу, т.к. они относительно «свежие».

Самый популярный ценовой диапазон выставляемых на продажу автомобилей 2008 – 2017 годов выпуска – от 300 до 600 тыс. рублей. На его долю приходится 35,1% от общего числа объявлений или 65,2 тыс. штук. Наиболее «ходовой» моделью здесь является Ford Focus 2012 года выпуска. Его средняя цена составила 490 тыс. рублей, а средний пробег – 93 тыс. км.

Далее идут автомобили стоимостью от 600 тыс. до 1 млн рублей, доля которых составляет 27,9% (51,7 тыс. шт.) Лидер тут – Toyota Camry 2008 года выпуска, средняя цена на которую составила 693 тыс. рублей, а средний пробег – 162,6 тыс. км. На долю машин, имеющих цену до 300 тыс. рублей, приходится 14,6% (27 тыс. объявлений). Чаще других в этой ценовой категории на продажу выставляют LADA Priora 2011 года выпуска со средней ценой 230 тыс. рублей и средним пробегом 108,6 тыс. км.

Отметим и автомобили стоимостью 1 – 1,5 млн рублей, которым принадлежит 12,8% от общего числа объявлений (23,7 тыс. шт.). Самой популярной моделью здесь становится Toyota Camry 2012 года выпуска, средняя цена на которую – 1 млн 27 тыс. рублей, а средний пробег – 102 тыс. км.

Среди моделей лидером по количеству объявлений в прошлом месяце стал Ford Focus 2012 года выпуска, число предложений о продаже которого составило 1114 единиц. Второе место заняла LADA Priora 2011 года выпуска – результат этой модели равен 1042 объявлениям. Но если в десятке лидеров, наиболее предлагаемых к продаже автомобилей, американская модель занимает еще одну позицию (2008 г.в.), то российская – еще три (2008, 2010 и 2012 г.в.). Кроме них, в ТОП-10 также попадают Toyota Corolla (2008 г.в.), Hyundai Solaris (2011 и 2012 г.в.) и седан LADA Granta (2013 г.в.).

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



ТОП-10 предложений автомобилей на сайте DROM.ru в мае 2018 года

Модель	Год выпуска	Кол-во объявлений, шт.	Средняя цена, тыс. руб.	Средний пробег, тыс. км
Ford Focus	2012	1114	490,3	93,2
LADA Priora	2011	1042	230,1	108,6
Toyota Corolla	2008	964	463,4	139,9
LADA Priora	2012	952	258,5	97,8
Hyundai Solaris	2011	860	430,9	97,5
LADA Priora	2010	845	212,0	121,5
LADA Priora	2008	819	172,3	147,0
LADA Granta	2013	794	272,4	77,7
Ford Focus	2008	776	335,0	146,6
Hyundai Solaris	2012	771	454,1	87,8

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» провело исследование рынка новых легковых автомобилей в городах-миллионниках РФ и определило долю премиум-сегмента по итогам 5 месяцев 2018 года. При этом в среднем по стране этот показатель составляет 9,1% (на 0,5 п.п. меньше, чем год назад).



В мае нынешнего года в России было реализовано 137,2 тыс. новых легковых автомобилей, что на 17,8% выше результата годичной давности. Эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» отмечают рыночный рост во всех сегментах без исключений.

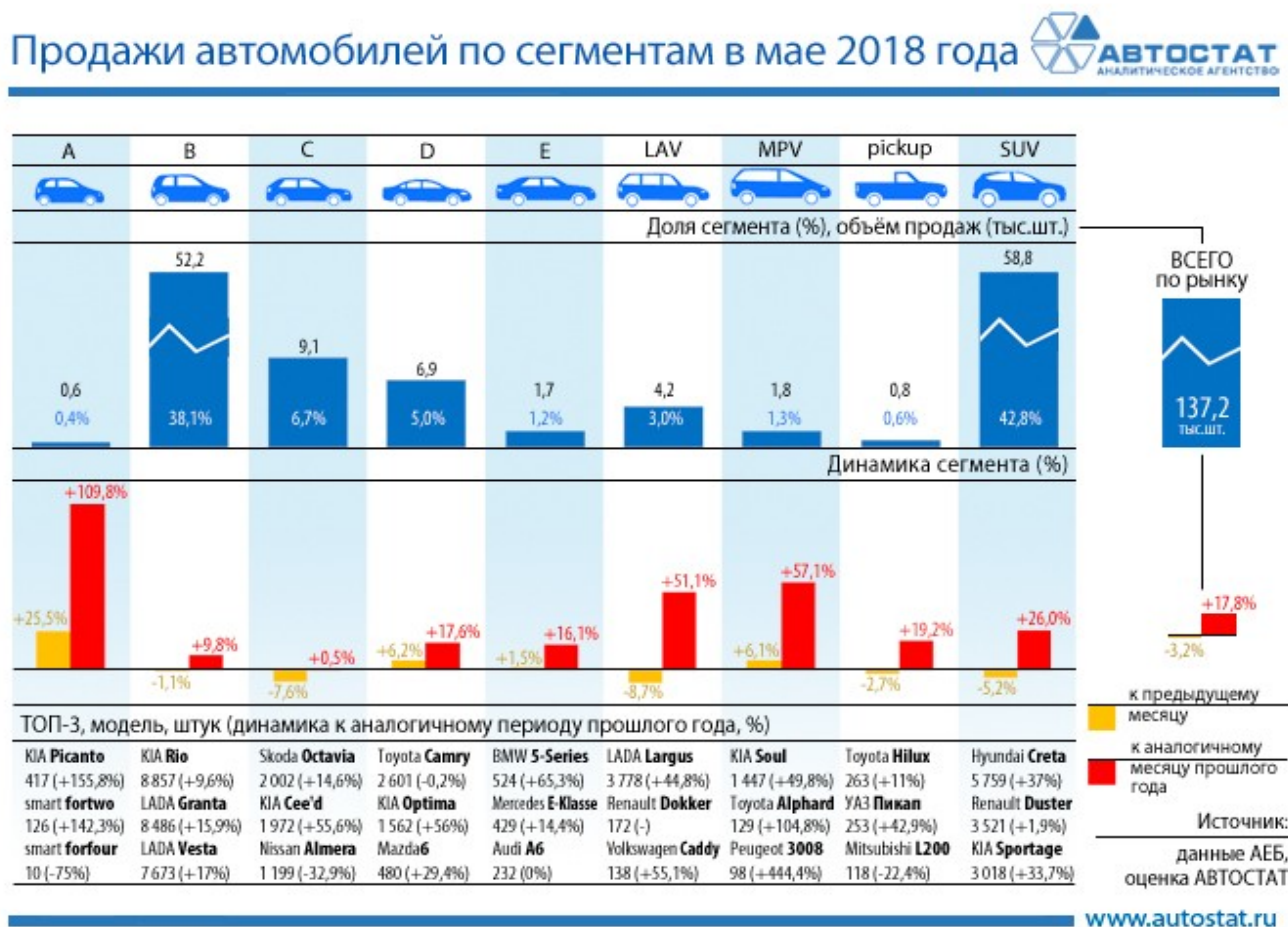
По объёму реализации самым крупным сегментом остаётся SUV. Так, на долю кроссоверов и внедорожников в прошлом месяце пришлось 42,8% от общих продаж новых легковых автомобилей, что в количественном выражении составляет 58,8 тыс. единиц (+26%). Лидером продаж тут остаётся Hyundai Creta (5 759 шт.; +37%). За ним следуют Renault Duster (3 521 шт.; +1,9%) и KIA Sportage (3 018 шт.; +33,7%).

