



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 28Б-17/28
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 октября 2017 г.

Дата составления отчета:

29 ноября 2017 г.

Москва

2017

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	5
3.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак»	7
3.1.	Исходные данные	7
3.2.	Определение справедливой стоимости активов в рамках затратного подхода	9
3.2.1.	Определение справедливой стоимости нематериальных активов (строка 1110 баланса)	9
3.2.2.	Определение справедливой стоимости основных средств (строки 1150 и 1160 баланса)	11
3.2.3.	Обзор рынка недвижимости в Москве	17
3.2.4.	Анализ наиболее эффективного использования	26
3.2.5.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	27
3.2.6.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	37
3.2.7.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	42
3.2.8.	Оценка стоимости автотранспортных средств	49
3.2.9.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	56
3.2.10.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	57
3.2.11.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	79
3.2.12.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	79
3.2.13.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	83
3.2.14.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	84
3.2.15.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	84
3.2.16.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	85
3.2.17.	Сумма справедливых стоимостей активов	86
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	86
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	87
3.3.2.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	87
3.3.3.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	93
3.3.4.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	95
3.3.5.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	95
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	96
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	96
3.6.	Согласование результатов	98



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

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	30
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	31
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	33
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	35
Табл. 3.15. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	41
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.	42
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	43
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	45
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	49
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	55
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	57
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	57
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	60
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	60
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	62
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	62
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	63
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	66
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	68
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га 1	71
Табл. 3.31 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	71
Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 - 4.....	72
Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	73
Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	74
Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	76
Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	77
Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	77

Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД	78
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	79
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	81
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	82
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	82
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	85
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	86
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	87
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	88
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	91
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	95
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	95
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»	96
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости	97
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам	98
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	98

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 30 сентября 2017 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 октября 2017 г. составляет 18 190 921 956,41 тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

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

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

Основные виды деятельности:

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности (14)

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

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

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.11 Деятельность в области архитектуры

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

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

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

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

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

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 30 сентября 2017 г. и 30 сентября 2016 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	11 454	0,06%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 845 262	20,18%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 689 587	35,10%
Финансовые вложения	1170	3 107 431	16,31%
Отложенные налоговые активы	1180	1 206 118	6,33%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 768 114	9,28%
Итого внеоборотные активы	1100	16 627 966	87,25%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	74 343	0,39%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 851	0,30%
Дебиторская задолженность	1230	2 185 614	11,47%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	112 295	0,59%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	2 429 103	12,75%
Сумма	1600	19 057 069	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	56 536	1,16%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		

Итого долгосрочные обязательства	1400	72 127	1,48%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 832 762	78,75%
Кредиторская задолженность	1520	940 859	19,33%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 048	0,43%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 794 670	98,52%
Сумма		4 866 797	100%

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 11 454 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	1 288 392,45
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	291 824,32
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 462 095,09
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	64 826,45
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	274 301,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	510 767,39
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	164 557,97
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 145 430,74
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	896 927,01
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	459 753,99
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	713 196,83
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	539 848,45
ПО ИСС "Общая система электронные	01.09.2016	496 806,22	399 073,90



этикетки"			
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	351 228,32
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	153 835,29
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	282 831,24
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	191 445,62
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	402 692,05
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	318 654,48
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	936 102,14
Сайт	29.06.2012	285 000,00	136 611,69
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	435 640,43
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	33 595,09
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
Итого строка 1110		17 312 103,45	11 453 632,64

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

Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	3,61	1 709 977
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	4,00	429 814
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	6,01	3 200 369
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	1,78	68 737
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	1,08	326 696
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	1,08	608 329
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	1,08	195 990
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1,08	1 364 219
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1,08	1 068 248
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	1,08	547 571
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	1,08	849 424
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	1,08	642 964
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	1,08	475 301
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	1,08	418 316
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	1,08	183 219
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	1,08	336 855
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	1,08	228 013

ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	1,08	479 610
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	1,08	379 520
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистованием	01.10.2016	1 165 351,58	1,00	1 118 738
Сайт	29.06.2012	285 000,00	5,26	225 033
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	1,00	520 635
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	1,00	40 150
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	6,76	7 298
Итого строка 1110		17 312 103,45		15 425 025

