



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

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

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

Дата определения стоимости:

01 апреля 2018 г.

Дата составления отчета:

08 июня 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	33
3.2.3.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	34
3.2.4.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	44
3.2.5.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	52
3.2.6.	Оценка стоимости автотранспортных средств	67
3.2.7.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	74
3.2.8.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	75
3.2.9.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	99
3.2.10.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	99
3.2.11.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	103
3.2.12.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	104
3.2.13.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	104
3.2.14.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	105
3.2.15.	Сумма справедливых стоимостей активов	106
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	106
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	107
3.3.2.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (строка 1450 баланса)	107
3.3.3.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	108
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	113
3.3.5.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	115
3.3.6.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	115
3.3.7.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	115
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	116
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	116



3.6.	Согласование результатов	118
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	118
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	119
4.	Приложения	120

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	36
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	37
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	39
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	42
Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.	48
Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	49
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	53
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	54
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	67
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	73
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	75
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	75
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	78
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	78
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	80
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	80
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	81
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	84
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД).....	87
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)	90
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 - 4.....	91
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	92
Табл. 3.33. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	94
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	95
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	96
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	96
Табл. 3.37 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	97



Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД	98
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	98
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	101
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	102
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	102
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	105
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	106
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	107
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	108
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	111
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	115
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	115
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»	116
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости	117
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам	118
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	119

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 31 марта 2018 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 апреля 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 31 марта 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	10 068	0,06%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 847 205	22,38%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 579 653	38,27%
Финансовые вложения	1170	3 171 831	18,45%
Отложенные налоговые активы	1180	1 356 831	7,89%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 868 120	10,87%
Итого внеоборотные активы	1100	16 833 708	97,91%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	57 552	0,33%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 994	0,26%
Дебиторская задолженность	1230	208 399	1,21%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 177	0,29%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	359 121	2,09%
Сумма	1600	17 192 830	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	61 485	1,34%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	8 805	0,19%
Итого долгосрочные обязательства	1400	70 290	1,53%

КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 258 503	71,14%
Кредиторская задолженность	1520	1 123 399	24,52%
Доходы будущих периодов	1530	101 109	2,21%
Оценочные обязательства	1540	27 356	0,60%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 510 366	98,47%
Сумма		4 580 656	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 10 068 тыс. руб. (0,06% 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	1 189 285,35
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	241 072,24
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 253 224,29
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	57 487,61
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	240 713,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	448 224,41
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	144 408,05
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 005 173,90
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	787 099,23
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	403 457,61
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	625 866,59
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	473 744,59
ПО ИСС "Общая система электронные"	01.09.2016	496 806,22	350 207,74



этикетки"			
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	308 220,74
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	134 998,29
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	248 198,82
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	168 003,32
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	353 382,79
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	279 635,58
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	821 477,42
Сайт	29.06.2012	285 000,00	122 479,47
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	382 296,71
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	29 481,37
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	10 068 139,82

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	4,11	1 670 113
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	4,50	419 607
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	6,50	3 116 356
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	2,28	67 261
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	1,58	319 885
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	1,58	595 647
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	1,58	191 904
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1,58	1 335 778
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1,58	1 045 978
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	1,58	536 156
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	1,58	831 716
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	1,58	629 560
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	1,58	465 392
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	1,58	409 595
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	1,58	179 400
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	1,58	329 832
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	1,58	223 260

ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	1,58	469 611
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	1,58	371 608
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	1,50	1 095 494
Сайт	29.06.2012	285 000,00	5,76	219 348
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	1,50	509 818
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	1,50	39 315
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	7,25	7 098
Итого строка 1110		17 312 103,45		15 079 732

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет 15 080 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 3 847 205 тыс. руб. (22,38%), по строке 1160 - 6 579 653 руб. (38,27%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 661 565 056,81	10 426 858 213,25
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	12 157 621 142,05	10 126 667 253,94
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	287 619 837,14
Движимое имущество на территории Сокольники	69 804 317,89	8 685 763,99
Автомобили	3 271 186,44	1 039 082,54
Коммунальная техника	24 734 707,25	2 846 275,64
Право по договору аренды земельных участков	н/д	н/д



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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	12 157 621 142,05	10 126 667 253,94
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 019 766 300,56	5 532 030 840,57
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 691 509 047,11	4 365 231 147,73
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	446 345 794,38	229 405 265,64

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

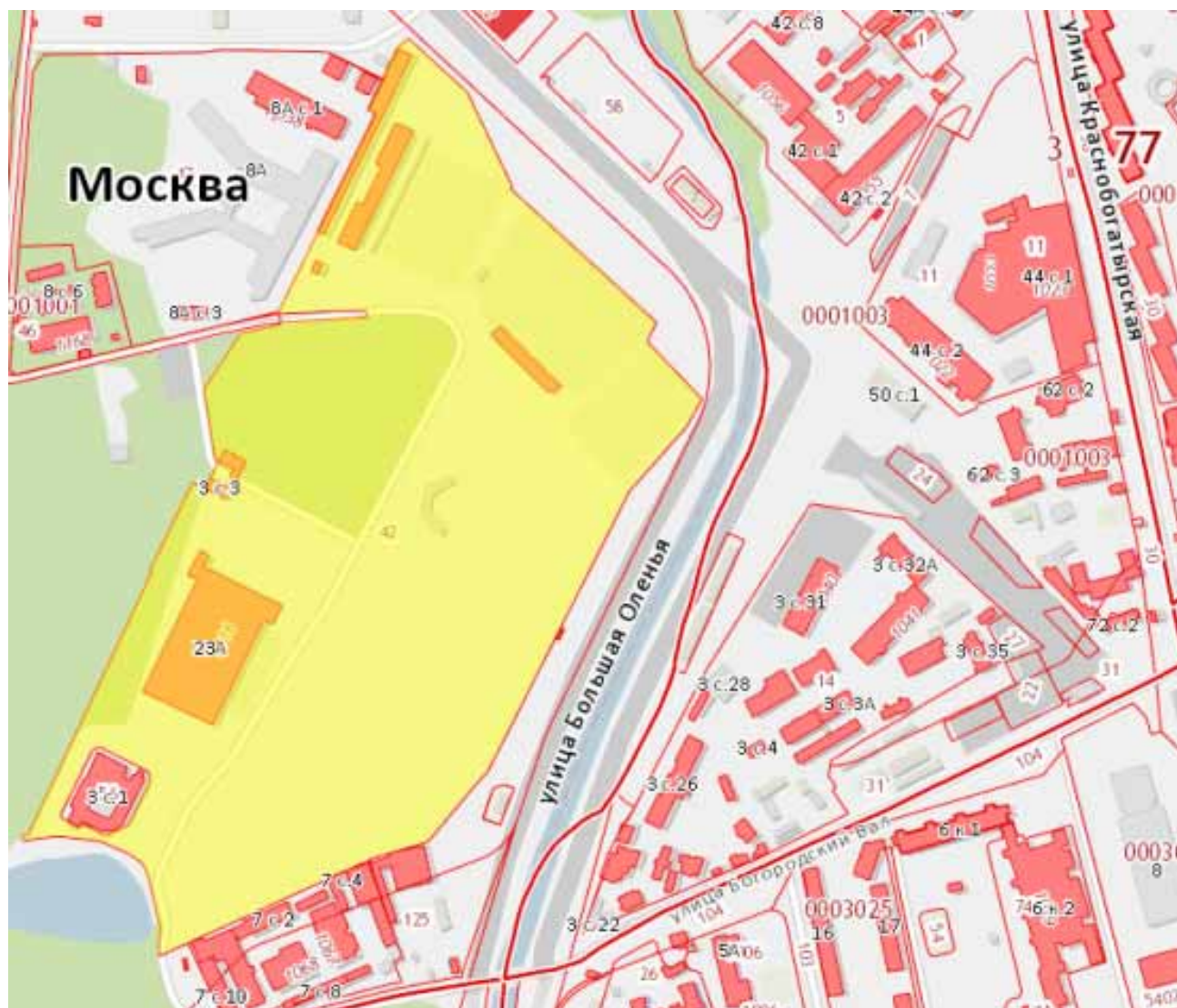


Рис 1. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>)

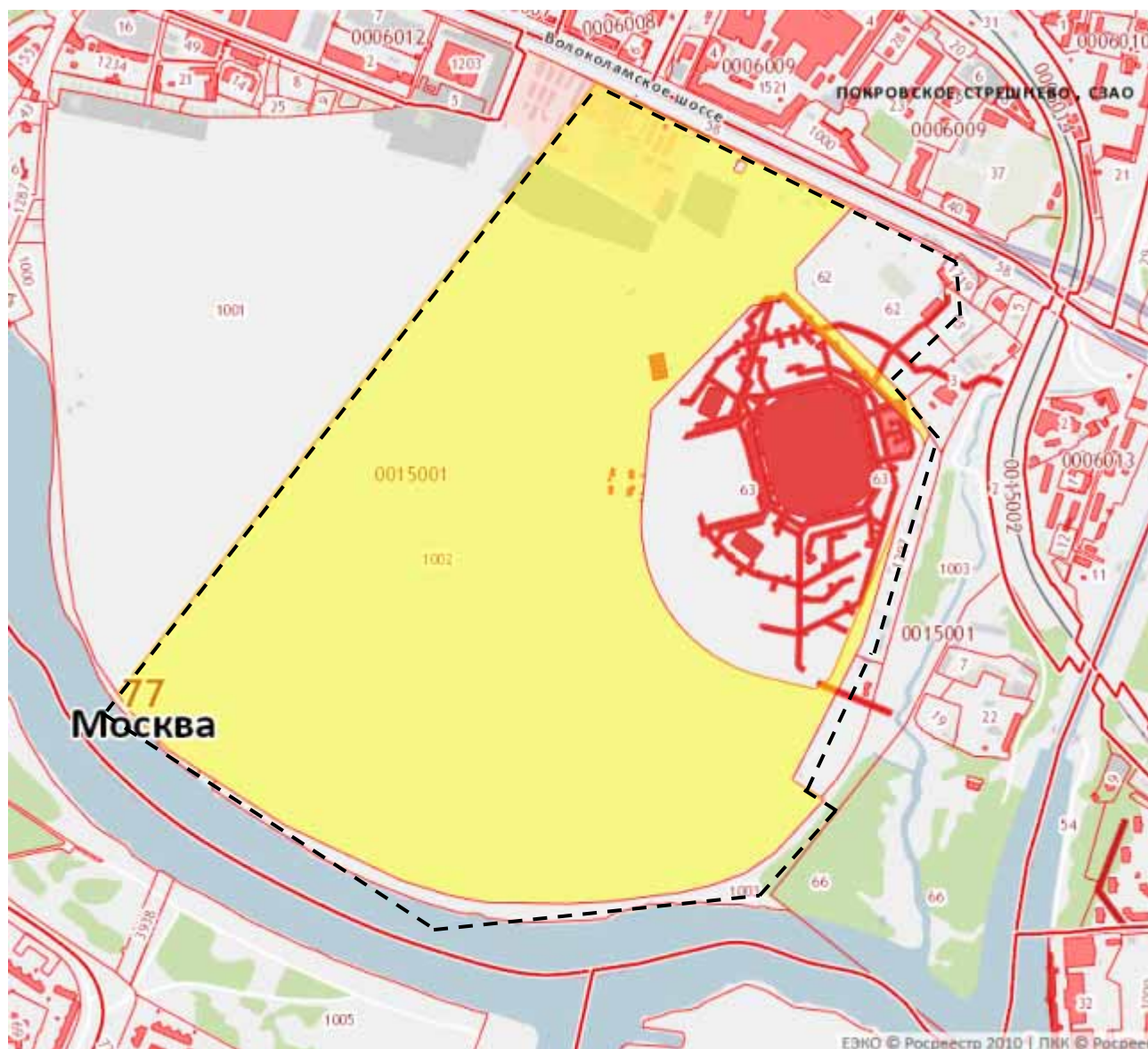


Рис 2. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67 (по состоянию до 18.10.2017 г.), кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru> – архивная версия), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

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 подготовлены 23 Договора аренды вновь образованных земельных участков, однако регистрацию прошли лишь 9 договоров. Учитывая, что вновь образованные земельные участки включены в ЕГРН, при проведении оценки полагалось, что все договора будут зарегистрированы стоимость прав по договору аренды земельных участков определялась в соответствии с новым делением.

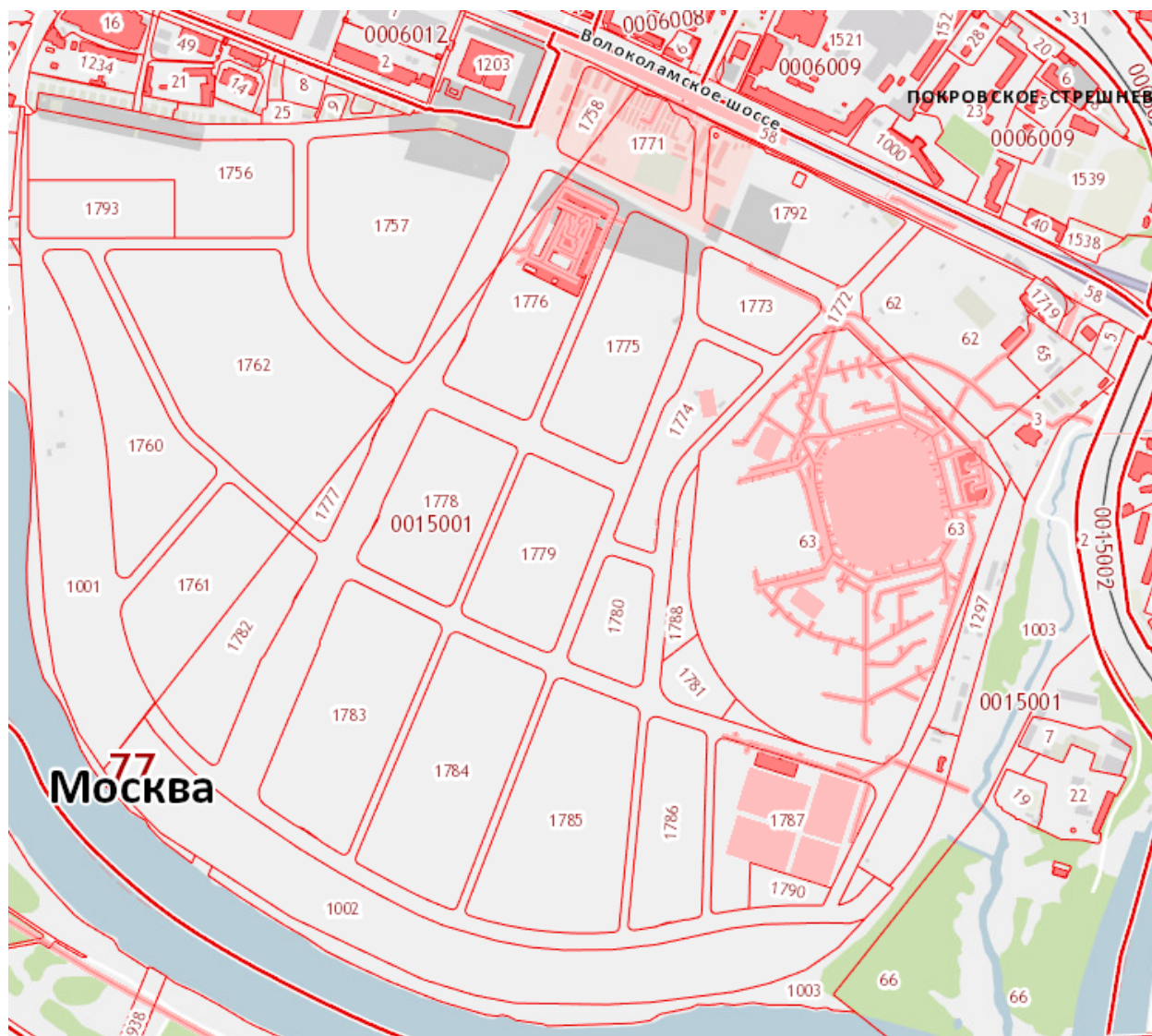


Рис 3 Схема нового распределения земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл. 67, 71, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771 ... 1792 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Общее состояние рынка

Объем предложения

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась

² Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2018>

на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

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



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским - вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

Ценовые показатели

За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв.м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв.м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв.м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

Графики сравнительного анализа по сегментам



Торговая недвижимость

Объем предложения

В I квартале экспонировалось 538 торговых объекта общей площадью 514 тыс. кв. м, из них 51 объект – внутри Садового Кольца и 487 – за его пределами.