На втором месте находится сегмент В, автомобили которого в мае разошлись тиражом в 52,2 тыс. экземпляров (+9,8%), что эквивалентно доле в 38,1%. Тройку здесь образуют составляющие KIA Rio (8 857 шт.; +9,6%) и две отечественные модели LADA – Granta (8 486 шт.; +15,9%) и Vesta (7 673 шт.; +17%).

Третью строчку занимает сегмент С, на долю которого пришлось 6,7%. В мае реализация машин этого класса составила 9,1 тыс. единиц, показав рост на 0,5%. Среди моделей тут лидирует Skoda Octavia (2 002 шт.; +14,6%), опередившая KIA Ceed (1 972 шт.; +55,6%) и Nissan Almera (1 199 шт.; -32,9%).

Отметим также и сегмент D, который в мае занял 5% российского авторыннка. Доля же остальных сегментов не дотягивает до этой отметки.

Динамика продаж автомобилей по сегментам в мае 2018 года



В мае нынешнего года в России было продано 58,8 тыс. новых кроссоверов и внедорожников. Это на 26% выше результата годичной давности. Между тем, за первые пять месяцев 2018 года реализация автомобилей сегмента SUV в нашей стране достигла 278 тыс. единиц (+26%). Эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что доля этого сегмента в общем объеме продаж в мае составила 42,8%, а с начала нынешнего года достигла 43%.

Лидерство среди моделей в мае по-прежнему сохраняет кроссовер Hyundai Creta с показателем 5 759 автомобилей (+37%), на втором месте – Renault Duster (3 521 шт.; +1,9%). В тройку лидеров прошлого месяца вошел и KIA Sportage (3 018 шт.; +33,7%). На четвертой позиции – Renault Kaptur (2 829 шт.; +6%), а замыкает первую пятерку Volkswagen Tiguan (2 719 шт.; +25,6%).

Если рассматривать итоги продаж за первые пять месяцев 2018 года, то пятерка лидеров здесь та же, что и в мае. Возглавляет рейтинг Hyundai Creta (27 456 шт.; +36,4%). На втором месте – Renault Duster (17 294 шт.; +8,9%), за которым располагается KIA Sportage (13 704 шт.; +38,8%). Четвертую позицию занимает Volkswagen Tiguan (12 948 шт.; +36,4%), а замыкает пятерку лидеров Renault Kaptur (12 925 шт.; +14,1%).

Продажи автомобилей SUV в мае 2018 года



Hyundai Tucson



Toyota RAV4

НАИБОЛЬШИЙ РОСТ +195,2%

НАИБОЛЬШЕЕ ПАДЕНИЕ -32,8%

		штук		
Продажи РС	2018	2017	18/17,%	
в мае	137 196	116 487	+17,8%	
в январе - мае	645 915	535 395	+20,6%	
Продажи SUV	2018	2017	18/17,%	
в мае	58 784	46 653	+26,0%	
в январе - мае	278 045	220 744	+26,0%	
Доля SUV	2018	2017	18/17, п.п.	
в мае	42,8%	40,0%	+2,8 п.п.	
в январе - мае	43,0%	41,2%	+1,8 п.п.	

ТОП-10 SUV в мае 2018 года

модель	продажи, шт.	18/17,%
Hyundai Creta	5 759	+37,0%
Renault Duster	3 521	+1,9%
KIA Sportage	3 018	+33,7%
Renault Kaptur	2 829	+6,0%
Volkswagen Tiguan	2 719	+25,6%
LADA 4X4	2 479	+12,3%
Chevrolet Niva	2 302	-5,0%
Toyota RAV4	2 127	-32,8%
Mitsubishi Outlander	2 068	+92,9%
Hyundai Tucson	1 972	+195,2%

ТОП-10 SUV в январе - мае 2018 года

модель	продажи, шт.	18/17,%
Hyundai Creta	27 456	+36,4%
Renault Duster	17 294	+8,9%
KIA Sportage	13 704	+38,8%
Volkswagen Tiguan	12 948	+36,4%
Renault Kaptur	12 925	+14,1%
LADA 4X4	12 699	+18,1%
Chevrolet Niva	11 982	+0,3%
Toyota RAV4	11 057	-11,2%
Mitsubishi Outlander	9 500	+59,2%
Nissan X-Trail	8 541	-0,6%

Источник: АЕВ

www.autostat.ru

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.