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 15 425 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 3 845 262 тыс. руб. (20,18%), по строке 1160 - 6 689 587 руб. (35,10%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 331 530 385,15	10 534 848 909,14
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 879 748 313,87	10 226 377 112,48
Здания и сооружения на территории Сокольники	406 133 703,18	291 377 980,04
Движимое имущество на территории Сокольники	28 825 264,73	12 945 448,91
Автомобили	3 271 186,44	309 377,82
Коммунальная техника	13 551 916,93	3 838 989,89
Право по договору аренды земельных участков	н/д	н/д

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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 879 748 313,87	10 226 377 112,48
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 016 661 259,82	5 566 792 887,53
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 512 744 889,61	4 478 850 240,32
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	350 342 164,44	180 733 984,63

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

3.2.2.2. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости

Описание оцениваемых объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.7. Основные характеристики зданий

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

Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений

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

Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений

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



Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков

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

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

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

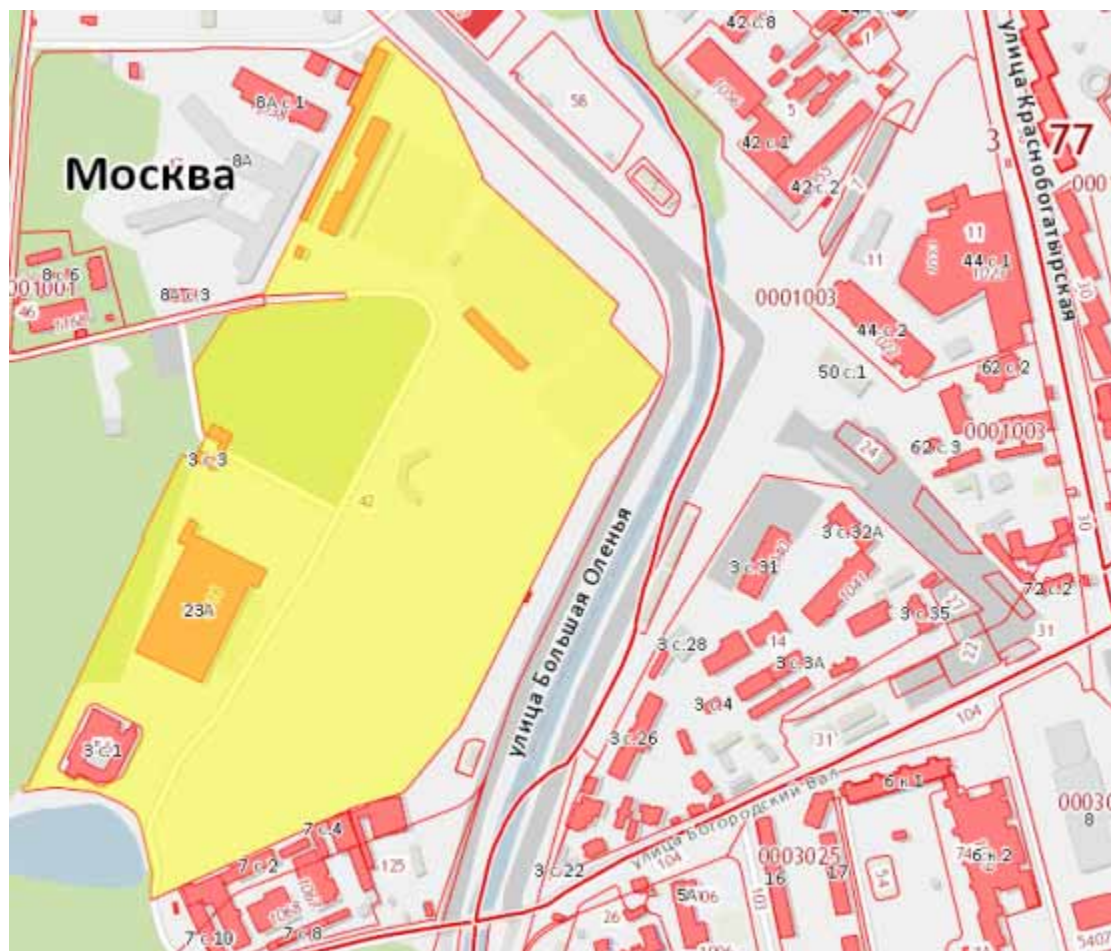
1. **77:08:0015001:63**
г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