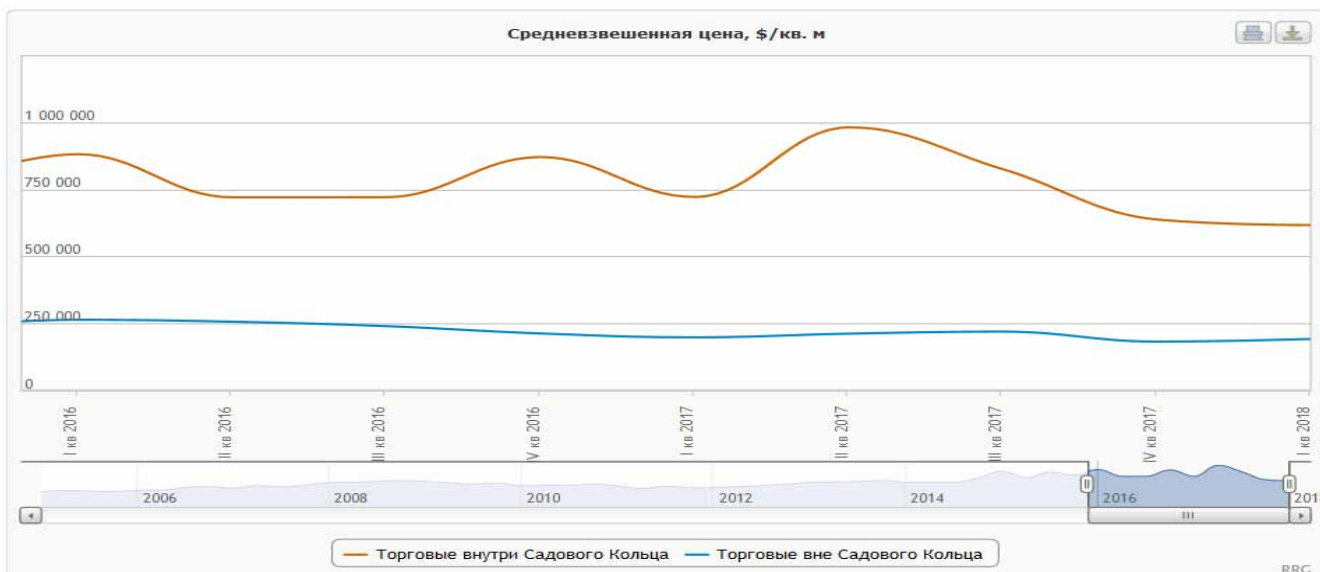
За I квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 16%, по общей площади – на 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 5% и на 13% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв. м, что было обусловлено выходом на рынок дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв. м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 6% до 192 207 руб./кв. м. Рост цены был связан с выходом на рынок в I квартале дорогого торгового объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв. м, 361 100 руб./кв. м).

Судя по динамике цен как за квартал, так и за год, спрос на помещения за пределами центра более высок. Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в I квартале снизился на 3% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 409 объектов общей площадью 1 926 тыс.кв. м, из них 262 объекта экспонировалось в центре и 1 147 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади - на 1%, а за пределами – уменьшился на 1% и на 21%, соответственно.

По сравнению с I кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре увеличилась на 12%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 16%.

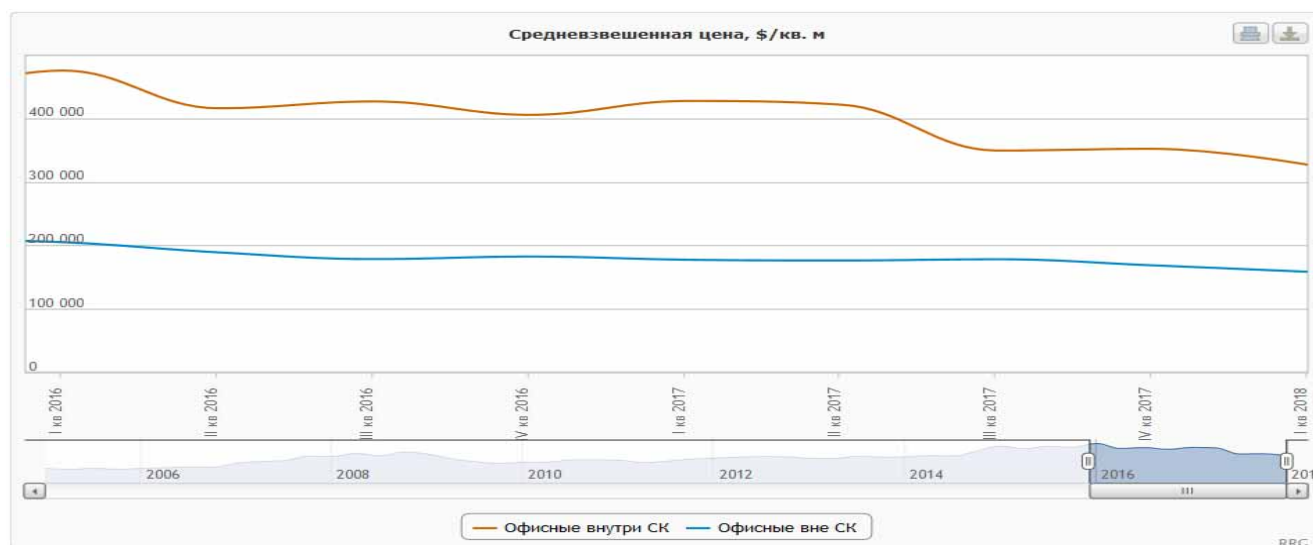
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в I кв. 2018 года снизилась на 7% и составила 326 641 руб./кв.м. Снижение цен во многом было вызвано выходом на рынок 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 в I квартале уменьшилась на 6% и составила 158 470 руб./кв.м. Влияние на снижение цены оказал выход в I квартале дешевого крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 76 020 руб./кв.м), при этом на 6% снизилась цена и по объектам, которые экспонируются уже давно.

Цены по объектам в центре и за его пределами центра снизились примерно на одном уровне, однако за год более существенным снижением оказалось по объектам в центре.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.

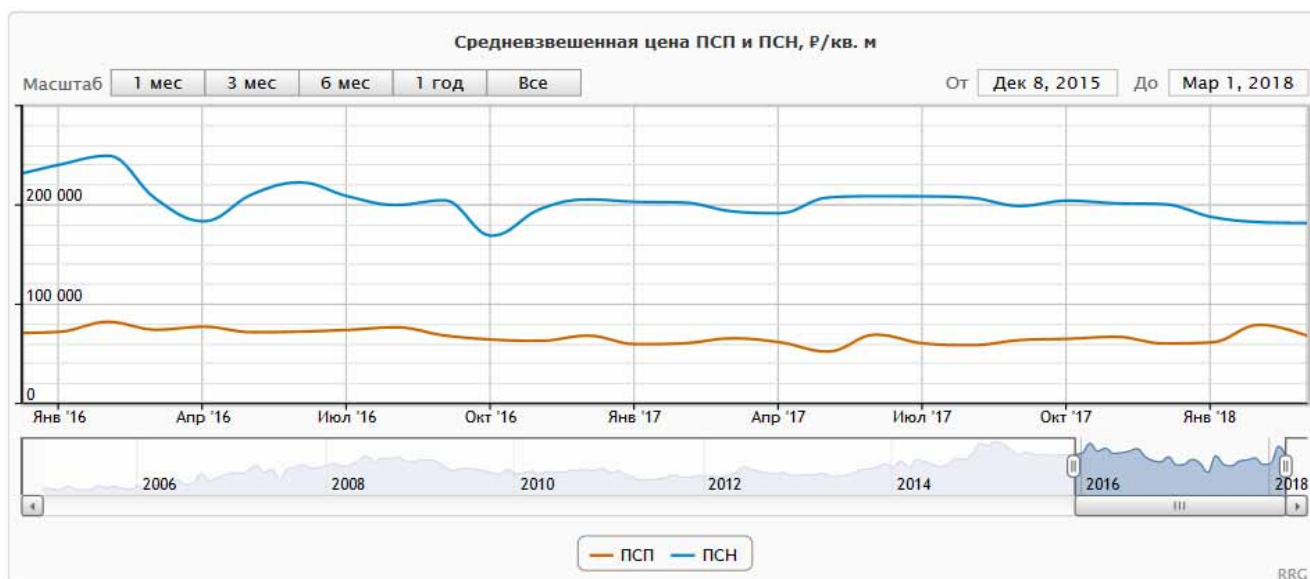


Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2018 г. уменьшилось на 33%, а их общая площадь - на 30%. Объем предложения составил 162 объекта общей площадью 404 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 15% и составила 67 192 руб./кв.м. Снижение цены произошло как по старым объектам – на 13%, так и за счет выхода нескольких дешевых новых в низком ценовом диапазоне – на Батюнинском пр-де (6 590 кв.м, 27 314 руб./кв.м), ул.Краснодарская (11 325 кв.м, 26 490 руб./кв.м), ул.Спартакoвская (12 132 кв.м, 41 213 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2018 г. по количеству снизился на 20%, а по общей площади – на 27%, составив 137 объектов общей площадью 188 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 181 125 руб./кв.м.

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)³

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в I кв. 2018 года вырос на 11% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади, напротив, уменьшился на 7%.

Всего в I квартале экспонировалось 4 754 объекта общей площадью 2 208 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка как за I квартал выросла 3% и составила 18 878 руб./кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за I квартал 2018 г уменьшился на 3%, цена в долларовом выражении за квартал не изменилась и составила до 332 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал выросла на 8% и составила 34,0 млрд. руб./год.

Рост рублевых ставок в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте спроса, однако он еще очень незначителен, чтобы можно было говорить о каких-либо устойчивых тенденциях.

Данные по рынку в целом



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



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за I квартал 2018 года по отношению к четвертому вырос на 17% по торговой, на 5% по офисной и на 5% по производственно-складской недвижимости.

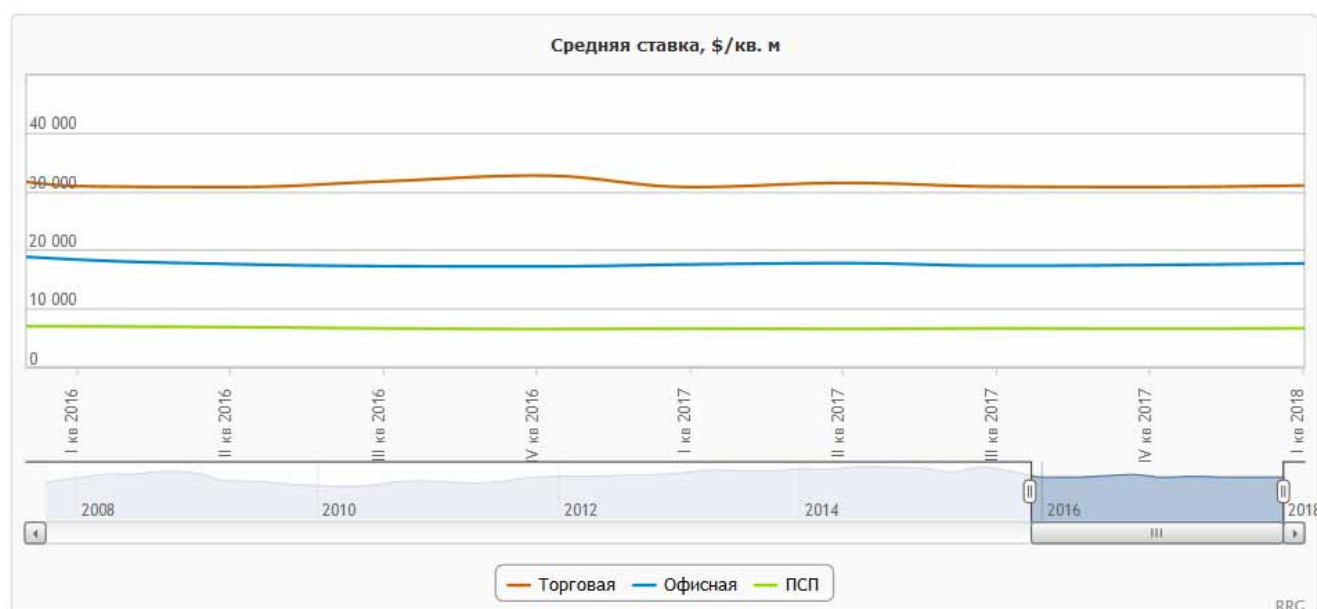
За год объем предложения по общей площади по торговой недвижимости вырос на 8%, по офисной уменьшился на 10%, а производственно-складской недвижимости – на 8%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за I квартал по всем видам недвижимости выросла на 1% и составила по торговой недвижимости 30 994 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости - 17 716 руб./кв.м/год, а по производственно-складской – 6 667 руб./кв.м/год.

Изменение ставок как за квартал, так и за год продолжает оставаться незначительным, что характерно для стадии стагнации рынка.



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в I квартале по количеству вырос на 21%, а по общей площади - на 17%. Объем предложения за год вырос на 16% по количеству, а по общей площади - на 8%.

Всего в I квартале экспонировалось 1145 объектов площадью 344 тыс.кв.м, из них 71 объект - в центре и 1074 помещения – за его пределами.