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

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

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.



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 $-0,25 \dots -0,15\%$ на каждую тысячу км, при недопробеге в $+0,05 \dots +0,15\%$, 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:

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

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 $6 \dots 8\%$ стоимость аналогичных автомобилей с МКПП. При расчетах можно принять допущение, что такое соотношение стоимостей сохраняется и для автомобилей бывших в эксплуатации.

Проверка статистических характеристик выборки. Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения $0,33$ ¹⁷. Расчетная зависимость имеет вид:

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

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

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

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

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.

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	152 438	1 097 000	0,900	1,000	1,000	1,149	961 077
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	180 000	1 150 000	0,900	1,000	1,000	1,231	1 079 380
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	159 000	1 300 000	0,900	1,000	1,000	1,168	1 157 763
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	136 000	1 310 000	0,900	1,000	1,000	1,102	1 101 477
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	203 362	1 499 000	0,900	1,000	1,000	1,305	1 491 569
Среднее значение, руб.									1 158 253
Стандартное отклонение, руб.									199 639
Коэффициент вариации									17%

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 1 158 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 13 677 335 тыс. руб.

¹⁸ Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРЦСЭ, 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	17 874 296
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 677 335
Здания и сооружения на территории Сокольники	800 905
Движимое имущество на территории Сокольники	24 303
Автомобили	1 158
Коммунальная техника	13 347
Право по договору аренды земельных участков	3 357 248

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 июля 2018 г. равна 17 874 296 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 085 881 тыс. руб. (17,58%).

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 №б к указанному выше договору от 31.03.2015 г. зафиксированы доли участников инвестиционной деятельности в строящихся объектах, действующие на дату оценки. Состав строящихся объектов и детальное распределение долей между участниками приведено ниже.

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Соинвестор		
Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1)	188 769 623,22	132 138 736,25	56 630 886,97	2 850 934 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 (I 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 №2)	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 Приложение1)	13 778 292,49	9 644 804,74	4 133 487,75	2 096 077,81	0,700
АСУДД составе объекта Дороги, инженерные коммуникация и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш, вл 67) (Объект №33 Приложение №1)	3 739 225,12	2 617 457,59	1 121 767,54	570 390,28	0,700
Сети водоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	16 914 067,95	11 839 847,57	5 074 220,39	2 580 112,07	0,700
Дождевая канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	66 316 942,27	46 421 859,59	19 895 082,68	10 116 143,74	0,700
Дороги в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивном направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект №31 Приложение №1)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	0,700
Канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	78 650 015,09	55 055 010,56	23 595 004,53	11 997 459,93	0,700
Сети связи в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл.67) (Объект №33 Приложение №1)	3 560 089,28	2 492 062,50	1 068 026,78	543 064,47	0,700

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

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 июля 2018 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	-9 407 734	Доля
Всего по счету 80.09	3 852 946 509,46	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	3 085 881 064,94	80,1%
ООО "ТушиноСпортСити"	767 065 444,52	19,9%

На дату оценки реализация инвестиционного контракта находится на стадии строительства Жилого комплекса в части Многоквартирных жилых домов Корпусов 2 - 4, вводе в эксплуатацию МЖД Корпус 1, 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	8 459	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		



Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	54 154	0,3%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 559 473	21,5%
Итого внеоборотные активы	1100	4 622 170	21,8%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	5 579 192	26,3%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		578 004	2,7%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		4 156 663	19,6%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		434 606	2,1%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		172 863	0,8%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 604 022	7,6%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	8 806 613	41,6%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	570 292	2,7%
Прочие оборотные активы	1260	7 532	0,04%
Итого оборотные активы	1200	16 567 651	78,2%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	21 189 821	100,0%
ПАССИВЫ			
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	3 852 947	
Итого по разделу III	1300	3 852 947	
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	3 985 408	23,0%
Итого долгосрочные обязательства	1400	3 985 408	23,0%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 972 341	11,4%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	13 351 467	77,0%
Сумма обязательств		17 336 875	100,0%
БАЛАНС	1700	21 189 821	



В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 8 459 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	1 496 732,30
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	159 048,52
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	74 624,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	2 800,00
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	1 725 229,88
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	4 373 522,02
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	60 325,80
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	567 204,47
Итого		23 754 709,69	8 459 486,99

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	2,50	3 591 939



Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	2,25	237 772
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	2,25	123 486
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	2,25	38 561
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	2,50	670 285
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	0,75	241 051
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	0,75	113 099
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	2,00	64 392
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2,50	2 599 051
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	2,50	4 302 337
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	0,75	2 614 728
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	0,75	6 628 432
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	1,75	280 540
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	0,25	638 052
Итого		23 754 710		22 143 725

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 22 144 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 54 154 тыс. руб. (0,3%). 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	51 552 323
БКТП 20кВ 2x1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	15 729 407,72
БКТП 20кВ 2x1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	15 729 407,71
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	22 066 253,69	7 494 199,31
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 540 066,92
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	1 601 477,72
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	7 063,32
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	7 063,32
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	7 063,33



Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	42 557,09
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	42 557,09
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	76 484,36
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	3 161 998,84
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.09.2017	5 810 741,57	5 524 967,39
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	588 008,84
Движимое имущество используемое при строительстве		6 336 118	2 601 517
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	69 924,30
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	20 207,60
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	69 844,43
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	69 844,44
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	69 844,43
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	48 615,92
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	130 219,08
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	205 630,13
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	250 489,23
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	169 491,35
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	419 981,49
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	90 838,95
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	107 470,77
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	90 838,95
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	43 198,06
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	18 198,12
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	0,00
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	5 747,90
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	312 542,08
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	78 491,18
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	37 693,40
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	23 061,86



Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	41 748,37
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	227 594,89
Итого		79 722 882,21	54 153 839,89

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 84 714 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,0004%).

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. Балансовая стоимость равна 4 559 473 тыс. руб. (21,5%).