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

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

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



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

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

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

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

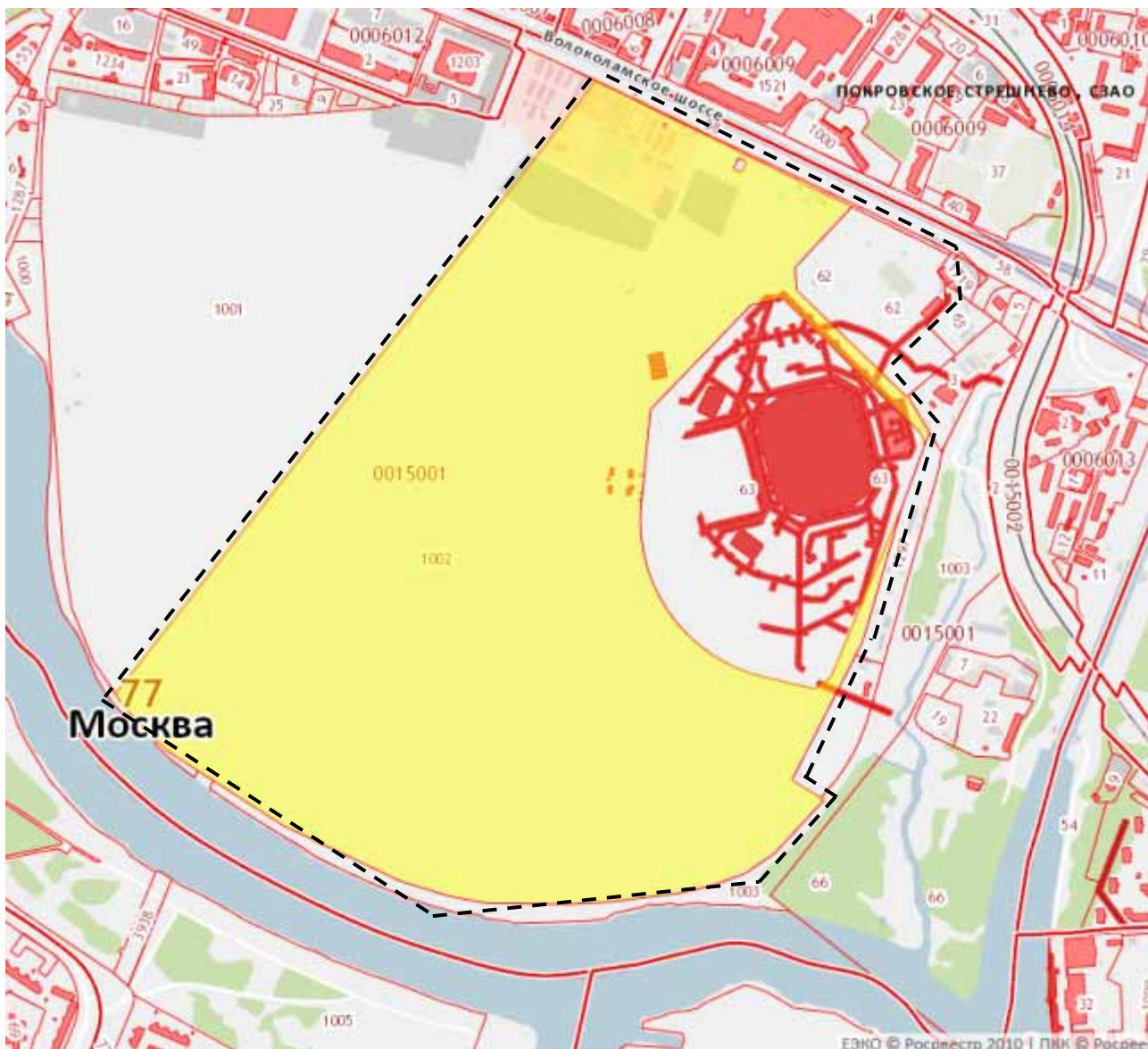


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

3.2.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

В сентябре на продажу предлагалось 1 409 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 286 млрд. руб., что выше показателя августа на 20% по количеству и на 3% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 5% и составила 170 090 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте цена сократилась на 8%, составив 2 947 \$/кв.м.

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

Некоторый рост объема предложения в сентябре мог быть обусловлен ростом деловой активности осенью, однако, судя по снижению цен, роста спроса пока не наблюдается.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские помещения (24%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (8%). Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 62%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (8%).