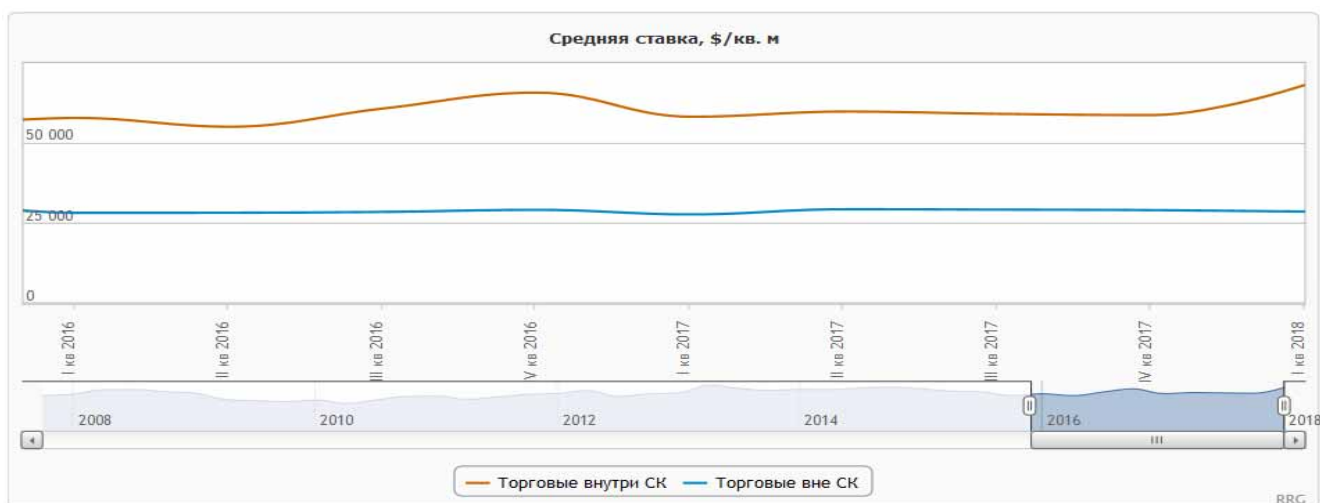
Объем предложения по общей площади в I квартале вырос на 16% в центре и на 17% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в I кв. 2018 года выросла на 16% и составила 67 962 руб./кв.м/год. Средняя арендная ставка выросла за счет выхода на рынок таких дорогих объектов как: на ул. Арбат (333 кв.м, 118 900 руб./кв.м/год), Трубная ул. (109 кв.м, 120 900 руб./кв.м/год), ул. Сретенка (96 кв.м, 123 800 руб./кв.м/год), ул. Арбат (177 кв.м, 208 700 руб./кв.м/год), ул. Никольская (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год),

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 28 550 руб./кв.м/год.

Судя по заметному росту ставок как за квартал, так и за год по объектам в центре, спрос на них выше, чем за пределами центра.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за I квартал 2018 года по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 5%. Объем предложения составил 2 733 объекта общей площадью 1 059 тыс. кв. м., из них 270 объектов – в центре и 2 463 объекта – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади снизился на 5%, а за его пределами – вырос на 6%. По сравнению с I кварталом 2017 года, объем предложения уменьшился на 46% по помещениям внутри Садового кольца и на 4% - за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 2% и составила 26 888 руб./кв.м/год.

За пределами центра ставка также выросла на 3% и составила 16 711 руб./кв.м/год, при этом доля объектов со ставками дороже 15 000 руб./кв.м/год выросла на с 44 до 46%.

Судя по изменению ставок за квартал и за год, налицо ценовая коррекция по объектам в центре, при этом спрос на объекты в центре и за его пределами по уровню сближается.



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2018 г. составил 644 объекта общей площадью 594 тыс. кв.м. По сравнению с февралем он вырос на 14% по количеству и на 13% по общей площади.

Средняя ставка в марте практически не изменилась и составила 6 574 руб./кв.м/год.



Основные итоги 1 кв. 2018 г.

1. В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.
2. Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.
3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:
4. Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.
5. По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.
6. Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.
7. Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается наш прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации 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 государственной кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



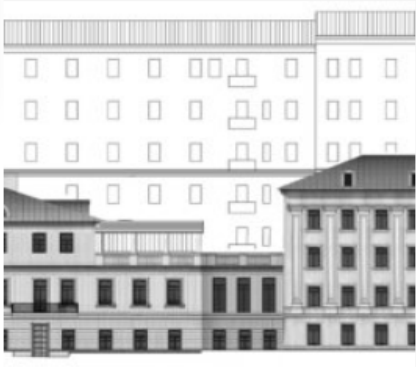
Последнее уточнение этого порядка по состоянию на дату оценки было произведено Постановлением Правительства Москвы от 18.06.2013 № 387-ПП. Это Постановление устанавливает ставки аренды за предоставление земли в аренду. В частности под строительство в общем случае такая ставка составляет 1,5% от кадастровой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

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

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.



Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства коммерческих объектов⁴ позволило выявить ряд предложений. Например, следующие предложения.

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  \$ €	ЦЕНА ВСЕГО  \$ €
1 400 м²	₽ 178 571	₽ 250 000 000

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

ПРОДАЖА ИНВЕСТИПРОЕКТА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ, НА САДОВОМ КОЛЬЦЕ

лот № 209764



МОСКВА, ЦАО, М КРАСНЫЕ ВОРОТА, ПРОЕЗД МЯСНИЦКИЙ, Д 3/26, СТР 2

Продается инвестиционный проект от собственника под строительство административно-делового здания. Уникальный проект в центре Москвы. Первая линия Садового кольца, 30 метров от метро Красные Ворота. Адрес: г. Москва, Мясницкий проезд, вл. 3/26, стр. 2. Данные по ГПЗУ: площадь здания - 1500 кв. м, площадь...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €	ЦЕНА ВСЕГО <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €
1 500 м²	₽ 200 000	₽ 300 000 000

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 <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €	ЦЕНА ВСЕГО <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €
50 140 м²	₽ 19 944	₽ 1 000 000 000



Продажа инвестпроекта строительства жилого дома в р-не метро Але...

МОСКВА, СВАО, М АЛЕКСЕЕВСКАЯ, УЛ ПАВЛА КОРЧАГИНА

Предлагается на продажу инвестпроект строительства жилого дома в районе метро Алексеевская (10 минут ходьбы), на ул. Павла Корчагина. Общая площадь строительства – 7090 кв.м (площадь квартир – 3535...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €	ЦЕНА ВСЕГО <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/> €
7 090 м²	₽ 28 209	₽ 200 000 000



лот № 213973



[Подробнее >](#)



Продажа ППА на участок в ЮАО Москвы, м. Нагатинская

МОСКВА, ЮАО, М НАГАТИНСКАЯ, ПРОЕЗД НАГОРНЫЙ, Д 10Г, СТР 2

Продаются права аренды на земельный участок площадью 148 соток на Нагорном проезде в Москве. Ближайшая станция метро – Нагатинская. Ближайшая станция МЦК – Крымская. Территория участка огорожена...

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
14 800 м²	₽ 29 730	₽ 440 000 000

лот № 40874

[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.

Анализ данных аукционов показывает, что в основном предаются в аренду земельные участки площадью 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.

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>

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:

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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

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

K_{kj} – корректирующий коэффициент;

$P_{дж}$ – поправка в денежной форме;

C_C – стоимость строительства объекта.

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

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

$C_{зз}$ – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

$И_C$ – совокупный износ.

Метод индексации

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

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 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	11,316
Коэффициент индексации на дату оценки	4,070	3,302	2,808	2,381	2,161	1,646	1,502	1,339	1,112	1,091	1,128	1,084	1,020	1,000

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

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

⁷ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47-100, 2004-2017 г.г.



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Год 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	1,084	236 085	17%	276 219
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	1,084	1 535 245	17%	1 796 236
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	1,084	68 442 360	17%	80 077 561
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	1,084	637 764 371	17%	746 184 314
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	1,084	155 095 272	17%	181 461 469
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	1,084	55 807 321	17%	65 294 565
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	1,084	17 552 957	17%	20 536 960
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	1,084	2 680 854	17%	3 136 599
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	1,084	2 680 854	17%	3 136 599
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	1,084	18 102 265	17%	21 179 650
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	1,084	14 603 508	17%	17 086 104
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	1,084	16 378 240	17%	19 162 541



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	1,084	20 079 823	17%	23 493 393
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	1,084	18 102 265	17%	21 179 650
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	1,084	18 102 265	17%	21 179 650
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	1,084	4 916 317	17%	5 752 091
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	1,084	821 070	17%	960 652
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	1,084	2 226 515	17%	2 605 023
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	1,084	27 142 936	17%	31 757 235

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 лет на основании данных <http://www.tenniskort.ru/> или <http://www.openbusiness.ru/html/tennis.htm>.

Функциональное устаревание

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

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

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

Совокупный износ

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

При этом, площадка для игры в гольф помимо учтенной на балансе «Раздевальная» содержит аналогичное по стилю, выполненное из дерева сооружение, которое не указано в перечне основных

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

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

Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	287 619 837,14								815 339 501
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	676 480,45		5 752 091	20	10,3	51%	0%	51%	2 794 098
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	117 131,66		960 652	20	10,3	51%	0%	51%	466 640
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	741 573,04		2 605 023	20	3,8	19%	0%	19%	2 113 280
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	43 477 856,23		21 179 650	20	7,3	36%	0%	36%	13 465 035
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	18 440 311,89		31 757 235	20	10,3	51%	0%	51%	15 426 186
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	26 747,50		276 219		8,0	34%	0%	34%	181 456
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	121 172,47		1 796 236		9,0	37%	0%	37%	1 131 334
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	2 991 515,41		80 077 561		9,0	44%	0%	44%	45 054 519
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	63 436 801,26		746 184 314		9,0	39%	0%	39%	454 047 932
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	49 335 681,65		181 461 469		8,0	40%	0%	40%	109 018 058
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 627 074,91		65 294 565		8,0	39%	0%	39%	39 665 665
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	13 915 289,89		21 179 650	20	7,3	36%	0%	36%	13 465 035
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	30 409,76	2,808	164 190	15	10,3	69%	0%	69%	51 701



Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	104 079,85	1,646	279 036	15	8,0	53%	0%	53%	130 879
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	347 492,97	2,808	1 467 511	15	10,3	69%	0%	69%	461 294
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	123 519,58								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	14 464 665,11	2,808	57 135 970	20	10,3	51%	0%	51%	27 753 993
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	831 971,63		20 536 960	30	14,0	57%	0%	57%	8 880 181
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	111 933,66	2,808	472 711	30	10,3	34%	0%	34%	310 651
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	273 025,08		3 136 599	20	10,3	51%	0%	51%	1 523 614
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	273 025,08		3 136 599	20	10,3	51%	0%	51%	1 523 614
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	19 005 265,57	1,646	46 710 289	20	7,5	37%	0%	37%	29 299 509
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	23 111 838,88		21 179 650	20	8,3	41%	0%	41%	12 406 053
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	14 578 791,24		17 086 104	20	8,3	41%	0%	41%	10 008 244
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	17 970 426,86		19 162 541	20	8,3	41%	0%	41%	11 224 524
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	485 755,51		23 493 393	20	7,3	36%	0%	36%	14 936 005

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы и методы оценки

Затратный подход

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

Сравнительный подход

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод выделения

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

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

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

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

Метод распределения

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

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



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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – кварталный, г – годовой.

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

Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,64%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,72%	Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,10%	Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%)
Итого	9,46%	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	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
Срок аренды до окончания, лет	15,5	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1
Срок аренды до окончания, кварталы	61,9	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3
Ставка дисконтирования	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	171 449 023	52 668 408	225 793 219	131 208 307	116 324 996	113 748 081	172 445 451	181 479 814	194 901 429
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 150 136 948								

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	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
Срок аренды до окончания, лет	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1
Срок аренды до окончания, кварталы	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3
Ставка дисконтирования	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	87 192 859	18 192 157	87 305 463	54 632 774	108 408 019	134 164 181	52 408 831	64 208 505	49 810 260

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	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018	01.04.2018
Срок аренды до окончания, лет	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1
Срок аренды до окончания, кварталы	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3	96,3
Ставка дисконтирования	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%	9,46%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	23 835 385	121 257 949	16 050 502	3 711 624	303 287 793	637 455 263	23 060 145	5 136 507

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 815 340 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 150 137 тыс. руб.

3.2.5. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки

Для движимого имущества предварительно рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

- движимое имущество, входящее в состав Стадиона «Открытие-Арена» (оборудование, офисная и бытовая техника, мебель);
- движимое имущество на территории Сокольники (различное оборудование);
- самоходные и коммунальные машины;
- транспортные средства (автомобили).

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

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

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

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 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	1,006
Коэффициент индексации	2,397	2,252	2,125	1,994	1,847	1,684	1,605	1,505	1,431	1,371	1,263	1,111	1,043	1,006	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	1,075
Коэффициент индексации	3,220	2,990	2,863	2,624	2,245	2,073	1,885	1,724	1,716	1,608	1,474	1,318	1,203	1,075	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	1,034
Коэффициент индексации	2,257	2,257	2,234	2,234	1,919	1,662	1,487	1,350	1,435	1,309	1,210	1,050	1,059	1,034	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	1,057
Коэффициент индексации	1,911	1,807	1,741	1,565	1,337	1,322	1,306	1,219	1,165	1,164	1,163	1,131	1,086	1,057	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	1,022
Коэффициент индексации	2,246	2,172	2,025	1,833	1,565	1,536	1,584	1,508	1,436	1,431	1,415	1,054	1,055	1,022	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	11,316
Коэффициент индексации	4,740	4,070	3,302	2,808	2,381	2,161	1,646	1,502	1,339	1,112	1,091	1,128	1,084	1,020	1,000

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

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

где:

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

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

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

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.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		69 804 317,89	8 685 763,99									41 113 139,35
Аудио система манеж СКЛд06.08.12	06.08.2012	253 798,65		1,165	295 708	7	5,7	1,0	80%	0%	80%	59 142
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,833	54 083	7	11,1	1,0	80%	0%	80%	10 817
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3 АДМд26.02.07	01.10.2007	18 720,00		1,833	34 312	7	10,5	1,0	80%	0%	80%	6 862
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,833	54 083	7	11,1	1,0	80%	0%	80%	10 817
Блинный аппарат РК-2.1 СКЛд01.09.10	01.09.2010	120 017,42		1,605	192 587	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	46 485
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	27 699,73	1,646	157 655	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	39 867
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	27 699,73	1,646	157 655	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	39 867
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	35 299,46	1,646	200 906	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	50 804
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	33 828,43	1,646	192 535	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	49 162
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	975,44		1,605	1 565	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	367
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	30 205,30		1,605	48 469	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	11 354
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	415 647,95	1,131	713 624	7	2,8	1,0	39%	0%	39%	432 923
Витрина холодильная VTRPG 23 СКЛд20.09.10	20.09.2010	291 453,39		1,605	467 684	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	115 319
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,605	75 872	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	18 646
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,605	75 872	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	18 646
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,605	78 819	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 003
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,65		1,605	78 819	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 003



Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,605	78 819	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 003
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,31		1,605	123 270	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	30 294
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,30		1,605	123 270	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	30 294
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,605	76 382	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	19 315
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,605	76 382	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	19 315
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,605	76 382	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	19 315
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,605	76 382	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	19 315
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,505	81 207	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	24 896
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,505	81 207	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	24 896
Ворота мини-футбольные 3х2м	12.04.2013	48 450,00		1,371	66 406	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	33 385
Ворота мини-футбольные 3х2м	12.04.2013	48 450,00		1,371	66 406	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	33 385
Ворота мини-футбольные 3х2м	12.04.2013	48 450,00		1,371	66 406	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	33 385
Ворота мини-футбольные 3х2м	16.05.2012	49 952,00		1,431	71 478	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	29 453
Ворота мини-футбольные 3х2м	16.05.2012	49 952,00		1,431	71 478	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	29 453
Ворота мини-футбольные 3х2м	25.05.2012	49 952,00		1,431	71 478	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	29 629
Ворота мини-футбольные 3х2м	25.05.2012	49 952,00		1,431	71 478	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	29 629
Ворота мини-футбольные 3х2м	30.04.2013	48 450,00		1,371	66 406	10	4,9	1,0	49%	0%	49%	33 713
Ворота переносные СКЛд12.10.09	12.10.2009	159 673,73		1,684	268 952	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	53 790
Ворота переносные СКЛд18.09.10	18.09.2010	144 820,63		1,605	232 388	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	57 174
Ворота переносные СКЛд27.04.11	27.04.2011	116 928,00		1,505	175 944	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	53 940
Ворота стационарные 7	23.07.2010	83 183,38		1,605	133 481	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	30 755
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,684	160 266	10	8,6	1,0	80%	0%	80%	32 053
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,684	160 266	10	8,6	1,0	80%	0%	80%	32 053
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,605	63 914	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	15 410
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,605	63 914	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	15 410
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,605	63 914	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	15 410
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,605	63 914	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	15 410
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,57		1,000	65 100	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	13 020



Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,58		1,847	120 239	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	24 048
Ворота футбольные юношеские 5х2м Насро (Германия)	01.07.2017	104 966,10	83 972,90	1,006	105 596	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	97 669
Ворота юниорские 5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,263	89 476	10	4,1	1,0	41%	0%	41%	52 950
Ворота юниорские 5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,263	89 476	10	4,1	1,0	41%	0%	41%	52 950
Высокая библиот.2 дв.-дерево	24.10.2005	167 796,00		2,172	364 459	7	12,4	1,0	80%	0%	80%	72 892
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10		1,508	88 704	7	6,8	1,0	80%	0%	80%	17 741
Вышка-тура ВРПА-01	11.08.2010	59 100,00		1,646	97 297	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	19 459
Дефибриллятор ДКИ-Н-10 "Аксион-Х" СКЛд25.10.10	25.10.2010	87 500,00		1,605	140 408	7	7,4	1,0	80%	0%	80%	28 082
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная СКЛд18.03.10	18.03.2010	54 634,04		1,584	86 516	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	17 303
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	6 499 991,56	1,084	17 615 929	10	1,6	1,0	16%	0%	16%	14 869 775
Компьютер №4 АДМд15.02.05	15.02.2005	39 452,32		2,257	89 046	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	17 809
Компьютер №5 АДМд12.04.05	12.04.2005	27 145,46		2,257	61 269	7	13,0	1,0	80%	0%	80%	12 254
Компьютер №7 АДМд16.05.05	16.05.2005	20 438,67		2,257	46 131	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	9 226
Компьютер -ноутбук №1 АДМд16.11.04	16.11.2004	44 364,32		2,257	100 133	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	20 027
Компьютер-ноутбук №2 АДМд16.11.04	16.11.2004	70 537,38		2,257	159 207	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	31 841
Компьютер-ноутбук №3 АДМд16.11.04	16.11.2004	65 633,19		2,257	148 138	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	29 628
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44		1,306	77 522	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 623
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ СКЛд06.08.10	06.08.2010	190 225,83		1,306	248 525	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	58 216
Локализатор взрыва	01.08.2017	80 508,47	77 847,03	1,006	80 992	7	0,7	1,0	10%	0%	10%	73 289
Льдогенератор Koreco AZ-256B (bottle. бутилируемый 230/1/50	28.09.2017	55 930,00	51 395,14	1,006	56 266	7	0,5	1,0	7%	0%	7%	52 192
Льдогенератор т.м. EQTA серии EMR мод EMR250A	01.10.2017	305 150,81	254 211,49	1,006	306 982	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	291 675
Льдогенератор т.м. EQTA серии EMR	01.10.2017	305 150,81	254 211,49	1,006	306 982	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	291 675



мод EMR250A													
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		1,684	117 907	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	23 581	
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,605	138 948	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	34 261	
Металлодетектор "ПОИСК-3ММ"	15.07.2017	100 000,00	91 803,30	1,020	102 019	7	0,7	1,0	10%	0%	10%	91 638	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд07.10.10	07.10.2010	105 084,75		1,646	173 002	7	7,5	1,0	80%	0%	80%	34 600	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,92		1,646	167 421	7	7,5	1,0	80%	0%	80%	33 484	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,91		1,646	167 421	7	7,5	1,0	80%	0%	80%	33 484	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд22.10.10	22.10.2010	101 694,92		1,646	167 421	7	7,4	1,0	80%	0%	80%	33 484	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,128	124 325	7	2,7	1,0	38%	0%	38%	77 028	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,128	124 325	7	2,7	1,0	38%	0%	38%	77 028	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,128	124 325	7	2,7	1,0	38%	0%	38%	77 028	
Миксер МР 350 Cjmbi Ultra (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	24 743,15		1,605	39 704	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	9 964	
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07	103 813,57	1,006	119 356	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	113 110	
Моноблок АСК-201 (АК-201) СКЛд01.09.10	01.09.2010	84 369,66		1,605	135 385	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	32 678	
МТК Экомарка Инвалид (Туалетные кабины)	01.08.2017	56 779,66	47 694,90	1,006	57 120	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	53 318	
Мясорубка 22/RS(полный унгер) СКЛд06.08.10	06.08.2010	43 487,10		1,605	69 782	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	16 346	
Навес маркиза СКЛд23.10.12	23.10.2012	169 491,53		1,431	242 530	10	5,4	1,0	54%	0%	54%	110 567	
Ноутбук ASUS +POVista	04.07.2008	52 306,64		1,919	100 375	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	20 075	
Ноутбук ASUS EeePC S101H Atom+Внеш.жест.диск+привод	17.08.2009	56 185,93		1,662	93 367	7	8,6	1,0	80%	0%	80%	18 673	
Ноутбук Asus №61VN Premium Cam-8096 АДМд29.12.09	29.12.2009	30 525,42		1,662	50 725	7	8,3	1,0	80%	0%	80%	10 145	



Ноутбук ASUS UZE U7600 АДМд26.01.09	26.01.2009	44 236,78		1,662	73 510	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	14 702
Ноутбук HP hrcpq6730s АДМд28.01.09	28.01.2009	32 423,52		1,662	53 880	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	10 776
Ноутбук HP ProBook 4510S+ Монитор LSD17 LG L1742S-BF АДМд13.11.09	13.11.2009	31 479,13		1,662	52 310	7	8,4	1,0	80%	0%	80%	10 462
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,605	72 639	7	7,5	1,0	80%	0%	80%	14 528
Освещение поля №1 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,161	6 545 741	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	1 309 148
Освещение поля №2 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,161	6 545 741	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	1 309 148
Освещение поля №3 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,161	6 545 741	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	1 309 148
Освещение поля №4 СКЛд30.11.10	30.11.2010	3 393 559,33		1,646	5 586 854	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	1 486 256
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	395 086,20	1,112	2 437 205	10	4,5	1,0	45%	0%	45%	1 346 138
Освещение уличное СКЛд01.11.10	01.11.2010	1 015 899,94		1,646	1 672 487	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	431 639
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V СКЛд17.11.10	17.11.2010	174 637,34		1,306	228 159	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	59 884
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	1 349,45	1,164	47 912	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	22 893
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85		1,306	49 712	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	12 489
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,172	407 530	7	12,4	1,0	80%	0%	80%	81 506
Плазменный телевизор LG 50PJ350R СКЛд24.08.10	24.08.2010	23 992,37		1,605	38 500	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	9 208
Планетарный миксер 5 KPM50EWH СКЛд20.09.10	20.09.2010	29 276,59		1,605	46 979	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	11 584
Плита электрическая ПЭ-726ШК СКЛд06.08.10	06.08.2010	42 730,34		1,605	68 568	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	16 062
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н СКЛд06.08.10	06.08.2010	20 847,46		1,605	33 453	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	7 836
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд24.12.07	24.12.2007	1 193 068,69		2,808	3 349 609	10	10,3	1,0	80%	0%	80%	669 922
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.09.11	30.09.2011	856 135,59		1,502	1 285 643	10	6,5	1,0	65%	0%	65%	449 095



Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24		1,091	2 635 954	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	1 733 952
Покрытие ф/п искусствен.2 СКЛд30.10.09	30.10.2009	11 465 898,30		2,161	24 772 671	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	4 954 534
Посудомоечная машина с дозатором OPT1010+L/DD СКЛд26.08.10	26.08.2010	74 483,05		1,605	119 520	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	28 652
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV СКЛд20.09.10	20.09.2010	42 474,26		1,584	67 261	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	16 585
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,82		1,584	55 040	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	13 571
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,81		1,584	55 040	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	13 571
Прилавок нейтральный угловой EAI 45 СКЛд20.09.10	20.09.2010	33 022,37		1,584	52 293	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	12 894
Принтер 3030 АДМд16.11.04	16.11.2004	20 278,00		2,257	45 769	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	9 154
Принтер HP 3390 АДМд11.09.06	11.09.2006	21 161,15		2,234	47 280	7	11,6	1,0	80%	0%	80%	9 456
Приточно-вытяжная вентиляция СКЛд11.06.10	11.06.2010	4 174 576,28		1,646	6 872 650	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	1 504 451
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	49 238,20	1,086	69 409	7	1,7	1,0	25%	0%	25%	52 322
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,502	991 218	7	6,3	1,0	80%	0%	80%	198 244
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	0,07	1,605	66 345	5	7,4	1,0	80%	0%	80%	13 269
Сейф огнестойкий ESD-106A АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	7 487,02	2,125	38 564	10	12,0	1,0	80%	0%	80%	7 713
Сервер CZC7083MTO+ ;жесткий диск 72GB (4) АДМд15.05.08	15.05.2008	203 779,85		1,919	391 049	10	9,9	1,0	80%	0%	80%	78 210
Сервер CZC72223XO+ ;жесткий диск 146GB (6) АДМд15.05.08	15.05.2008	213 112,90		1,919	408 959	10	9,9	1,0	80%	0%	80%	81 792
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	11 846,37	1,306	1 315 532	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	355 013
Система видеонаблюдения	10.01.2007	57 420,50		1,565	89 839	10	11,2	1,0	80%	0%	80%	17 968
Системный блок HPRdc5700 SFF+МониторLCD 17" LG-L1753T-SF АДМд24.01.08	24.01.2008	25 498,90		1,919	48 932	10	10,2	1,0	80%	0%	80%	9 786



Системный блок HPRG659ES+монLG-L1752TR-SF АДМд29.03.07	29.03.2007	28 719,79		2,234	64 168	10	11,0	1,0	80%	0%	80%	12 834
Системный блок HPRL175AW+Монитор 17" LG-L1753TR-SF АДМд03.12.07	03.12.2007	26 209,73		2,234	58 560	10	10,3	1,0	80%	0%	80%	11 712
Скамья для пресса 90 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,584	44 307	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	8 861
Скамья для упражнений на нижнюю часть спины под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,584	44 307	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	8 861
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,646	6 850 937	15	7,5	1,0	50%	0%	50%	3 427 346
Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,605	68 711	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	13 742
Стол для грязной посуды левый перж. DTSES-K12 СКЛд26.08.10	26.08.2010	20 228,81		1,605	32 460	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	6 492
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	67 117,60		1,605	107 701	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	21 540
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,605	132 004	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	26 401
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,605	132 004	7	7,6	1,0	80%	0%	80%	26 401
Табло замены игроков (электронное) СКЛд07.10.10	07.10.2010	30 254,24		1,306	39 526	15	7,5	1,0	50%	0%	50%	19 796
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58		1,111	292 729	7	2,7	1,0	38%	0%	38%	181 022
Тренажер для икроножных мышц (сидя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц передней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028



Тренажер для мышц спины (гребная тяга) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц спины (тяга блока) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для мышц спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для приседания СКЛд21.04.10	21.04.2010	94 148,37		1,605	151 076	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	30 960
Тренажер для упражнений на брюшной пресс СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,605	117 249	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	24 028
Тренажер жим ногами под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	118 088,25		1,605	189 492	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	38 833
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,41	18 420,29	1,086	45 445	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	37 141
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,40	18 420,28	1,086	45 445	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	37 141
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00		2,172	92 768	10	12,4	1,0	80%	0%	80%	18 554
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,339	87 429	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	38 541
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,339	87 429	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	38 541
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Полаир) СКЛд06.08.10	06.08.2010	48 058,47		1,605	77 118	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	18 065
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,605	45 402	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	10 635
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,605	45 402	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	10 635
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,605	57 048	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	13 363
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,69		1,605	57 048	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	13 363
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,605	57 048	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	13 363



Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,605	57 048	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	13 363
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1)	03.09.2010	41 878,37		1,605	67 201	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	16 257
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727 +напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		1,662	226 236	10	8,4	1,0	80%	0%	80%	45 247
Эл. кипятыльник ANIMO WKT10 HA/WKT10n СКЛд27.09.10	27.09.2010	22 186,47		1,605	35 602	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	8 847
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34		1,605	147 827	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	37 341
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37		1,605	151 492	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	38 267
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485 СКЛд05.09.12	05.09.2012	77 389,83		1,431	110 739	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	49 029
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73		1,605	42 672	10	7,5	1,0	75%	0%	75%	10 721
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		24 734 707,25	2 846 275,64									14 423 886
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01 СКЛд11.05.10	11.05.2010	21 610,17		1,885	40 731	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	8 146
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88		1,474	1 831 615	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	591 135
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	4 361,78	1,318	143 768	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	78 462
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,474	80 654	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	26 030
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,474	80 654	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	26 030
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,474	80 654	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	26 030
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,474	80 654	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	26 030
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	4 361,78	1,318	143 768	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	78 462



Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New СКЛд11.05.10	11.05.2010	25 000,00		1,885	47 120	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	9 424
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New СКЛд11.05.10	11.05.2010	25 000,00		1,885	47 120	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	9 424
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	76 146,17	1,075	86 091	5	0,5	1,0	10%	0%	10%	77 364
Дорожный каток ДУ-108-1	23.04.2013	500 000,00		1,608	804 055	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	160 811
Коммунальная уборочная машина МУП-351.РТР-1	19.04.2011	833 000,00	-0,13	1,724	1 436 452	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	287 290
Косилка ротационная КРН-2	19.04.2011	152 423,73	-0,01	1,724	262 844	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	52 569
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,474	941 857	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	303 975
Косилка цилиндрическая тройная Того 3170	12.11.2014	1 164 895,16		1,474	1 717 029	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	554 154
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	32 504,72	1,318	87 138	5	2,9	1,0	0%	0%	0%	87 138
Машинка для внесения сухой разметки 850, ШТ0002053, 01.09.2016, 52 685.97	01.09.2016	52 685,97	21 074,37	1,203	63 377	5	1,6	1,0	0%	0%	0%	63 377
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	232 033,38	1,608	2 529 026	10	4,6	1,0	46%	0%	46%	1 360 824
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования СКЛд28.10.10	28.10.2010	1 484 664,40		1,885	2 798 302	5	7,4	1,0	80%	0%	80%	559 660
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1	12.11.2014	60 750,82	0,15	1,474	89 545	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	28 900
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1	12.11.2014	106 590,51	0,17	1,474	157 112	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	50 706
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		1,885	192 907	5	7,3	1,0	80%	0%	80%	38 581
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35	0,01	1,474	2 479 468	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	800 223
Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82	13.02.2013	55 542,37		1,608	89 318	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	17 864
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка	19.08.2013	80 508,47		1,608	129 466	5	4,6	1,0	80%	0%	80%	25 893



Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	30 896,31	1,474	115 748	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	37 357
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		1,885	642 076	5	7,3	1,0	80%	0%	80%	128 415
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73		1,885	79 489	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	15 898
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,474	499 553	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	161 226
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	0,09	1,474	1 219 484	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	806 530
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,474	80 591	10	3,4	1,0	34%	0%	34%	53 300
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	0,18	1,474	80 591	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	26 010
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,474	78 149	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	25 222
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,474	78 149	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	25 222
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	84 449,35	1,318	183 558	5	2,3	1,0	46%	0%	46%	99 272
Распределитель удобрений модель Дакота 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	0,16	1,474	1 268 250	7	3,4	1,0	48%	0%	48%	657 207
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Kogo FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,474	180 419	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	58 228
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	24 992,03	1,474	93 629	7	3,4	1,0	48%	0%	48%	48 335
Рыхлитель-грабли для стадона производства фирмы COSTA (Франция) СКЛд24.04.12	24.04.2012	185 449,16		1,716	318 203	5	5,9	1,0	80%	0%	80%	63 641
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,474	101 913	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	32 891
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,474	101 913	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	32 891
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,474	101 913	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	32 891
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW	18.01.2013	219 918,64	7 210,66	1,608	353 653	7	5,2	1,0	74%	0%	74%	90 801



SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478													
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	136 714,08	1,318	606 278	7	2,5	1,0	36%	0%	36%	389 631	
Снегоочиститель фрезерноторный	19.08.2013	224 576,27		1,608	361 143	5	4,6	1,0	80%	0%	80%	72 229	
Снегоуборочная машина E640F СКЛд18.01.10	18.01.2010	3 973,95		1,885	7 490	5	8,2	1,0	80%	0%	80%	1 498	
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,608	73 590	5	4,3	1,0	80%	0%	80%	14 718	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	47 520,67	1,203	84 602	5	1,3	1,0	0%	0%	0%	84 602	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	47 520,67	1,203	84 602	5	1,3	1,0	0%	0%	0%	84 602	
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,474	488 400	5	3,4	1,0	67%	0%	67%	160 837	
Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET СКЛд19.12.12	19.12.2012	73 474,58		1,716	126 072	5	5,3	1,0	80%	0%	80%	25 214	
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	0,13	1,474	156 129	7	3,4	1,0	48%	0%	48%	81 395	
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,474	126 339	5	3,4	1,0	67%	0%	67%	41 398	
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	380 534,86	1,474	993 260	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	320 565	
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	380 534,85	1,474	993 260	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	320 565	
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	60 039,81	1,075	64 543	5	0,3	1,0	6%	0%	6%	60 405	
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	0,30	1,885	2 217 140	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	578 886	
Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09	16.11.2009	2 378 633,76		2,073	4 931 585	5	8,4	1,0	80%	0%	80%	986 317	
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	682 117,96	1,318	2 109 915	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	1 441 101	
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	19 925,38	1,318	485 986	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	331 935	
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	8 425,74	1,318	205 508	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	140 365	



Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой	19.08.2013	128 813,56		1,608	207 146	5	4,6	1,0	80%	0%	80%	41 429
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	564 909,88	1,318	1 747 369	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	1 193 477
Щетка прямая 1	12.11.2014	48 600,84		1,474	71 637	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	23 120
Щетка с мусоросборником СКЛд14.12.10	14.12.2010	159 973,53		1,885	301 519	5	7,3	1,0	80%	0%	80%	60 304
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	0,14	1,474	647 390	5	3,4	1,0	68%	0%	68%	208 939
Щеточное оборудование МТЗ	30.09.2011	47 881,36		1,724	82 568	5	6,5	1,0	80%	0%	80%	16 514

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 41 113 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 14 424 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
Mercedes-Benz S350 4MATIC VIN WDD2211821A504125	2012	93 000	3498	3 271 186	1 039 083	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

В России появится автоаукционная индустрия. Соответствующий проект готовит Минпромторг, сообщил «Известиям» источник в ведомстве. Информацию подтвердили в НТИ «Автонет», под контролем которой проект будет реализовываться. Оборот рынка автомобилей с пробегом оценивается в 3 трлн рублей, и в большинстве случаев все сделки на нем проходят «всерую» – без налоговых отчислений. Благодаря автоаукционной платформе государство рассчитывает только на старте получать в виде налогов от 20 млрд рублей в год. Кроме того, аукционы сведут на нет принцип продажи «из рук в руки».

Источник «Известий» в Минпромторге сообщил, что пока прорабатывается схема автоаукционной индустрии, после чего будет подготовлена законодательная база. – Вся инициатива этого проекта сводится к тому, чтобы вывести на рынок новые услуги. И автоаукционная деятельность в этом контексте получается принципиально новым продуктом, речь идет о вторичном рынке продажи автомобилей, – рассказал собеседник «Известий» в Минпромторге.

В НТИ «Автонет» (правительственная рабочая группа) «Известиям» сообщили, что проект автоаукционной индустрии будет развиваться под их контролем. Окончательная схема проекта пока не выбрана, но уже определено ключевое направление. В частности, основная идея в том, что автомобилисты, желающие продать машину, должны будут использовать электронную аукционную платформу (одну или несколько). С ее помощью подержанные автомобили перепродадут дилерам. Причем последним придется получать государственный сертификат для участия в торгах. Затем машину можно будет купить уже у автодилера. Это сведет на нет участие перекупщиков-частников и любые продажи автомобилей по принципу «из рук в руки». В результате государство будет автоматически начислять налог при продаже автомобиля. Рассматривается также прямое участие автодилеров в системе скупки автомобилей у частных при условии осуществления контроля государства за этими сделками.

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 1 квартале 2018 года объем вторичного рынка люксовых автомобилей в нашей стране составил 368 легковых автомобилей. Это на 13% выше результата годичной давности (327 шт.).

Среди подержанных автомобилей сегмента Luxury россияне наибольшее предпочтение отдают марке Bentley, на долю которой приходится около 36% от общего объема, что эквивалентно 131 перепроданному экземпляру за первые три месяца нынешнего года. На втором месте располагается Mercedes-Maybach (118 шт.) с долей 32%. Замыкает тройку лидеров вторичного рынка люксовых машин Maserati (52 шт.). Также в минувшем году новых владельцев нашли 42 автомобиля с пробегом марки Rolls-Royce. Кроме них, в России было перепродано 11 экземпляров Lamborghini, 8 – Ferrari и 6 – Aston Martin.

¹² <https://www.autostat.ru>, <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda> и др.

Как отмечают эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ», порядка 60% подержанных люксовых машин было реализовано в Москве и Подмосковье (суммарно 213 шт.). Жители Санкт-Петербурга приобрели 30 таких автомобилей, Краснодарского края – 24. По 6 машин с пробегом сегмента Luxury было куплено в Дагестане, Ставропольском крае, Воронежской и Свердловской областях. Еще в 35 российских регионах было приобретено от 1 до 5 подержанных люксовых автомобилей.

Напомним, ранее специалисты агентства установили, что рынок новых люксовых автомобилей в России по итогам 1 квартала 2018 года показал падение на 5% до 331 экземпляра.

В первом квартале 2018 года россиянами в кредит было куплено 164,3 тыс. легковых автомобилей, что соответствует 50,3% от общего объема рынка. К такому выводу пришли специалисты агентства «АВТОСТАТ» и НБКИ по результатам обработки данных 4100 кредитных организаций.

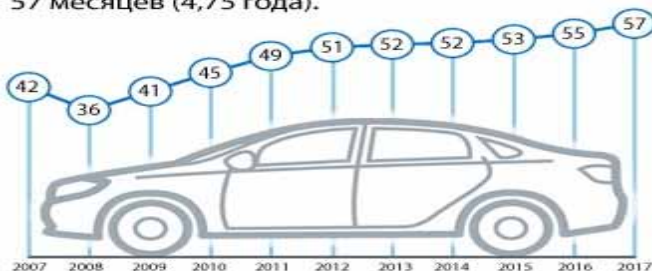
Таким образом, за год доля продаж автомобилей в кредит прибавила 4,6 процентных пункта. Напомним, что по итогам первого квартала 2017 года этот показатель составлял 45,7% или 128 тысяч выданных автокредитов.

Аналитическое агентство «АВТОСТАТ» провело исследование сроков владения легковыми автомобилями в России, которые сменили своих хозяев в 2017 году. Согласно результатам исследования, средний срок владения автомобилем, купленным новым, в минувшем году достиг 57 месяцев (или 4 года и 9 месяцев).

Сроки владения автомобилями в России



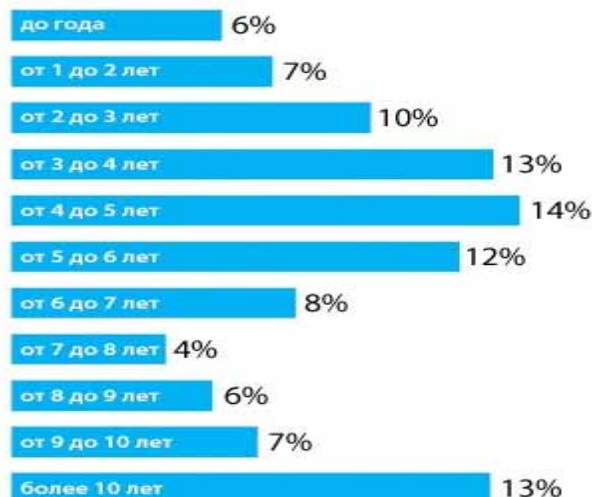
Средний срок владения автомобилем рос на протяжении 9 лет и в 2017 году составил 57 месяцев (4,75 года).



2017 год	доля рынка	срок владения, месяцев
массовые марки	91%	58
премиальные марки	9%	46
отечественные марки	21%	63
иномарки российского пр-ва	40%	49
иномарки импортированные	39%	63

Источник: АВТОСТАТ; учитывались автомобили, купленные новыми

Структура перерегистраций в 2017 году по срокам владения



www.autostat.ru

Отметим, что данный показатель продолжает расти и с 2008 года увеличился на 21 месяц. В последние несколько лет этот процесс был обусловлен экономическим кризисом: рост цен на машины, падение реальных доходов населения и неуверенность в завтрашнем дне негативно сказывались на желании россиян менять автомобили.

В массовом сегменте средний срок владения автомобилем (58 месяцев) практически тот же, что и в целом по стране (около 5 лет). А вот владельцы премиальных автомобилей – за счет более широких финансовых возможностей – готовы менять машины чаще. Срок владения автомобилями в премиум-сегменте в 2017 году составил в среднем 46 месяцев, т.е. на 1 год меньше, чем в массовом.

Примерно такая же картина наблюдается среди обладателей иномарок местной сборки – средний срок владения такими автомобилями равен 49 месяцам, в то время как у машин отечественных марок и импортных иномарок этот показатель достигает 63 месяцев, т.е. превышает 5 лет.

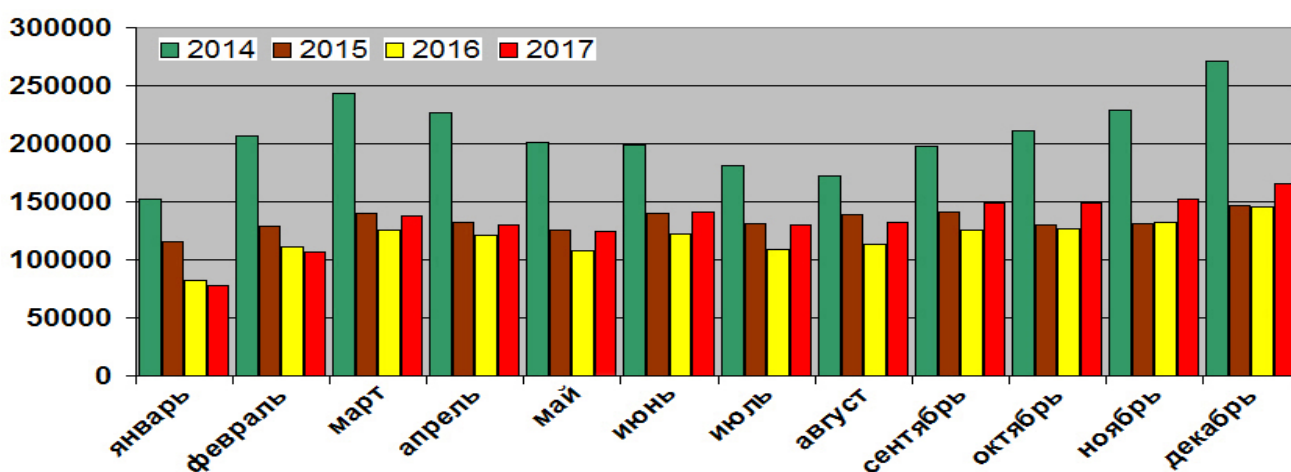
Как отмечают эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ», в прошлом году чаще всего новые машины меняли после 4 – 5 лет с момента покупки – так поступило 14% автовладельцев. Через 3 – 4 года эксплуатации их сменило 13% собственников. Такая же доля и тех, кто отъездил на машине более

10 лет. Еще 12% автовладельцев сменило автомобиль после 5 – 6 лет с момента покупки, а 10% сделали это через 2 – 3 года.

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», доля рынка новых легковых автомобилей в России по итогам 3 месяцев 2018 года составила 22,4%. У вторичного рынка этот показатель равен соответственно 77,6%. Иными словами, в нашей стране подержанных машин продается в 3,5 раза больше, чем новых.

В разных субъектах РФ этот показатель может заметно отличаться. К примеру, в регионах Дальнего Востока – из-за соседства с Японией – очень высока доля продаж автомобилей с пробегом. Выше всего она в Еврейской автономной области (почти 99%), где вторичный рынок в более чем 80 раз крупнее первичного.

При этом во всех российских регионах вторичный рынок преобладает над первичным. А вот меньше всего эта разница наблюдается в Москве – здесь доля продаж новых легковых автомобилей превосходит 43%. Отметим также Санкт-Петербург, Татарстан и Самарскую область, в которых на один реализованный новый автомобиль приходится два с пробегом.



Продажи новых автомобилей в России в 2014—2017 гг.

Резкое ослабление курса рубля на бирже уже привело к тихой панике на потребительском рынке: россияне по привычке принялись скупать бытовую технику, избавляясь от излишков накоплений. Что касается авторынка, то, как уверяют дилеры, повторения сценария 2014-2015 годов, когда покупатели сметали из салонов новые автомобили, пока те в очередной раз не подорожали, продавцы не ожидают. Тем не менее в Минпромторге признают, что нестабильный рубль в первую очередь повлияет на ввозимые иномарки: они безусловно подорожают. С локализованными моделями, заверили «Газету.Ru» в ведомстве, должно быть легче, поскольку доля рублевой составляющей в цене на машины российской сборки продолжает расти.