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 в строке 1210. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены ниже 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 (строка 1190 Баланса СД) составляет 4 897 018 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											79 260 140
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	17%	19 390 907	1,006	19 515 028	15	0,9	1,0	6%	0%	6%	18 320 958
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	17%	19 390 907	1,006	19 515 028	15	0,9	1,0	6%	0%	6%	18 320 958
Временная автомобильная дорога	22 066 254	17%	25 817 517	1,113	28 740 913	15	2,9	1,0	20%	0%	20%	23 129 217
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,069	2 917 924	15	1,5	1,0	10%	0%	10%	2 626 398
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,113	6 257 691	15	3,0	1,0	20%	0%	20%	5 003 867
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,069	101 633	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	83 841
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,069	101 633	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	83 841
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,069	101 633	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	83 841
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,006	104 777	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	94 270
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,006	104 777	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	94 270
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	17%	115 678	1,006	116 418	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	104 745
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,006	4 646 083	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	4 180 202
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского	5 810 742	17%	6 798 568	1,006	6 842 085	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	6 328 460



шоссе, вл 67													
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,006	895 020	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	805 273	
Движимое имущество используемое при строительстве	6 336 118											5 454 234	
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,006	92 991	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	86 011	
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,113	66 237	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	46 348	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,069	113 105	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	96 154	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,069	113 105	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	96 154	
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,069	113 105	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	96 154	
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,069	95 016	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	75 987	
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,113	304 925	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	223 472	
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,006	242 764	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	224 540	
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,113	135 213	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	101 391	
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,006	385 196	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	336 967	
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,113	386 958	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	270 764	
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,113	1 509 469	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	1 056 214	
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,006	588 062	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	543 917	
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,113	162 181	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	118 859	
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип,	172 359		172 359	1,113	191 875	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	140 621	



размеры 6,5x1,32м													
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685	145 685	1,113	162 181	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	118 859		
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280	69 280	1,113	77 124	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	56 523		
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590	93 590	1,113	104 187	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	78 126		
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237	184 237	1,069	197 024	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	157 565		
Арка уличная	66 102	66 102	1,069	70 689	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	58 314		
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084	625 084	1,069	668 466	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	568 287		
Баннерная сетка	361 059	361 059	1,069	386 117	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	328 253		
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814	78 814	1,006	79 318	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	71 365		
Баннер с литой печатью	48 220	48 220	1,006	48 529	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	43 663		
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483	56 483	1,006	56 845	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	54 010		
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290	424 290	1,006	427 006	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	405 714		
Итого											84 714 373		



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	2 521 650 448,41	2 888 668 913,41	3 076 415 129,87
Бизнес-Центр № 2					4 110 000,00	17 475 271,33	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	2 195 895 913,19
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	32 202 262,92
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)						16 012 135,29	16 012 135,29
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	86 972 453,80
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	178 653 367,29
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	50 346 258,48
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	126 713 417,95
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	47 851 003,39
Жилой дом № 3					32 874 960,33	0,00	0,00
Жилой дом № 4					15 963 443,62	0,00	0,00
Жилой дом № 5					3 908 552,91	78 686 152,85	83 083 704,06



Жилой дом № 6					16 122 935,72	60 041 783,65	62 825 194,67
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	1 483 057 897,86	
Благоустроенная водоохранная парковая зона					6 644 067,80		35 290 745,48
Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 716 085,55	11 852 817,24
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном						553 267,38	1 038 603,83
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	464 513 427,90
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		26 310 909,21
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		42 332 405,92
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	21 127 864,91
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	361 037,17



Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	115 428,89	162 162,77
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4						175 699,08	245 297,85
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5						67 405,67	191 876,05
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6						175 699,08	246 828,02
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)				200 000,00	13 400 904,49	18 911 676,15	18 911 676,15
Инженерные сети по Футбольной базе	921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	60 223 551,14	119 423 188,03	119 423 088,03	
Общеобразовательная школа № 1						162 576,25	432 866,23
Общеобразовательная школа № 2						162 576,25	431 891,30
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	444 148,28	738 958,26
Поликлиника						444 710,66	444 710,66
Прочая жилая застройка						398 381 457,03	400 628 758,56
Спортивный комплекс водных видов спорта						1 779 823,91	1 779 823,91
Спортивный комплекс ледовых видов спорта						1 435 194,68	1 435 194,68
Теннисный центр		1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 715 897,10	1 715 897,00	
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	444 710,66
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 913 536 936,38	4 209 138 091,15	4 559 473 027,73
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927	20 202 685
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 971 949 502,84	4 228 401 017,85	4 579 675 713,03



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	2 971 949 503	4 228 401 018	4 579 675 713	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	85 728 300	167 682 970	2 027 450 091	648 882 896	1 256 451 515	351 274 695	
Коэффициент индексации	1,321	1,097	1,077	1,113	1,069	1,006	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	55 732 463	94 075 233	180 531 028	2 257 024 434	693 886 365	1 264 494 073	351 274 695	4 897 018 292
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.								4 897 018 292
Доля	0,011	0,019	0,037	0,461	0,142	0,258	0,072	1,000



Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 5 579 192 тыс. руб. (26,3%). В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпусов 1 – 4 которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительно-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 4