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



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в сентябре 2017 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 42%. Всего на рынке экспонировалось 247 объектов общей площадью 144 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34,5 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем их предложения по количеству вырос на 69%, а по общей площади - на 43%. Цена за месяц выросла на 22% и составила 898 753 руб./кв.м. Существенный рост цен произошел во многом из-за выхода на рынок двух крупных и дорогих объектов - на ул. Тверская (560 кв.м, 1 585 700 руб./кв.м) и ул. Петровка (400 кв.м, 1 400 500 руб./кв.м), при этом цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 2%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 23%, а по общей площади - на 42%, составив 225 объектов общей площадью 139 тыс.кв.м. Цена на эти объекты выросла на 10% и составила 217 730 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена как и в центре сократилась на 2%. Рост ставок, в частности, был обусловлен окончанием экспонирования нескольких дешевых объектов - на Варшавском ш. (399 кв.м, 65 0651 руб./кв.м) и Салтыковской ул. (2 800 кв.м, 107 100 руб./кв.м).

Несмотря на рост цен как по помещениям в центре, так и за его пределами, за последние 12 месяцев цены снизились, поэтому речь может идти только о временной коррекции.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных помещений на продажу в сентябре 2017 г. вырос на 24% по количеству и снизился на 11% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 884 объекта общей площадью 900 тыс. кв. м и общей стоимостью 179 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 22%, их общая площадь снизилась на 16%, в результате чего объем предложения составил 138 объектов площадью 112 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре практически не изменилась и составила 344 635 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 24% по количеству, снизился на 9% по общей площади и составил 746 объектов общей площадью 788 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в сентябре возросла на 1% и составила 178 595 руб./кв.м.

Несмотря на начало осеннего периода, когда деловая активность традиционно растет, в этом сентябре цены практически не изменились, что может свидетельствовать об отсутствии позитивных факторов для роста деловой активности.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.



Производственно-складские помещения

Объем предложения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2017 г. выросло на 29%, а общая площадь на 55%. Объем предложения составил 103 объекта общей площадью 414 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 9% и составила 63 156 руб./кв.м, в частности, из-за ухода с рынка нескольких крупных объектов - на ул. Подъемная. (11 292 кв.м, 33 564 руб./кв.м), на Тарном пр-де (13 637 кв.м, 36 665 руб./кв.м) и на Центросоюзном пер. (16 434 кв.м, 45 637 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2017 г. по количеству снизился на 7%, а по общей площади - на 12%, составив 175 объектов общей площадью 228 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 204 942 руб./кв.м.

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)³

Объем предложения

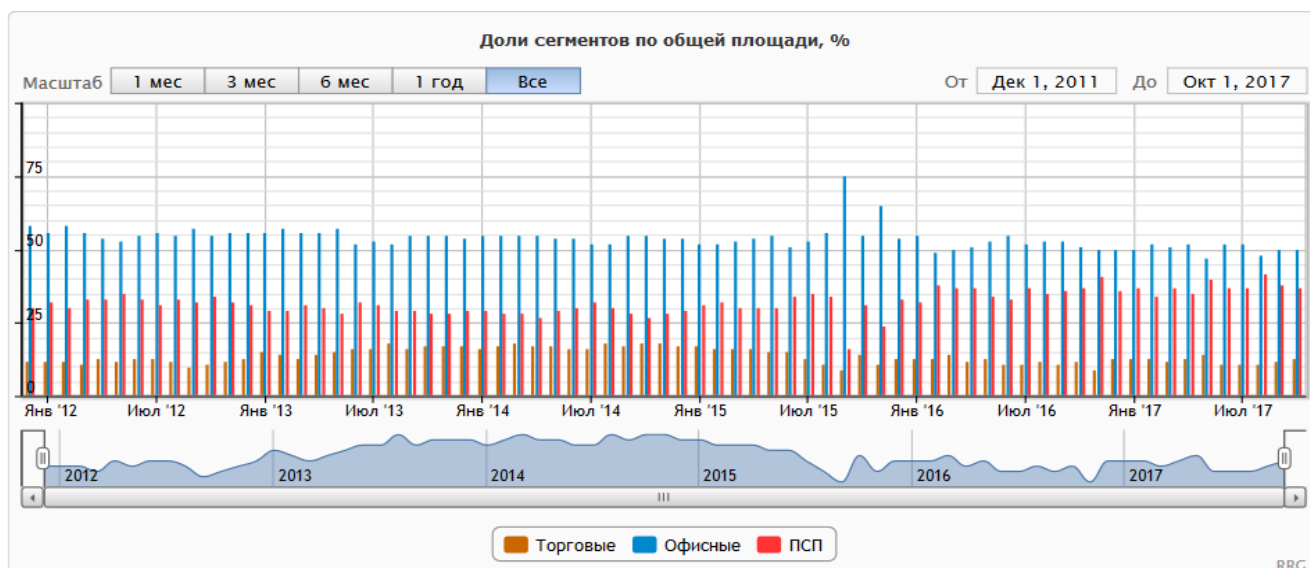
В сентябре 2017 г. в аренду предлагалось 3 366 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 678 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 22%, а по общей площади - на 15%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 18 005 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 1% и составила 312\$/кв.м/год. За год, с сентября 2016 года рублевые ставки уменьшились на 2%, а долларовые снизились на 12%.