Что касается динамики цен на автомобили, а не просто их себестоимости, замминистра заявил, что в первую очередь изменение ценовой политики будет зависеть от целей автокомпаний. «У всех автопроизводителей есть своя тактика, свое видение своей рыночной доли, – заместитель министра промышленности и торговли Александр Морозов. – Кто-то может захотеть увеличивать свою маржу, а кто-то – увеличивать себестоимость, либо нарастить долю продаж или вытеснить конкурентов. Некоторые вовсе готовы торговать себе в убыток. И вопрос о ценах на таком беспрецедентно сложном авторынке, как российский – очень сложен. Да, на какие-то модели повлиял выросший утильсбор, но и оказанная отрасли господдержка тоже повлияла. Это очень сложная комбинация факторов». В свою очередь президент Российского объединения автодилеров России (РОАД) Олег Мосеев заявил «Газете.Ru», что не ожидает резкого роста спроса на автомобили на фоне падения рубля.

«Ситуация изменилась, у клиентов нет уверенности в завтрашнем дне, – сказал Мосеев. – Если раньше все думали, что это не надолго, то теперь поняли, что это лет на 20-ть. Поэтому мое мнение: повышенного спроса ждать не стоит, даже напротив, с таким курсом рубля мы можем вернуться к отрицательной динамике продаж. Дело в том, что пока авторынок не восстановился окончательно. Так, в

прошлом году существенная доля автомобилей была куплена при помощи программ господдержки. В этом же году их доля существенно меньше и оптимизма у меня нет, только надежда».

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 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: И – расчетный физический износ, Кв – показатель старения, В – возраст, ГВ – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.

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

По комплектации. В отношении комплектации, предусмотренной заводом-изготовителем, в качестве поправки можно рекомендовать соотношение цен на новые ТС соответствующей комплектации у местных официальных дилеров. При отсутствии такой информации, ориентиром может служить

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.

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



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:

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

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

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

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

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

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

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

Результаты определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	82 000	1 590 000	0,900	1,000	1,000	0,973	1 179 817
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	122 400	1 519 000	0,900	1,000	1,000	1,076	1 246 921
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	152 438	1 447 000	0,900	1,000	1,000	1,160	1 280 451
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	29 000	2 000 000	0,900	1,000	1,000	0,852	1 299 880
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	110 000	1 780 000	0,900	1,000	1,000	1,043	1 416 570
Среднее значение, руб.									1 284 728
Стандартное отклонение, руб.									86 698
Коэффициент вариации									7%

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 1 285 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 13 980 421 тыс. руб.

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

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Основные средства	18 002 719
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 980 421
Здания и сооружения на территории Сокольники	815 340
Движимое имущество на территории Сокольники	41 113
Автомобили	1 285
Коммунальная техника	14 424
Право по договору аренды земельных участков	3 150 137

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2018 г. равна 18 002 719 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 171 831 тыс. руб. (18,45%).

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» определялась как долевая балансовая стоимость чистых активов от совместной деятельности (СД) по строительству объектов жилого и не жилого назначения, включая объекты спортивной направленности, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792 (до разделения: на едином земельном участке 125 га с кадастровым номером 77:08:0015001:1002). Совместная деятельность по строительству указанных объектов осуществляется ООО «Стадион «Спартак» (инвестор) и ООО «ТушиноСпортСити» (соинвестор) в рамках Договора об участии в реализации инвестиционного проекта № 01/и от 21.10.2010 г. В Дополнительном соглашении №6 к указанному выше договору от 31.03.2015 г. зафиксированы доли участников инвестиционной деятельности в строящихся объектах, действующие на дату оценки. Состав строящихся объектов и детальное распределение долей между участниками приведено ниже.

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

Объект строительства, к которому относится (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Соинвестор		
Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1)	188 769 623,22	132 138 736,25	56 630 886,97	2 850 934 9,32	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7)	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	1 136 725 4,36	1,000



Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Приложение №1)					
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1)	52 121 843,24	52 121 843,24	0,00	5 135 082,30	1,000
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 0,34	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700

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

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

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

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	-8 066 450	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	10 053	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		

Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	57 081	0,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 333 584	17,8%
Итого внеоборотные активы	1100	4 400 802	18,1%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	9 570 672	39,4%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		5 247 450	21,6%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		3 897 010	16,0%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		152 282	0,6%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		77 183	0,3%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 551 128	6,4%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	8 388 675	34,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	363 744	1,5%
Прочие оборотные активы	1260	7 912	0,03%
Итого оборотные активы	1200	19 882 130	81,9%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	24 282 933	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	2 718 808	13,3%
Итого долгосрочные обязательства	1400	2 718 808	13,3%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	202 158	1,0%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	17 711 178	86,7%
Сумма обязательств		20 429 986	100,0%
БАЛАНС	1700	24 282 933	



В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 10 053 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	1 746 187,67
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	20 902,40
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	10 855,52
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	3 389,92
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	188 870,11
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	88 616,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	11 200,00
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 реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	2 048 710,49
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	5 193 557,38
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	96 521,28
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	644 550,53
Итого		23 754 709,69	10 053 361,30

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	2,25	3 631 742

Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	2,00	240 378
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	2,00	124 839
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	2,00	38 983
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	2,25	677 713
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	0,50	243 529
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	0,50	114 262
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	1,75	65 090
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2,25	2 627 852
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	2,25	4 350 013
Монтажная версия рекламн видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	0,50	2 641 611
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	0,50	6 696 581
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	1,50	283 548
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	0,00	644 480
Итого		23 754 710		22 380 621

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 22 381 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 57 081 тыс. руб. (0,2%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.27 Состав основных средств

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения		73 386 765	53 966 507
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	15 959 594,18
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	15 959 594,17
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	22 066 253,69	8 743 232,54
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 672 072,65
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	1 868 390,66
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	17 658,39
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	17 658,39
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	17 658,40



Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	54 163,58
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	54 163,58
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	82 080,77
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	3 364 238,50
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	631 033,88
Движимое имущество используемое при строительстве		6 336 118	3 114 267
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	77 416,20
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	23 575,52
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	75 831,08
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	75 831,09
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	75 831,08
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	53 645,18
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	143 690,01
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	217 493,42
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	274 857,54
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	271 186,28
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	474 761,67
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	95 980,77
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	113 554,02
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	95 980,77
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	45 643,21
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	25 997,28
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	16 020,57
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	14 369,87
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	364 632,40
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	125 585,87
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	47 973,44
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	29 351,48

Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	49 115,71
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	325 942,36
Итого		79 722 882,21	57 080 773,90

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

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 87 672 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

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

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

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

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

Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792. Балансовая стоимость равна 4 333 584 тыс. руб. (17,8%).

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 выше в таблице 3.29.

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 4 732 764 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											81 971 844
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	17%	19 390 907	1,020	19 782 501	15	0,7	1,0	4%	0%	4%	18 900 870
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	17%	19 390 907	1,020	19 782 501	15	0,7	1,0	4%	0%	4%	18 900 870
Временная автомобильная дорога	22 066 254	17%	25 817 517	1,128	29 134 836	15	2,7	1,0	18%	0%	18%	23 930 476
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,084	2 957 917	15	1,2	1,0	8%	0%	8%	2 711 559
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,128	6 343 459	15	2,8	1,0	18%	0%	18%	5 177 884
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,084	103 026	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	87 558
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,084	103 026	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	87 558
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,084	103 026	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	87 558
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,020	106 213	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	98 210
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,020	106 213	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	98 210
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	17%	115 678	1,020	118 014	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	109 123
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,020	4 709 762	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	4 354 917
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского	5 810 742	17%	6 798 568	1,020	6 935 863	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	6 588 120



шоссе, вл 67												
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,020	907 287	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	838 930
Движимое имущество используемое при строительстве	6 336 118											5 700 283
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,020	94 266	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	89 540
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,128	67 145	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	48 657
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,084	114 655	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	100 331
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,084	114 655	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	100 331
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,084	114 655	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	100 331
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,084	96 319	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	79 430
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,128	309 104	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	234 241
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,020	246 091	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	233 753
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,128	137 067	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	106 198
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,020	390 475	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	351 321
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,128	392 261	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	284 255
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,128	1 530 157	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	1 108 840
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,020	596 122	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	566 234
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,128	164 404	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	124 587
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип,	172 359		172 359	1,128	194 505	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	147 398



размеры 6,5x1,32м													
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685	145 685	1,128	164 404	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	124 587		
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280	69 280	1,128	78 181	10	2,4	1,0	24%	0%	24%	59 247		
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590	93 590	1,128	105 615	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	81 830		
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237	184 237	1,084	199 724	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	164 704		
Арка уличная	66 102	66 102	1,084	71 658	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	60 900		
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084	625 084	1,084	677 628	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	592 971		
Баннерная сетка	361 059	361 059	1,084	391 409	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	342 510		
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814	78 814	1,020	80 405	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	74 347		
Баннер с литой печатью	48 220	48 220	1,020	49 194	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	45 488		
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483	56 483	1,020	57 624	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	56 187		
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290	424 290	1,020	432 858	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	422 066		
Итого											87 672 128		



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 кв. 2018
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участках общей площадью 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	2 938 772 712,97
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	2 058 253 496,29
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	1 394 811 323,08	
Благоустроенная водоохранная парковая зона						6 644 067,80	6 653 534,97
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	11 716 085,55
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном						553 267,38	798 545,66
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	421 505 266,94
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное сооружение	9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	23 533 742,10	23 533 742,10	23 533 742,10	23 533 742,10
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 3 Этап - КНС	24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	35 192 973,87	35 192 973,87	35 192 973,87	35 192 973,87
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	21 127 864,91
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	206 090 282,42	280 414 068,10	327 786 824,62
Детское дошкольное учреждение					110 782,43	230 182,30	230 182,30



(ДОУ) № 2							
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	115 428,89	115 428,89
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4						175 699,08	175 699,08
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5						67 405,67	67 405,67
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6						175 699,08	175 699,08
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	119 423 188,03	119 423 188,03
Общеобразовательная школа № 1						162 576,25	162 576,25
Общеобразовательная школа № 2						162 576,25	162 576,25
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	444 148,28	444 148,28
Поликлиника						444 710,66	444 710,66
Прочая жилая застройка						398 381 457,03	395 598 046,01
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	1 715 897,10	1 715 897,10
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	4 333 584 036,05
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927	19 533 807
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	4 353 117 842,90



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 кв. 2018	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участках общей площадью 125 га, руб.:	42 205 246	127 933 546	295 616 516	2 323 066 607	2 971 949 503	4 228 401 018	4 353 117 843	
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	124 716 825	
Коэффициент индексации	1,339	1,112	1,091	1,128	1,084	1,020	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	56 496 332	95 364 628	183 005 385	2 287 959 195	703 396 767	1 281 825 220	124 716 825	4 732 764 352
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.								4 732 764 352
Доля	0,012	0,020	0,039	0,483	0,149	0,271	0,026	1,000

Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 9 570 672 тыс. руб. (39,4%). 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 строительные-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.
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	
Затраты на строительство по объекту						Прочие
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	5 247 449 847,05	3 897 009 724,88			
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015 г. - 1 кв. 2018 г.		152 282 411,90			
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015 г. - 1 кв. 2018 г.			77 182 920,27		
Итого затраты на строительство		5 247 449 847,05	3 897 009 724,88	152 282 411,90	77 182 920,27	0,00
Затраты на продажи						
Вознаграждение агента (реклама)	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	2 290 114,13	151,53	7 531,76	198 890,58	
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	59 749 749,96	1 813 943,95	973 434,50		
Консультационные, информационные услуги	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	996 693,19			15 763 548,40	
Материальные расходы	2017 г. - 1 кв. 2018 г.				93 970,00	
Услуги агента (риелтера)	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	90 239 660,47	13 796 151,07	6 809 412,52	1 695 360,60	
Коммунальные расходы	4 кв.2017 г. - 1 кв. 2018 г.				251 112,61	
Прочие расходы	2015 г. - 1 кв. 2018 г.	536 800,00			1 530 924,66	
Сумма затрат на продажи		0	153 813 018	15 610 247	7 790 379	19 533 807
Итого затраты		5 247 449 847	4 050 822 743	167 892 658	84 973 299	19 533 807
Итого по строке 1210 баланса		9 570 672 354				
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		9 551 138 547				
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)						19 533 807

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 находится в стадии ввода в эксплуатацию.



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 16 319 384 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 152 282 тыс. руб. (6,4%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 551 128 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 8 388 675 тыс. руб. (34,5%).

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 феврале 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	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	583 837 972,76	2015 - 1 кв. 2018	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,50	0,955	557 347 031
АО "Тушино 2018"	128 520,69	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018 г.	0,00	1,000	128 521
ООО "Теплоцентрстрой"	132,03	4 кв-л 2017 - 1 кв-л 2018	2 кв-л 2018 г.	0,00	1,000	132
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000,00	2 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,00	1,000	30 000
Макрорегиональный филиал "Москва" ПАО "Ростелеком"	24 691,23	2 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,00	1,000	24 691
Росимущество	336 610,19	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,00	1,000	336 610
МЭС	294 808,64	1 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,00	1,000	294 809
ОЭК	200 677 592,24	1 кв-л 2018	4 кв-л 2018	0,00	1,000	200 677 592

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>

Тушино 2018	5 073 483,44	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,00	1,000	5 073 483
ЦТП МОЭК ООО	381 173 755,14	1 кв-л 2018	4 кв-л 2018	0,75	1,000	381 173 755
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,50	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 365 210 500,10	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,00	1,000	4 365 210 500
ООО "Стадион "Спартак"	101 185 000,00	2-4 кв-л 2017 - 1 кв-л 2018	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,50	1,000	101 185 000
ФГУП Спорт-Ин	2 839 517,65	2-4 кв-л 2017 - 1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,25	1,000	2 839 518
Сбербанк	1 116 309,19	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,25	1,000	1 116 309
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	1 кв-л 2018	0,00	1,000	3 326 482
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	152 202,52	1 кв-л 2018 г.	2 кв-л 2018	0,25	1,000	152 203
Прочая	2,69	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,25	1,000	3
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	1 362 521 191,01	2015 - 1 кв. 2018	1-2 кв. 2018, 1 кв.2019, 2 кв.2020	2,25	0,820	1 117 120 898
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	98 689 868,27	2015 - 1 кв. 2018	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,50	0,955	94 211 935
ООО "Стадион "Спартак"	893 584 855,04	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,25	1,000	893 584 855
ООО "ТушиноСпортСити"	382 964 937,87	1 кв-л 2018	2 кв-л 2018	0,25	1,000	382 964 938
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	8 388 674 835,04					8 112 305 667

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 8 112 306 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 363 744 тыс. руб. (1,5%).

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 апреля 2018 г. составляет 363 744 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 7 912 тыс. руб. (0,033%).