Состав расходов	Дата возникновения	Величина расходов, руб.					Сумма
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Прочие	
Затраты на строительство по объекту							
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015 г. - 1 полугод 2018 г.	578 004 018,00	4 156 663 118,00				
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2017 г. - 1 полугод 2018 г.			434 605 850,00			
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2017 г. - 1 полугод 2018 г.				172 853 327,00		
Итого затраты на строительство		578 004 018,00	4 156 663 118,00	434 605 850,00	172 853 327,00	0,00	5 342 126 313,00
Затраты на продажи							
Вознаграждение агента (реклама)	2015г. -2017 г.	0,00	2 508 004,70	142 561,33	85 605,80	207 767,34	
Предоставление ипотечных субсидий	4 кв.2017	0,00	183 000,00	2 734 871,79	0,00	0,00	
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2015г. -2017 г.	0,00	73 120 291,05	3 565 304,79	1 798 679,79	0,00	
Сувенирная продукция	2 кв 2018 г.	0,00	0,00	0,00	0,00	80 000,00	
Консультационные, информационные услуги	2015г. -2017 г.	0,00	996 693,19	0,00	0,00	15 763 548,40	
Материальные расходы		0,00	0,00	0,00	0,00	93 970,00	
Услуги агента (риелтера)	2015г. -2017 г.	0,00	100 352 688,07	20 405 864,30	10 433 089,25	2 107 360,60	
Фотографии	2 кв 2018 г.	0,00	0,00	0,00	0,00	34 482,00	
Юридические услуги	2017 г.	0,00	0,00	0,00	0,00	25 900,00	
Итого затраты на продажи		0	177 160 677	26 848 602	12 317 375	18 313 028	234 639 682,40
Прочие расходы							
Коммунальные расходы	4 кв.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	358 732,30	
Прочие расходы	2015 г. - 1 полугод. 2018 г.	0,00	536 800,00	0,00	0,00	1 530 924,66	
Итого прочие расходы		0	536 800	0	0	1 889 656,96	2 426 456,96

Итого сумма затрат по строке 1210 баланса	578 004 018	4 334 360 595	461 454 452	185 170 702	20 202 685	5 579 192 452
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)						20 202 685
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)						5 558 989 767

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 2 - 4 получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенные строительством. При этом, строительство МЖД Корпус 1 завершено и он введен в эксплуатацию. На Балансе Застройщика осталась не реализованная часть Корпуса 1.

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

По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 4 (строки 1210 Баланса СД) составляет 11 166 109 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 604 022 тыс. руб. (7,6%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 604 022 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 8 806 613 тыс. руб. (41,6%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в мае 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	555 229 310,45	2015 - 2 кв. 2018	декабрь 2017 - май 2020	1,92	0,854	473 893 728
АО "Тушино 2018"	78 868,78	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018 г.	0,25	1,000	78 869
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>



Авансы выданные						
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000,00	2 кв-л 2017	3 кв-л 2018	0,25	1,000	30 000
Белоенко Екатерина Анатольевна	49 980,00	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	49 980
Росимущество	340 914,81	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	340 915
МЭС	1 061 203,26	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	1 061 203
ОЭК	200 538 412,75	2 кв-л 2018	3 кв 2018 - 2 кв 2020	2,00	1,000	200 538 413
ООО "ДорСпецПрогресс"	149 583,43	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	149 583
ЦТН МОЭК ООО	449 078 276,04	2 кв-л 2018	3 кв 2018 - 2 кв 2020	2,00	1,000	449 078 276
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,25	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 848 481 803,70	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	4 848 481 804
ООО "Стадион "Спартак"	143 485 000,00	2-4 кв-л 2017 - 2 кв 2018	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,25	1,000	143 485 000
ФГУП Спорт-Ин	3 481 345,98	2-4 кв-л 2017 - 2 кв 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	3 481 346
Сбербанк	81 709,79	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	81 710
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	3 кв-л 2018	0,25	1,000	3 326 482
Прочая	1,29	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	1
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	1 295 642 267,64	2015 - 2 кв. 2018	1-2 кв. 2018, 1 кв.2019, 2 кв.2020	2,00	0,848	1 098 361 952
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	102 418 757,88	2015 - 2 кв. 2018	декабрь 2017 - май 2020	1,92	0,854	87 415 427
ООО "Стадион "Спартак"	838 342 341,69	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	838 342 342
ООО "ТушиноСпортСити"	359 290 689,17	2 кв-л 2018	3 кв-л 2018	0,25	1,000	359 290 689
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	8 806 613 351,00					8 512 994 121

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 8 512 994 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 570 292 тыс. руб. (2,7%).

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 июля 2018 г. составляет 570 292 тыс. руб.



Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 7 532 тыс. руб. (0,036%).

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

Табл. 3.33. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	9 713,92	0
Монтажная версия 30 сек "Тушино 2018" для внешнего экрана стадиона видеоролика "Комментатор" 30 сек	Июнь 2018	384 148,94	384 148,94	0
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	136 612,61	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	56 180,02	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	15 587,45	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	68 568,03	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	363 139,20	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	1 109 487,33	0
Доработка WEB-сайта_1 квартал 2018 г.	Март 2018	170 833,00	146 428,29	0
Доработка WEB-сайта_2 квартал 2018 г.	Июнь 2018	312 032,00	312 032,00	0
Доработка WEB-сайта_3,4 корпус_4 квартал 2018 г.	Декабрь 2017	4 389 968,00	3 292 476,02	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	933,31	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	68 965,53	0
Права на использование Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Повышение")	Март 2018	172 414,00	109 348,12	0
Права на использование Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Получите! Распишитесь!")	Март 2018	172 414,00	106 631,44	0
Права использования медиаконтента на условиях простой (неисключительной) лицензии	Март 2018	198 000,00	126 320,48	0

Права на использование исполнения видеоролика Комментатор с 01.07.2018 по 31.12.2018	Июнь 2018	172 413,79	172 413,79	0
Права использования аккаунта sbis.ru	Апрель 2018	1 450,00	1 136,16	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Исключительная сублицензия права использования смежного права исполнения актеров	Декабрь 2017	489 116,61	49 581,68	0
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта	Октябрь 2017	29 925,00	10 658,22	0
Итого по строке 1260 баланса:		10 583 767,51	7 531 514,91	991 152

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

Активы Баланса СД

Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
АКТИВЫ		
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	22 144
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	84 714
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 897 018
Итого внеоборотные активы	1100	5 003 961
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	11 166 109
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		932 439
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		9 122 263
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		837 670
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		273 737
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 604 022
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	8 512 994
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	570 292
Прочие оборотные активы	1260	991
Итого оборотные активы	1200	21 854 408
БАЛАНС (сумма активов)	1600	26 858 369