Рост объема предложения в сентябре в условиях роста ставок может быть традиционно связан с ростом деловой активности в начале осени.

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.

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



Торговая недвижимость

Объем предложения

В сентябре 2017 г. на рынке экспонировался 714 объектов общей площадью 208 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 28%, а их общая площадь – на 34%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 44 объекта общей площадью 12 тыс. кв. м, что выше показателя августа на 26% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 2% и составила 57 570 руб./кв. м/год. При этом ставка по давно экспонируемым объектам не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 60 000 руб./кв.м/год в общем объеме предложения выросла с 34 до 38%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2017 г. выросло на 28%, а их общая площадь – на 34%. Объем предложения составил 670 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 8% и составила 28 895 руб./кв.м/год. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год выросла с 30% до 32%, а ставка по старым объектам так же, как и в центре, осталась на уровне августа.

Судя по уровню изменения ставок как за месяц, так и за год, большую привлекательность обнаруживают торговые объекты за пределами центра, но, в целом, уверенного роста спроса на торговую недвижимость пока не наблюдается.



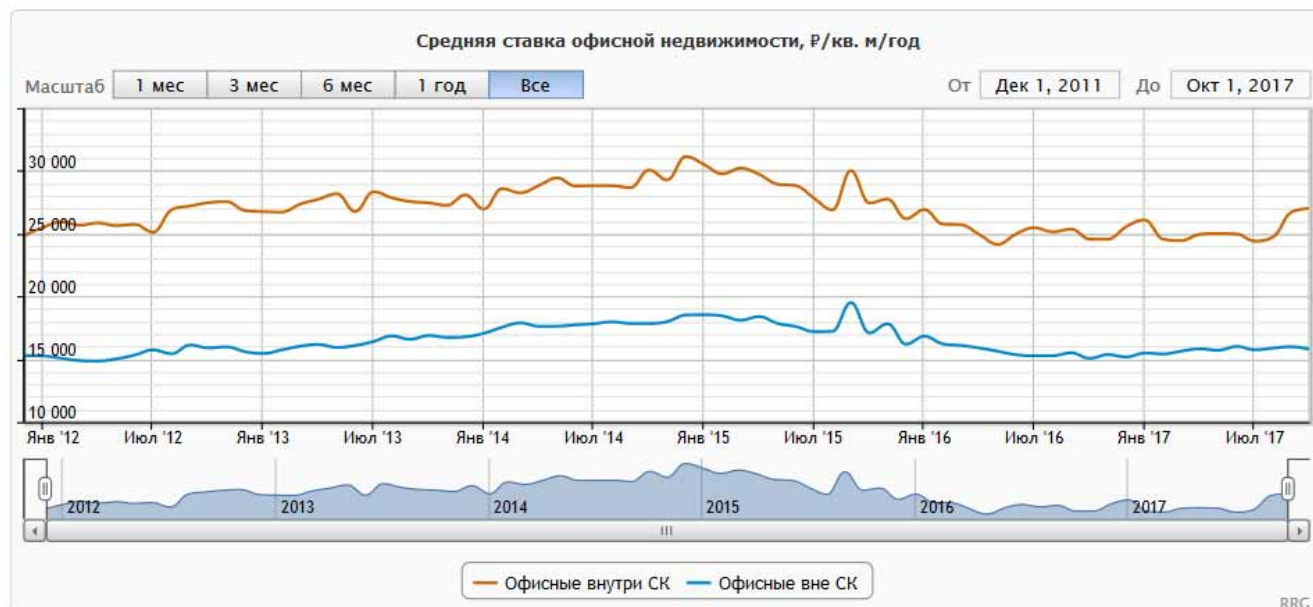
Офисная недвижимость

Объем предложения

В сентябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 24%, а по общей площади на 20% и составил 2 019 объектов общей площадью 839 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 21%, а общая площадь – на 20%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 748 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 25%, а по общей площади на 20%, при этом средняя ставка, как и в центре, также осталась на уровне августа и составила 15 847 руб./кв.м/год.