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	16 900,65	0
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	6 464,56	6 465
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	159 381,38	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	65 543,35	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	18 185,36	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	79 996,04	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	423 662,40	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	1 294 401,89	0
Доработка WEB-сайта_4 квартал 2017 г.	Декабрь 2017	4 389 968,00	3 841 222,01	0
Доработка WEB-сайта_1 квартал 2018 г.	Март 2018	170 833,00	170 833,00	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	955,54	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	103 448,29	0
Права на использование Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Повышение")	Март 2018	172 414,00	156 647,53	0
Права на использование Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Получите! Распишитесь!")	Март 2018	172 414,00	155 968,36	0
Права использования медиаконтента на условиях простой (неисключительной) лицензии	Март 2018	198 000,00	179 786,35	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-30	Июнь 2017	65 473,08	6 461,16	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	18 328,12	0
Сценарий 30-секундного ролика для размещения на ТВ и сети Интернет	Март 2017	422 881,36	32 529,33	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	171 525,82	0
Обязательное страхование гражданской ответственности	Октябрь 2017	29 925,00	18 118,97	0

владельца опасного объекта			
Итого по строке 1260 баланса:		10 637 547,56	7 911 512,48 997 617

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 998 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	22 381
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	87 672
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 732 764
Итого внеоборотные активы	1100	4 842 902
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	16 319 384
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		9 360 708
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		6 649 954
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		203 437
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		105 286
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 551 128
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	8 112 306
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	363 744
Прочие оборотные активы	1260	998
Итого оборотные активы	1200	26 347 559
БАЛАНС (сумма активов)	1600	31 190 461

Справедливая стоимость активов СД равна 31 190 461 тыс. руб.



Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 2 718 808 тыс. руб. (13,3%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в феврале 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	1 829 843 666,00	31 мая 2020 г.	2,17	0,861	1 576 133 265
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	888 964 639,00	31 мая 2020 г.	2,17	0,861	765 708 440
Сумма	2 718 808 305,00				2 341 841 705

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 2 341 842 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 202 158 тыс. руб. (1,0%).

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 феврале 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	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	861 425,04					861 425
Мосводоканал АО	42 056,77	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	42 057
ПАО "Мосэнергосбыт"	176 261,67	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	176 262
Росимущество	337 061,04	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	337 061
Термоформ	119 354,84	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	119 355
Юнисервис ООО	56 385,38	4 кв 2017	2 кв 2018	0,25	1,000	56 385
АО "Тушино 2018"	130 305,34	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	130 305
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0

²⁰ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>

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	201 296 590					201 296 590
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	15 720 376,46	2015 - 1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	15 720 376,46
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	9 997 994,96	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	9 997 994,96
ООО "Стадион "Спартак"	122 833 414,05	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	122 833 414,05
ООО "ТушиноСпортСити"	52 475 028,62	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	52 475 028,62
АО "Тушино 2018"	269 776,38	1 кв 2018	2 кв 2018	0,25	1,000	269 776,38
Итого по строке 1520 баланса:	202 158 015,51					202 158 015,51

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 202 158 тыс. руб.

Строка 1540 Баланса СД

Строка отражает оценочные обязательства, балансовая стоимость которых составляет 7 017 тыс. руб. (0,03%).

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 2 718 808 тыс. руб. (13,3%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в феврале 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	7 543 680	31.05.2018	0,16	1,000	7 543 680

²¹ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>



Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	9 958 322	31.03.2019	1,00	0,939	9 349 524
Сумма	17 502 003				16 893 205

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 16 893 205 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	2 341 842
Итого долгосрочные обязательства	1400	2 341 842
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	202 158
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	7 017
Прочие обязательства	1550	16 893 205
Итого краткосрочные обязательства	1500	17 102 380
Сумма	1700	19 444 222

Справедливая стоимость обязательств СД равна 19 444 222 тыс. руб.

Накопленные чистые активы СД

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

Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	31 190 461
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	19 444 222
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	11 746 239
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.	9 407 734

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2018 г. равна 9 407 734 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 1 356 831 тыс. руб. (7,89% в структуре активов компании).

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2018 г. равна 1 356 831 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 868 120 тыс. руб. (10,87% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

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

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



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

²² Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 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	1 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	1 868 120
В том числе:														
по участкам общей площадью 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309	288 418
по участку площадью 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	595 434
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	374 716
Тренировочная база											167 143	542 725		
Детский сад													84 877	117 239
Храм													556	3 829
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371	454 368
Монастырь														4 891
Оборудование к установке										63 908				
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816	6 326
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507	22 899
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	65 132
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 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	60 241
--	---	---	-----	--------	-----	--------	---------	---------	-----------	-----------	---------	---------	----------	--------

Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 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	11,316
Коэффициент индексации на дату оценки	4,070	3,302	2,808	2,381	2,161	1,646	1,502	1,339	1,112	1,091	1,128	1,084	1,020	1,000

Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1 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	60 241	
Коэффициент индексации	4,070	3,302	2,808	2,381	2,161	1,646	1,502	1,339	1,112	1,091	1,128	1,084	1,020	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 502	28 541	1 962	59 048	664 939	1 025 838	1 575 288	1 432 348	957 280	797 463	-317 349	60 241	6 288 101

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов 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 капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2018 г. равна 6 288 101 тыс. руб.

3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 57 552 тыс. руб. (0,33% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 апреля 2018 г. равна 57 552 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 43 994 тыс. руб. (0,26% в объеме активов компании).

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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет 43 994 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 208 399 тыс. руб. (1,21% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 апреля 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 феврале 2018 г.²³ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 9,19% 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.	208 399
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	9,19%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	190 859

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет 190 859 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 49 177 тыс. руб. (0,29% в объеме активов компании).

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

²³ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет 49 177 тыс. руб.

3.2.15. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

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

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	15 080
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	18 002 719
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	9 407 734
Отложенные налоговые активы	1180	1 356 831
Прочие внеоборотные активы	1190	6 288 101
Итого внеоборотные активы	1100	35 070 466
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	57 552
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 994
Дебиторская задолженность	1230	190 859
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 177
Прочие оборотные активы	1260	
Итого оборотные активы	1200	341 581
Сумма	1600	35 412 047

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 35 412 047 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 апреля 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	61 485	1,34%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	8 805	0,19%
Итого долгосрочные обязательства	1400	70 290	1,53%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 258 503	71,14%
Кредиторская задолженность	1520	1 123 399	24,52%
Доходы будущих периодов	1530	101 109	2,21%
Оценочные обязательства	1540	27 356	0,60%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 510 366	98,47%
Сумма		4 580 656	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 61 485 тыс. руб. (1,34% 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 61 485 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 8 805 тыс. руб. (0,19% 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 8 805 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2018 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 3 258 503 тыс. руб. (71,14% 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, %
ЗАО "ИФДК"	16.02.2015	02.07.2018	22 770 000,00	3 924 023,18	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	02.07.2018	15 162 000,00	2 527 161,17	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	02.07.2018	105 100 000,00	17 517 783,84	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	02.07.2018	16 100 000,00	2 683 504,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	02.07.2018	23 767 000,00	6 456 810,20	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2018	42 625 000,00	9 751 198,62	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2018	15 398 000,00	3 522 556,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	02.07.2018	39 961 000,00	9 082 642,65	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	02.07.2018	40 000 000,00	8 864 657,54	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	02.07.2018	137 546 000,00	30 143 300,10	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	02.07.2018	40 000 000,00	8 460 273,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	02.07.2018	39 500 000,00	8 227 904,12	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	02.07.2018	39 338 000,00	8 068 062,13	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	02.07.2018	109 335 000,00	21 858 013,55	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	02.07.2018	1 295 000,00	258 893,55	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	02.07.2018	26 243 200,00	5 181 773,77	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2015	02.07.2018	2 200 000,00	413 238,36	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2015	02.07.2018	97 600 000,00	18 332 756,15	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2015	02.07.2018	22 133 000,00	4 124 620,98	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	02.07.2018	22 133 000,00	3 950 310,56	7,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	02.07.2018	22 700 000,00	4 131 496,85	5,85%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	02.07.2018	14 936 000,00	2 562 947,84	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	07.03.2019	65 865 000,00	12 183 619,84	5,85%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	02.07.2018	20 430 000,00	3 299 717,98	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	02.07.2018	20 154 500,00	3 052 024,02	7,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	02.07.2018	20 154 500,00	2 982 639,68	7,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	02.07.2018	18 750 000,00	2 636 469,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	02.07.2018	22 647 800,00	3 084 301,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	02.07.2018	136 800 000,00	18 676 625,37	7,00%

ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	02.07.2018	60 000 000,00	8 132 485,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.07.2018	31 700 000,00	4 153 383,40	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	02.07.2018	1 350 000,00	173 891,40	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	02.07.2018	50 000 000,00	6 508 252,86	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	02.07.2018	30 000 000,00	3 628 187,73	7,00%
ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	02.07.2018	50 000 000,00	6 286 941,38	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.07.2018	20 000 000,00	2 330 267,24	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.07.2018	80 000 000,00	9 842 712,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	02.07.2018	1 350 000,00	156 297,14	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	02.07.2018	14 471 000,00	1 497 467,41	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	02.07.2018	1 350 000,00	136 711,08	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	02.07.2018	40 000 000,00	4 305 186,63	5,85%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	02.07.2018	44 000 000,00	4 661 111,78	5,85%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	02.07.2018	10 000 000,00	961 035,25	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	02.07.2018	25 471 000,00	2 422 799,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.01.2017	02.07.2018	10 000 000,00	914 246,57	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.02.2017	02.07.2018	20 000 000,00	1 680 547,94	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.02.2017	02.07.2018	17 482 000,00	1 391 375,62	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2017	02.07.2018	25 000 000,00	1 878 767,13	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.04.2017	02.07.2018	21 770 000,00	1 536 425,20	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.07.2018	1 360 000,00	95 665,75	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.04.2017	02.07.2018	14 420 000,00	984 115,61	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.04.2017	02.07.2018	57 200 000,00	3 797 139,72	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.04.2017	02.07.2018	10 000 000,00	649 863,01	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.07.2018	1 350 000,00	86 215,08	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.07.2018	14 000 000,00	894 082,20	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.05.2017	02.07.2018	18 000 000,00	1 104 657,53	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.06.2017	02.07.2018	20 000 000,00	1 162 191,78	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.06.2017	02.07.2018	23 000 000,00	1 332 109,60	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.07.2018	5 000 000,00	282 876,72	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.06.2017	02.07.2018	22 000 000,00	1 227 780,82	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.07.2018	22 698 287,93	1 601 939,44	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2017	02.07.2018	1 471 254,44	103 149,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.04.2017	02.07.2018	76 379 577,83	5 141 496,50	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.07.2017	02.07.2018	1 360 000,00	70 682,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	05.07.2017	02.07.2018	25 000 000,00	1 289 726,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.07.2017	02.07.2018	120 758 400,00	6 114 014,34	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.07.2017	02.07.2018	24 915 000,00	1 228 002,32	7,00%
ЗАО "ИФДК"	19.07.2017	02.07.2018	5 000 000,00	244 520,56	7,00%

ЗАО "ИФДК"	01.08.2017	02.07.2018	37 600 000,00	1 745 052,06	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.08.2017	02.07.2018	6 000 000,00	276 164,38	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2017	02.07.2018	41 000 000,00	1 824 219,17	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.07.2018	6 000 000,00	243 945,20	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.07.2018	25 000 000,00	1 016 438,37	7,00%
ЗАО "ИФДК"	07.09.2017	02.07.2018	5 000 000,00	196 575,35	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	02.07.2018	5 000 000,00	173 794,53	5,85%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	02.07.2018	115 335 800,00	4 008 946,00	5,85%
ЗАО "ИФДК"	20.09.2017	02.07.2018	7 000 000,00	235 257,53	5,85%
ЗАО "ИФДК"	27.09.2017	02.07.2018	7 000 000,00	225 860,27	5,85%
ЗАО "ИФДК"	02.10.2017	02.07.2018	1 360 000,00	42 577,31	5,85%
ЗАО "ИФДК"	05.10.2017	02.07.2018	4 000 000,00	135 780,82	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.10.2017	02.07.2018	6 000 000,00	173 753,42	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.11.2017	02.07.2018	11 000 000,00	261 589,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.12.2017	02.07.2018	20 000 000,00	433 424,66	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.12.2017	02.07.2018	51 885 000,00	1 064 708,64	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2017	02.07.2018	3 000 000,00	60 986,31	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.12.2017	02.07.2018	1 360 000,00	22 451,17	5,85%
ЗАО "ИФДК"	20.12.2017	02.07.2018	19 530 000,00	316 145,22	5,85%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2017	02.07.2018	9 000 000,00	142 804,11	5,85%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2017	02.07.2018	242 315 300,00	3 689 499,40	5,85%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2017	02.07.2018	15 000 000,00	228 390,42	5,85%
ЗАО "ИФДК"	06.02.2018	02.07.2018	4 000 000,00	33 978,08	5,85%
ЗАО "ИФДК"	01.03.2018	02.07.2018	8 000 000,00	38 465,75	5,85%
ЗАО "ИФДК"	15.03.2018	02.07.2018	4 000 000,00	10 257,53	5,85%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2018	02.07.2018	12 000 000,00	28 356,16	5,75%
ЗАО "ИФДК"	28.03.2018	02.07.2018	40 000 000,00	18 904,11	5,75%
Итого			2 925 886 620,20	332 615 976,01	
Сумма			3 258 502 596,21		

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 феврале 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.
ЗАО "ИФДК"	28 838 036	0,252	0,984	28 380 543
ЗАО "ИФДК"	19 118 053	0,252	0,984	18 814 760
ЗАО "ИФДК"	132 370 193	0,252	0,984	130 270 242
ЗАО "ИФДК"	20 223 086	0,252	0,984	19 902 262
ЗАО "ИФДК"	29 819 216	0,252	0,984	29 346 157
ЗАО "ИФДК"	52 594 553	0,252	0,984	51 760 181
ЗАО "ИФДК"	18 999 435	0,252	0,984	18 698 024
ЗАО "ИФДК"	49 250 771	0,252	0,984	48 469 446
ЗАО "ИФДК"	49 081 882	0,252	0,984	48 303 236
ЗАО "ИФДК"	168 452 077	0,252	0,984	165 779 715
ЗАО "ИФДК"	48 697 501	0,252	0,984	47 924 953
ЗАО "ИФДК"	47 969 050	0,252	0,984	47 208 059
ЗАО "ИФДК"	47 653 373	0,252	0,984	46 897 389
ЗАО "ИФДК"	131 939 535	0,252	0,984	129 846 417
ЗАО "ИФДК"	1 562 436	0,252	0,984	1 537 649
ЗАО "ИФДК"	31 602 136	0,252	0,984	31 100 792
ЗАО "ИФДК"	2 629 507	0,252	0,984	2 587 792
ЗАО "ИФДК"	116 654 498	0,252	0,984	114 803 865
ЗАО "ИФДК"	26 423 617	0,252	0,984	26 004 427
ЗАО "ИФДК"	26 261 968	0,252	0,984	25 845 342
ЗАО "ИФДК"	26 083 719	0,252	0,984	25 669 921
ЗАО "ИФДК"	17 627 447	0,252	0,984	17 347 801
ЗАО "ИФДК"	78 461 836	0,932	0,943	73 972 140
ЗАО "ИФДК"	23 922 630	0,252	0,984	23 543 116
ЗАО "ИФДК"	23 415 210	0,252	0,984	23 043 746
ЗАО "ИФДК"	23 352 432	0,252	0,984	22 981 964
ЗАО "ИФДК"	21 600 456	0,252	0,984	21 257 782
ЗАО "ИФДК"	26 000 913	0,252	0,984	25 588 429