Справедливая стоимость активов СД равна 26 858 369 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 3 985 408 тыс. руб. (23,0%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2018 г.²⁰ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3	2 727 041 644,00	31 мая 2020 г.	1,92	0,890	2 426 402 128
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	1 258 365 985,00	31 мая 2020 г.	1,92	0,890	1 119 638 899
Сумма	3 985 407 629,00				3 546 041 027

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 3 546 041 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 1 972 341 тыс. руб. (11,4%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2018 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	53 434 816,63					53 434 817
Мосводоканал АО	16 970,00	1 кв 2017	3 кв 2018	0,25	1,000	16 970
ПАО "МОЭК"	412 539,21	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	412 539
Росимущество	337 061,04	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	337 061

²⁰ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>



ООО "Юнисервис"	8 479 662,00	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	8 479 662
АО "Тушино 2018"	44 188 584,38	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	44 188 584
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	1 918 906 277					1 918 906 277
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	80 039,06	2015 - 2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	80 039,06
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	9 542 003,50	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	9 542 003,50
ООО "Стадион "Спартак"	1 336 562 285,56	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	1 336 562 285,56
ООО "ТушиноСпортСити"	572 721 949,07	2 кв 2018	3 кв 2018	0,25	1,000	572 721 949,07
Итого по строке 1520 баланса:	1 972 341 093,82					1 972 341 093,82

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 1 972 341 тыс. руб.

Строка 1540 Баланса СД

Строка отражает оценочные обязательства, балансовая стоимость которых составляет 7 017 тыс. руб. (0,04%).

Учитывая особенность этой статьи баланса, которая отражает резерв предстоящих расходов по строительству, справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость строки 1540 Баланса СД составляет 7 017 тыс. руб.

Строка 1550 Баланса СД

Строка отражает прочие (краткосрочные) обязательства, балансовая стоимость которых составляет 11 372 109 тыс. руб. (65,6%).

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 мае 2018 г.²¹ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.37 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма задолженности, тыс. 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	562 946 048,00	30.05.2018	0,25	1,000	562 946 048
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	10 809 163 078,00	31.03.2019	0,75	0,954	10 314 010 637
Сумма	11 372 109 126				10 876 956 685

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 10 876 957 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	3 546 041
Итого долгосрочные обязательства	1400	3 546 041
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 972 341
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	7 017
Прочие обязательства	1550	10 876 957
Итого краткосрочные обязательства	1500	12 856 315
Сумма	1700	16 402 356

Справедливая стоимость обязательств СД равна 16 402 356 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.

²¹ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>



Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	26 858 369
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	16 402 356
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	10 456 013
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,801
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	8 374 373

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 июля 2018 г. равна 8 374 373 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 1 121 165 тыс. руб. (6,39% 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 июля 2018 г. равна 1 121 165 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 974 787 тыс. руб. (11,25% 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 капложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы²². Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены 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 завершенного строительства 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 капложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 июля 2018 г. равна 6 271 526 тыс. руб.

²² Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 100, 2005 – 2018



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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	1 948 597
В том числе:														
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309	296 022
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	589 281
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	376 463
Тренировочная база											167 143	542 725		
Детский сад													84 877	170 005
Храм													556	15 845
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371	456 872
Монастырь														17 739
Оборудование к установке										63 908				208
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816	4 862
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507	21 300
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	145 609
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	112 338	0
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867					
Капвложения 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	127 870



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

Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	10,439	11,092	11,163
Коэффициент индексации на дату оценки	4,015	3,258	2,770	2,349	2,131	1,624	1,481	1,321	1,097	1,077	1,113	1,069	1,006	1,000

Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2 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	127 870	
Коэффициент индексации	4,015	3,258	2,770	2,349	2,131	1,624	1,481	1,321	1,097	1,077	1,113	1,069	1,006	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 468	28 156	1 935	58 250	655 948	1 011 968	1 553 990	1 412 981	944 337	786 681	-313 058	127 870	6 271 526



3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 212 065 тыс. руб. (1,21% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 июля 2018 г. равна 212 065 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 58 455 тыс. руб. (0,33% в объеме активов компании).



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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 58 455 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 777 140 тыс. руб. (4,43% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2018 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2018 г.²³ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 9,30% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	777 140
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	9,30%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	711 015

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 711 015 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 47 189 тыс. руб. (0,27% в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2018 г.

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 47 189 тыс. руб.

3.2.15. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

²³ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>

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

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	14 907
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 874 296
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	8 374 373
Отложенные налоговые активы	1180	1 121 165
Прочие внеоборотные активы	1190	6 271 526
Итого внеоборотные активы	1100	33 656 267
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	212 065
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	58 455
Дебиторская задолженность	1230	711 015
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 189
Прочие оборотные активы	1260	
Итого оборотные активы	1200	1 028 724
Сумма	1600	34 684 991

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 34 684 991 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2018 г. имеют следующую структуру.

Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	92 341	2,23%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	31 335	0,76%
Итого долгосрочные обязательства	1400	123 677	2,98%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			