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2017 г. составил 633 объекта общей площадью 632 тыс. кв.м. По сравнению с августом он вырос на 8% по количеству и на 4% по общей площади.

Средняя ставка в сентябре снизилась на 2% и составила 6 518 руб./кв.м/год.



Основные итоги 3 кв. 2017 г.

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

Так же несущественно изменились цены продаж и ставок аренды во всех сегментах рынка, при этом наблюдаются локальные повышения и понижения величин в некоторых сегментах рынка.

Продажа спортивных сооружений на рынке не представлена.

Обзор рынка земли

В условиях рыночной экономики, в связи с повышением концентрации капитала в нашей столице и непрерывным развитием деловой активности, остро актуальной бизнес-темой была и по-прежнему остается тема приобретения прав землепользования в Москве.

В соответствии с статьей 4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в действующей редакции):

3. В случаях, когда федеральными законами не устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность, предоставления их на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного срочного пользования, земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду.

4. Земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются.

5. В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Статья 8 этого закона регламентирует порядок предоставления органами исполнительной власти города Москвы земельных участков в аренду. В частности указывается:

1. Земельные участки, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти города Москвы, могут быть предоставлены в аренду гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным законодательством, настоящим Законом и иными правовыми актами города Москвы при условии соблюдения обременений и ограничений по использованию этих земельных участков.

2. При предоставлении органами исполнительной власти города Москвы земельного участка в аренду устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом. При изменении установленного вида разрешенного использования земельного участка вносятся изменения в договор аренды земельного участка.

3. Земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

1) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных Земельным "кодексом" Российской Федерации, на праве оперативного управления. Площадь и границы земельного участка устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы;

2) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

3) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных нужд;

4) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Мэра Москвы для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным "статьей 8.1" настоящего Закона;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

5. Предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка, сформированного и прошедшего государственной кадастровый учет в соответствии с требованиями федерального законодательства. По условиям торгов в качестве критерия определения победителя торгов может предусматриваться размер платы за право на заключение договора аренды либо годовая ставка арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок назначения арендной платы за землю регламентируется Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы

за землю в городе Москве» (в действующей редакции). В этом Постановлении (Приложение №1) устанавливается:

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

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

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

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

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

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

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

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства административных зданий и бизнес центров⁴ позволило выявить лишь несколько предложений. Например, следующие предложения.

Земельный участок под строительство административного здания - м. Рязанский проспект. № 228

Тип сделки:	Продажа
Объект:	ВАО
Метро:	Рязанский проспект
Адрес:	ул. Юности, вл. 11Б, 1-е линия дома
Удаленность от метро:	18 м.
Тип объекта:	Земельный участок
Назначение:	Под строительство административного здания
Площадь (кв. м.):	0,5 Га
Описание:	Срочная продажа прав долгосрочной аренды земельного участка под строительство административного здания до 700 кв.м. (возможно увеличение). Расположен на карте "Тушино", 1-я линия дома. Участок ровный, свободен от строений, деревьев, зарослей. 5 м.п. до м/д станции "Тушино".
Документы:	Договор аренды 50 на 40 лет, права вытраны на территории префектуры и описаны. ГПЗУ от 22.11.2011 г.
Стоимость:	18 млн. руб.
Прочая информация:	Продажа 100 % долей ООО.
Контакты:	(801) 818 8730; (865) 782 2320
Сотрудник:	Дмитрий, Наталья Юрьевна
Дата предложения:	11.02.2010

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

ГПА на 49 лет, земельный участок в Москве складского назначения. № 167



Тип сделки:	Продажа
Округ:	СВАО
Метро:	Владыкино
Адрес:	Атупьевское ш.
Тип объекта:	Земельный участок
Назначение:	Складское
Площадь (кв. м.):	5,7 га

Описание: На участке: незастроенная территория общей площадью - 2000 кв. м., холеры: офис 404 кв.м. (в собственности). Зем. 140 квт, центральные коммуникации. Огороженная охраняемая территория.