²⁴ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	156 572 750	0,252	0,984	154 088 845
ЗАО "ИФДК"	68 619 604	0,252	0,984	67 531 007
ЗАО "ИФДК"	36 247 073	0,252	0,984	35 672 041
ЗАО "ИФДК"	1 540 983	0,252	0,984	1 516 537
ЗАО "ИФДК"	56 844 080	0,252	0,984	55 942 292
ЗАО "ИФДК"	34 034 580	0,252	0,984	33 494 648
ЗАО "ИФДК"	56 648 208	0,252	0,984	55 749 528
ЗАО "ИФДК"	22 611 536	0,252	0,984	22 252 822
ЗАО "ИФДК"	90 446 145	0,252	0,984	89 011 287
ЗАО "ИФДК"	1 525 401	0,252	0,984	1 501 202
ЗАО "ИФДК"	16 195 140	0,252	0,984	15 938 217
ЗАО "ИФДК"	1 508 240	0,252	0,984	1 484 313
ЗАО "ИФДК"	43 804 980	0,252	0,984	43 110 048
ЗАО "ИФДК"	48 116 028	0,252	0,984	47 352 705
ЗАО "ИФДК"	11 127 247	0,252	0,984	10 950 722
ЗАО "ИФДК"	28 320 479	0,252	0,984	27 871 196
ЗАО "ИФДК"	11 086 779	0,252	0,984	10 910 895
ЗАО "ИФДК"	22 046 362	0,252	0,984	21 696 613
ЗАО "ИФДК"	19 204 322	0,252	0,984	18 899 661
ЗАО "ИФДК"	27 368 363	0,252	0,984	26 934 185
ЗАО "ИФДК"	23 754 804	0,252	0,984	23 377 952
ЗАО "ИФДК"	1 483 709	0,252	0,984	1 460 171
ЗАО "ИФДК"	15 704 549	0,252	0,984	15 455 409
ЗАО "ИФДК"	62 199 943	0,252	0,984	61 213 189
ЗАО "ИФДК"	10 861 612	0,252	0,984	10 689 301
ЗАО "ИФДК"	1 464 912	0,252	0,984	1 441 673
ЗАО "ИФДК"	15 191 683	0,252	0,984	14 950 679
ЗАО "ИФДК"	19 483 533	0,252	0,984	19 174 442
ЗАО "ИФДК"	21 577 912	0,252	0,984	21 235 595
ЗАО "ИФДК"	24 809 841	0,252	0,984	24 416 252
ЗАО "ИФДК"	5 386 209	0,252	0,984	5 300 761
ЗАО "ИФДК"	23 681 147	0,252	0,984	23 305 464
ЗАО "ИФДК"	24 762 976	0,252	0,984	24 370 131
ЗАО "ИФДК"	1 604 468	0,252	0,984	1 579 014
ЗАО "ИФДК"	83 103 833	0,252	0,984	81 785 455
ЗАО "ИФДК"	1 458 322	0,252	0,984	1 435 187
ЗАО "ИФДК"	26 797 104	0,252	0,984	26 371 989
ЗАО "ИФДК"	129 314 968	0,252	0,984	127 263 487
ЗАО "ИФДК"	26 644 610	0,252	0,984	26 221 914
ЗАО "ИФДК"	5 345 052	0,252	0,984	5 260 257
ЗАО "ИФДК"	40 094 712	0,252	0,984	39 458 641

ЗАО "ИФДК"	6 395 639	0,252	0,984	6 294 177
ЗАО "ИФДК"	43 636 539	0,252	0,984	42 944 280
ЗАО "ИФДК"	6 361 391	0,252	0,984	6 260 472
ЗАО "ИФДК"	26 505 794	0,252	0,984	26 085 301
ЗАО "ИФДК"	5 294 048	0,252	0,984	5 210 062
ЗАО "ИФДК"	5 238 703	0,252	0,984	5 155 595
ЗАО "ИФДК"	120 841 995	0,252	0,984	118 924 930
ЗАО "ИФДК"	7 327 135	0,252	0,984	7 210 896
ЗАО "ИФДК"	7 318 920	0,252	0,984	7 202 811
ЗАО "ИФДК"	1 420 823	0,252	0,984	1 398 282
ЗАО "ИФДК"	4 212 559	0,252	0,984	4 145 730
ЗАО "ИФДК"	6 287 412	0,252	0,984	6 187 667
ЗАО "ИФДК"	11 467 394	0,252	0,984	11 285 473
ЗАО "ИФДК"	20 805 874	0,252	0,984	20 475 805
ЗАО "ИФДК"	53 913 570	0,252	0,984	53 058 274
ЗАО "ИФДК"	3 116 695	0,252	0,984	3 067 251
ЗАО "ИФДК"	1 403 397	0,252	0,984	1 381 133
ЗАО "ИФДК"	20 146 738	0,252	0,984	19 827 126
ЗАО "ИФДК"	9 281 236	0,252	0,984	9 133 996
ЗАО "ИФДК"	249 727 135	0,252	0,984	245 765 408
ЗАО "ИФДК"	15 458 813	0,252	0,984	15 213 571
ЗАО "ИФДК"	4 094 696	0,252	0,984	4 029 737
ЗАО "ИФДК"	8 159 261	0,252	0,984	8 029 821
ЗАО "ИФДК"	4 070 488	0,252	0,984	4 005 913
ЗАО "ИФДК"	12 205 895	0,252	0,984	12 012 258
ЗАО "ИФДК"	40 609 481	0,252	0,984	39 965 243
Итого				3 248 833 082

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 3 248 833 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 2018 г., кредиторская задолженность составляет 1 123 399 тыс. руб. (24,52% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.



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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 марта 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 феврале 2018 г. 6,53%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁵. Результаты расчетов представлены ниже.

²⁵ Бюллетень банковской статистики №4 2018 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	1 123 399
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	6,53%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	1 054 538

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 1 054 538 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 101 109 тыс. руб. (2,21% 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 101 109 тыс. руб.

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 27 356 тыс. руб. (0,60% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

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

Справедливая стоимость оценочных обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 27 356 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	61 485



Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	8 805
Итого долгосрочные обязательства	1400	70 290
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	3 248 833
Кредиторская задолженность	1520	1 054 538
Доходы будущих периодов	1530	101 109
Оценочные обязательства	1540	27 356
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 431 835
Сумма		4 502 125

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 4 502 125 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.	35 412 047
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	4 502 125
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	30 909 922

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 апреля 2018 г. округленно составляет 30 909 922 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/BB	Цена / Валюта баланса
P/ВиА	Цена / Балансовая стоимость внеоборотных активов
P/EBT	Цена / Прибыль до уплаты налогов

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

Расчетные мультипликаторы

№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Аналоги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	P/R	P/B	P/BB	P/ВиА
						Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.			
5.	Управление имуществом	Сдача в аренду	ОАО, сеть Интернет	15-184	СП	1,234 5 0,308	0,980 5 0,239	0,690 5 0,430	1,116 5 0,809

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

Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	155 210			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	191 529	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	30 909 922			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	30 291 724	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 192 830			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	11 863 053	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 833 708			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	18 786 419	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	17 882 068			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

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

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 апреля 2018 г. составляет 17 882 068 тыс. руб.

3.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	30 909 922	1,00	30 909 922
Сравнительный	17 882 068	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			30 909 922

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 апреля 2018 г. составляет 30 909 922 тыс. руб.

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

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

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

Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	30 909 922
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	30 909 824

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

Справедливая стоимость 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 апреля 2018 г. с учетом округления, составляет 30 909 824 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс					
на 31 марта 2018 г.					
		Единицы измерения			
		31	01		
		2018	2017		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт Сервис"	по ОИФО	74871402		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709674090		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	ОКВЭД	68.20.3		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКВЗ	99 / 18		
Объект в государственной собственности		по ОБСВ	334		
Единица измерения	в тыс. рублей				
Местонахождение	Москва г. Волоколамское ш. дом № 89				
Показатель	наименование показателя	код	на 31 марта 2018 г.	на 31 декабря 2017 г.	на 31 декабря 2016 г.
АКТИВ					
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	недвижимость	1110	10 088	10 746	13 470
	финансовые вложения и инвестиции	1120	-	-	-
	недвижимость долгосрочных активов	1130	-	-	-
	недвижимость краткосрочных активов	1140	-	-	-
	долговые обязательства	1160	3 847 209	3 394 138	4 009 840
	долевые вложения в дочерние компании	1180	8 879 893	8 938 823	8 849 840
	высоколиквидные активы	1170	3 171 831	3 247 341	3 168 480
	долговые обязательства	1180	1 286 831	1 321 023	870 000
	прочие ликвидные активы	1190	1 983 120	1 300 868	2 208 280
	прочие по разделу I	1100	18 833 709	18 972 898	18 187 970
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	запасы	1210	87 881	84 884	73 731
	налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	43 894	37 821	102 084
	дебиторская задолженность	1230	208 399	123 891	431 327
	финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	долговые обязательства и денежные эквиваленты	1250	49 177	49 817	142 320
	прочие оборотные активы	1260	289 101	288 923	729 413
	прочие по разделу II	1200	677 552	505 536	755 555
	БАЛАНС	1600	19 511 261	19 478 434	18 943 525

ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады вкладчиков)	1310	13 918 000	13 918 000	13 988 840
	добавочный капитал, выкупленный и выкупленный	1320	-	-	-
	резервный капитал (резервы)	1330	-	-	-
	добавочный капитал (за переоценку)	1340	1 879 859	1 879 859	1 879 859
	резервный капитал	1350	-	-	-
	неиспользованный прибыль (доходный убыток)	1370	-20202010	-4 089 128	-3 828 543
	прочие по разделу III	1300	12 677 649	11 810 674	13 917 200
IV. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	запасы	1410	-	3 628 882	-
	долговые обязательства	1420	81 483	82 962	80 816
	долговые обязательства	1430	-	-	-
	прочие обязательства	1480	3 008	8 410	-
	прочие по разделу IV	1400	2 744 748	3 699 254	80 816
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	запасы	1510	3 268 803	483 298	3 789 010
	долговые обязательства	1520	1 123 389	1 120 891	181 700
	долги физическим лицам	1530	101 109	107 488	-
	долговые обязательства	1540	87 388	23 998	18 494
	прочие обязательства	1580	-	-	-
	прочие по разделу V	1500	3 579 679	1 735 577	3 989 204
	БАЛАНС	1700	17 932 513	17 678 181	18 932 729



Отчет о финансовых результатах			
за Январь - Март 2018 г.			
		в тыс. руб.	
		01	03
		2018	
Согласован:	Общество с ограниченной ответственностью "Стажер "Стажер"	по ОКПО	74671469
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709674092	
Вид организации	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по	88.30.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКВН	66 / 18
Единица измерения:	в тыс. руб./млн	284	
Код			
Показатель	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2018 г.
			За Январь - Март 2017 г.
	Выручка	2110	38 802
	Себестоимость продаж	2120	(318 211)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(279 409)
	Коммерческие расходы	2210	
	Управленческие расходы	2220	(20 678)
	Прибыль (убыток) от продаж	2300	(300 088)
	Доходы от участия в других организациях	2310	
	Проценты к получению	2320	2 887
	Проценты к уплате	2330	(41 340)
	Прочие доходы	2340	1 087 148
	Прочие расходы	2350	(7 478)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2400	747 199
	Текущий налог на прибыль	2410	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	180 728
	Убытковые временные налоговые обязательства (активы)	2430	(2 802)
	Убытковые временные налоговые отложенные активы	2440	38 802
	Прочее	2450	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	780 800

Форма 0710002 с.2					
Показатель	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2018 г.	За Январь - Март 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	780 800	(257 082)	
	СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	



Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2018 г.

Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	03	2018
Организация (Совместная деятельность)	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7709574093		
Вид экономической деятельности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
Организационно-правовая форма / форма собственности	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	126424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 68, строение 1		

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	383 744	476 135	301 268
Прочие оборотные активы	1280	7 912	4 202	3 828
Итого по разделу II	1200	19 882 130	19 450 992	11 724 712
БАЛАНС	1600	24 282 933	23 735 900	14 676 908

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	10 053	15 969	7 998
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	57 081	80 017	30 877
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84	84	84
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 333 384	4 209 138	2 013 537
	Итого по разделу I	1100	4 400 802	4 294 908	2 052 196
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	8 670 672	8 999 633	3 999 448
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		5 247 450	2 840 441	1 023 943
	ЖК Корпус 2		3 897 010	1 009 433	118 011
	ЖК Корпус 3		152 282	-	-
	ЖК Корпус 4		77 183	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 551 128	1 484 914	1 248 044
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		120 622	-	-
	ЖК Корпус 2		688 911	-	-
	ЖК Корпус 3		19 372	-	-
	ЖК Корпус 4		50 180	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 368 675	7 520 708	8 172 127
	в том числе:				
	Рассрочка по оплате ДДУ в строительстве		1 646 356	1 953 944	996 795
	ДЗ в части финансирования корпуса 1		-	-	701 948
	ДЗ в части финансирования корпуса 2		1 744 996	1 793 379	2 044 200
	ДЗ в части финансирования корпуса 3		926 652	203 092	-
	ДЗ в части финансирования корпуса 4		440 571	77 059	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-



Форма 0710001 - 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАССИБ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный 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	-	-	-
	Дробачный 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	2 718 908	1 412 069	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		1 839 844	820 782	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		888 995	491 287	-
	Итого по разделу IV	1400	2 718 908	1 412 069	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	202 156	83 203	30 966
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 017	231 472	-
	Прочие обязательства	1550	17 502 003	16 176 110	11 720 794
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		7 543 680	8 810 838	8 143 007
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		9 958 322	9 365 472	5 577 787
	Итого по разделу V	1500	17 711 173	16 470 685	11 751 361
	БАЛАНС	1700	24 282 933	23 735 900	14 876 908

Руководитель _____
 (подпись)

Гордей Виссент
 Сметославский
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2018 г.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды	
			31	03 2018
Выручка	2110	353 361	-	-
Себестоимость продаж	2120	(185 500)	-	-
Валовая прибыль (убыток)	2100	167 861	-	-
Коммерческие расходы	2210	(95 297)	-	-
Управленческие расходы	2220	(217)	(18)	-
Прибыль (убыток) от продаж	2200	131 337	(16)	-
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	4 818	4 901	-
Проценты к уплате	2330	-	-	-
Прочие доходы	2340	98 069	1 007	-
Прочие расходы	2350	(57 906)	(4 610)	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	174 917	1 274	-
Текущий налог на прибыль	2410	-	-	-
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-
Прочее	2460	-	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	174 917	1 274	-

Форма по ОКУД
0710002

Дата (число, месяц, год)
31 03 2018

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

Идентификационный номер налогоплательщика
ИНН 7708874093

Вид экономической деятельности
на ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС 12300 16

Единица измерения: в тыс. рублей на ОКЕИ 384

Форма 0710002 к 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2018 г.	За Январь - Март 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	174 918	1 274
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Гордий Всеволод
Семёнович

Кандидат экономических наук

26 апреля 2018 г.

Handwritten signature