Заемные средства	1510	3 398 170	81,88%
Кредиторская задолженность	1520	510 110	12,29%
Доходы будущих периодов	1530	88 176	2,12%
Оценочные обязательства	1540	29 922	0,72%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 026 378	97,02%
Сумма		4 150 055	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 92 341 тыс. руб. (2,23% 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 92 341 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 31 335 тыс. руб. (0,76% 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 31 335 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2018 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 3 398 170 тыс. руб. (81,88% 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. 3.46. 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"	06.02.2018	02.07.2018	4000000,00	92317,81	5,85%
АО "Капитал"	01.03.2018	02.07.2018	8 000 000,00	155 145,20	5,85%
АО "Капитал"	15.03.2018	02.07.2018	4 000 000,00	68 597,26	5,85%
АО "Капитал"	16.03.2018	02.07.2018	12 000 000,00	200 383,56	5,75%
АО "Капитал"	28.03.2018	02.07.2018	40 000 000,00	592 328,78	5,75%
АО "Капитал"	02.04.2018	25.12.2018	5 000 000,00	80 547,94	7,00%
АО "Капитал"	02.04.2018	25.12.2018	1 360 000,00	19 067,94	5,75%
АО "Капитал"	10.04.2018	25.12.2018	3 000 000,00	38 280,81	5,75%
АО "Капитал"	16.04.2018	25.12.2018	4 000 000,00	47 260,28	5,75%
АО "Капитал"	28.04.2018	25.12.2018	48 300 000,00	479 360,96	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	25.12.2018	37 600 000,00	343 550,68	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	504 068 248,38	4 605 664,68	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	17 463 233,09	159 561,32	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	610 284 364,72	5 576 159,88	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	1 203 901 476,92	11 000 211,30	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	586 715 459,57	5 360 811,12	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	116 550 443,83	1 064 919,81	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	23 708 539,23	216 624,61	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	77 998 297,75	712 669,38	5,75%
АО "Капитал"	15.05.2018	25.12.2018	4 000 000,00	28 986,30	5,75%
АО "Капитал"	22.05.2018	25.12.2018	2 000 000,00	12 287,67	5,75%
АО "Капитал"	25.05.2018	25.12.2018	1 000 000,00	5 671,27	5,75%
АО "Капитал"	01.06.2018	15.01.2019	4 000 000,00	18 273,97	5,75%
АО "Капитал"	04.06.2018	15.01.2019	30 000 000,00	122 876,71	5,75%
АО "Капитал"	15.06.2018	15.01.2019	4 000 000,00	9 452,05	5,75%
АО "Капитал"	25.06.2018	15.01.2019	11 200 000,00	8 821,92	5,75%
АО "Капитал"	29.06.2018	15.01.2019	3 000 000,00	472,60	5,75%
Итого			3 367 150 063,49	31 020 305,81	
Сумма			3 398 170 369,30		

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

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

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

где



V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²⁴

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
АО "Капитал"	4 094 696	0,003	1,000	4 094 696
АО "Капитал"	8 159 261	0,003	1,000	8 159 261
АО "Капитал"	4 070 488	0,003	1,000	4 070 488
АО "Капитал"	12 205 895	0,003	1,000	12 205 895
АО "Капитал"	40 609 481	0,003	1,000	40 609 481
АО "Капитал"	5 262 670	0,485	0,971	5 109 040
АО "Капитал"	1 418 419	0,485	0,971	1 377 012
АО "Капитал"	3 124 926	0,485	0,971	3 033 702
АО "Капитал"	4 162 631	0,485	0,971	4 041 114
АО "Капитал"	50 168 850	0,485	0,971	48 704 303
АО "Капитал"	39 024 092	0,485	0,971	37 884 887
АО "Капитал"	524 893 185	0,542	0,967	507 342 309
АО "Капитал"	18 184 704	0,542	0,967	17 576 662
АО "Капитал"	635 497 485	0,542	0,967	614 248 328
АО "Капитал"	1 253 639 131	0,542	0,967	1 211 721 146
АО "Капитал"	610 954 860	0,542	0,967	590 526 337
АО "Капитал"	121 365 577	0,542	0,967	117 307 471
АО "Капитал"	24 688 027	0,542	0,967	23 862 533
АО "Капитал"	81 220 698	0,542	0,967	78 504 918
АО "Капитал"	4 143 659	0,485	0,971	4 022 696
АО "Капитал"	2 069 546	0,485	0,971	2 009 131
АО "Капитал"	1 034 284	0,485	0,971	1 004 091
АО "Капитал"	4 146 271	0,542	0,967	4 007 632
АО "Капитал"	31 082 339	0,542	0,967	30 043 038
АО "Капитал"	4 137 137	0,542	0,967	3 998 804

²⁴ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>

АО "Капитал"	11 565 751	0,542	0,967	11 179 027
АО "Капитал"	3 096 018	0,542	0,967	2 992 496
Итого				3 389 636 496

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 3 389 636 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2018 г., кредиторская задолженность составляет 510 110 тыс. руб. (12,29% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2018 г., в предположении, что к дате оценке существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в мае 2018 г. 6,47%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁵. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	510 110
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	6,47%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	479 112

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 479 112 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 88 176 тыс. руб. (2,12% 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 88 176 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 29 922 тыс. руб. (0,72% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

²⁵ Бюллетень банковской статистики №7 2018 г., <http://www.cbr.ru>

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 29 922 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. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	92 341
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	31 335
Итого долгосрочные обязательства	1400	123 677
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	3 389 636
Кредиторская задолженность	1520	479 112
Доходы будущих периодов	1530	88 176
Оценочные обязательства	1540	29 922
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 986 846
Сумма		4 110 522

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 4 110 522 тыс. руб.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	34 684 991
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	4 110 522
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	30 574 469

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 июля 2018 г. округленно составляет 30 574 469 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

Расчетные мультипликаторы

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

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

Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			

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

Выручка (годовая), тыс. руб.	234 133			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	288 920	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/V	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	30 574 469			
Стоимость по мультипликатору P/V, тыс. руб.	29 962 980	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 554 571			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	12 112 654	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 459 722			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	18 369 050	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	17 763 466			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

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

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 17 763 466 тыс. руб.

3.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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



подходу был назначен весовой коэффициент равный нулю, а величина стоимости определенная в рамках сравнительного подхода рассматривалась как индикативная.

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	30 574 469	1,00	30 574 469
Сравнительный	17 763 466	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			30 574 469

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 июля 2018 г. составляет 30 574 469 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. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	30 574 469
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	30 574 372

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

Справедливая стоимость 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 июля 2018 г. с учетом округления, составляет 30 574 372 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ





Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2018 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Старлайн "Свердлов"	по ОКПО: 76671452
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7709674993	по ОКВЭД: 68.30.2
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКФС: 66
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС: 66 / 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ: 384
Местонахождение (адрес): 125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	8 390	10 748	13 472
	Результаты исследований и разработки	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 745 029	3 954 136	4 029 394
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	6 522 871	6 636 523	6 849 640
	Финансовые вложения	1170	3 095 667	3 247 241	3 158 060
	Отложенные налоговые активы	1180	1 121 366	1 321 023	800 220
	Прочие нематериальные активы	1190	1 674 787	1 879 588	2 226 300
	Итого по разделу I	1100	16 468 722	16 972 669	16 167 772
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	212 085	54 084	73 731
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	58 455	37 831	100 064
	Дебиторская задолженность	1230	777 140	123 891	431 331
	Финансовые вложения (за исключением денежных займов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	47 180	49 617	142 328
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 094 860	265 623	748 454
	БАЛАНС	1600	17 563 582	17 238 292	16 916 226

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (дополнительный капитал, уставный фонд, вклады вкладчиков)	1310	13 910 000	13 910 000	13 965 640
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1350	-	-	-
	Резервы	1360	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1370	1 979 802	1 979 802	1 979 802
	Резервный капитал	1380	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1390	(2 400 206)	(4 083 120)	(3 620 240)
	Итого по разделу III	1300	13 489 596	11 806 682	13 312 002
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	3 020 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	60 321	68 582	80 814
	Долговые обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1440	31 330	6 410	-
	Итого по разделу IV	1400	91 651	3 094 992	80 814
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 386 170	463 200	2 766 010
	Кредиторская задолженность	1520	910 110	1 120 591	1 611 733
	Ссуды банков	1530	88 176	107 488	-
	Ссудочные обязательства	1540	23 802	23 802	18 494
	Средства в пути	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 408 258	1 715 081	2 396 237
	БАЛАНС	1700	17 563 582	17 238 292	16 916 226

Руководитель: 
 Сергей Андреевич Артюхин
 (подпись)
 28 июня 2018 г.


Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2018 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	74871482
Идентификационный номер налогоплательщика		по ИНН	7709374093
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	68.20.3
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	85 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	117 066	449 757
	Себестоимость продаж	2120	(538 807)	(1 655 729)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(421 741)	(605 972)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(43 807)	(73 681)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(465 548)	(679 653)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 440	3 475
	Проценты к уплате	2330	(78 830)	(87 660)
	Прочие доходы	2340	2 437 624	6 062
	Прочие расходы	2350	28 873	(18 853)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 922 859	(787 630)
	Текущий налог на прибыль	2410	(117 800)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	180 332	(5 812)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(29 359)	(9 543)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(84 579)	148 137
	Прочее	2460	(139 279)	(14 152)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 572 842	(633 247)

Форма 0710002 с.2

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 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	1 572 842	(633 247)	
	СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2500	-	-	
	Разделенная прибыль (убыток) на акцию	2510	-	-	

Руководитель:  Федун Андрей
Андреевич
(подпись) (инициалы фамилия)

25 июля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2018 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стардон "Спартак" (Совместная деятельность)	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709074003
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12200 16
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	364
Местонахождение (адрес)	125434, Москва г, Валовская ж, дом № 63, строение 1		

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	870 202	475 435	301 268
Прочие оборотные активы	1260	7 533	4 202	3 828
Итого по разделу II	1200	10 967 651	18 450 602	11 724 712
БАЛАНС	1600	21 189 622	23 735 900	14 679 908

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	8 469	15 669	7 998
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные патентовые активы	1130	-	-	-
	Материальные патентовые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	54 194	60 017	30 277
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	64	64	64
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 559 473	4 209 135	2 913 537
	Итого по разделу I	1100	4 622 170	4 284 905	2 952 196
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	5 579 192	9 959 833	3 999 448
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		579 094	2 840 441	1 023 943
	ЖК Корпус 2		4 159 663	1 059 433	115 011
	ЖК Корпус 3		434 806	-	-
	ЖК Корпус 4		172 853	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 604 022	1 484 314	1 348 044
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		60 091	-	-
	ЖК Корпус 2		733 482	-	-
	ЖК Корпус 3		70 191	-	-
	ЖК Корпус 4		27 380	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	6 856 613	7 820 708	8 173 127
	в том числе:				
	ДЗ в части финансирования Корпуса 1		-	-	701 946
	ДЗ в части финансирования Корпуса 2		1 864 728	1 733 379	2 044 360
	ДЗ в части финансирования Корпуса 3		1 019 732	293 092	-
	ДЗ в части финансирования Корпуса 4		520 712	77 059	-
	Расчетная по оплате ДДУ в строительстве		1 850 873	1 953 944	988 798
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (ослабленный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 852 947	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	3 852 947	3 852 947	2 925 548
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 985 408	1 412 059	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		2 727 042	920 782	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		1 258 366	491 287	-
	Итого по разделу IV	1400	3 985 408	1 412 059	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 972 341	63 303	30 566
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 017	231 472	-
	Прочие обязательства	1550	11 372 109	18 178 110	11 720 794
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		662 946	8 810 638	8 143 007
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		10 609 163	9 365 472	5 577 787
	Итого по разделу V	1500	13 351 467	18 470 885	11 751 361
	БАЛАНС	1700	21 189 822	23 735 900	14 676 908

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2018 г.

		Коды	
		0710002	
		30	06 2018
Дата (число, месяц, год)			
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" (Совместная деятельность)		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709574093	
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	
		384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	2 307 040	-
	Себестоимость продаж	2120	(184 742)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 122 298	-
	Коммерческие расходы	2210	(336 077)	-
	Управленческие расходы	2220	(1 131)	(56)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 786 090	(56)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 864	10 191
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	645 338	5 489
	Прочие расходы	2350	(367 332)	(16 815)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 083 900	(193)
	Такой же налог на прибыль в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2450	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 083 900	(193)

Руководитель
(подпись)





Годрич Владимирович
Семгославич
(инициалы, фамилия)

25 июля 2018 г.



Форма 0710602 с/2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 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	2 083 990	(193)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 Гордин Всеволод
 Светославович
 индивидуальный предприниматель

25 июля 2018 г.