Документы: Договор аренды земельного участка на 49 лет

Стоимость: 120 млн. руб

Контакты: (495) 945 7904; (801) 519 8730

Сотрудник: Дмитрий

Дата публикации: 12.01.2018



Земельный участок 0,60 Га под строительство офисно-гостиничного комплекса рядом с метро. № 176



Тип сделки:	Продажа
Округ:	ЦАО
Адрес:	ш. Бульварная
Удаленность от метро:	150 м.
Тип объекта:	Земельный участок
Назначение:	Стр-во многофункционального центра с гостиницей, апартаментами и офисами
Площадь участка (Га):	0,60
Площадь (кв. м.):	0,60 Га
Проектируемая площадь (кв. м.):	более 30 000 кв.м.

Описание: На участке выделены 8 стр-овых земельных - 8140 кв.м. (в собственности). Все коммуникации, кв. кв. - 320 квт. Оформлена ГПЗУ. В настоящее время земельный участок оформляется в собственность.

Стоимость: 35 млн. \$

Контакты: (495) 945 9337; (985) 762 2320

Сотрудник: Наталья Юрченко

Дата публикации: 22.10.2015



Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

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

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

3.2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

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

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

- выбор объекта-аналога объекту оценки (оцениваемому зданию, сооружению) на основе сходства конструктивных элементов с использованием справочных изданий по объектам недвижимости;
- определение затрат на строительство единицы измерения объекта-аналога (в зависимости от типа здания - куб. м, или кв. м) в базовых ценах (справочника);
- внесение поправок в стоимость единицы измерения объекта-аналога на имеющиеся отличия от оцениваемого здания;

- определение затрат на строительство единицы измерения оцениваемого здания в ценах на дату справочника для базового региона;
- определение общих затрат на строительство оцениваемого здания на дату справочника, путем умножения затрат на строительство единицы измерения на их количество в оцениваемом объекте для базового региона;
- определение коэффициента перехода от цен на дату справочника для базового региона к ценам региона расположения объекта оценки на дату оценки по данным справочных изданий;
- определение затрат на строительство оцениваемого здания в ценах на дату оценки, путем умножения затрат на строительство в ценах на дату справочника на коэффициент перехода от цен базового региона к ценам региона объекта оценки на дату оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение затрат на замещение без учета износа, путем учета прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа;
- определение затрат на замещение, путем учета совокупного износа.

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

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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

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

$K_{Кj}$ – корректирующий коэффициент;

$П_{Дj}$ – поправка в денежной форме;

C_c – стоимость строительства объекта.

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

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

$C_{зз}$ – затраты на замещение;

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$И_c$ – совокупный износ.

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 – 3016 г., Сооружения городской инфраструктуры – 2016 г.

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 (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,068
Коэффициент индексации	4,217	3,621	2,938	2,498	2,118	1,922	1,465	1,336	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	1,000

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

Пояснения к таблице:

При определении стоимости зданий корректировка на элементы кроме прочего учитывает наличие сайдинга на большинстве зданий. Стоимость сайдинга с учетом крепежных элементов и монтажа рассчитана на основании данных от компаний: http://www.metallprofil.ru/e_mag/33, http://www.kroi.ru/saiding_m.htm, <http://cherepitzka.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.

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	1,004	218 657	17%	255 829
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	1,004	1 421 913	17%	1 663 639
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	1,004	63 389 976	17%	74 166 272
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	1,004	590 684 890	17%	691 101 321
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	1,004	143 646 209	17%	168 066 064
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	1,004	51 687 649	17%	60 474 549
7	Помещение №1 (Административное)	1960	347,2	1906	КС-1	ru03.03.00.00001	2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,220	1,004	25 151 164	17%	29 426 861
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	1,004	2 482 955	17%	2 905 057
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	1,004	2 482 955	17%	2 905 057
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	1,004	16 765 964	17%	19 616 178
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	1,004	13 525 483	17%	15 824 816
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	1,004	15 169 205	17%	17 747 970



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	1,004	18 597 540	17%	21 759 122
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	1,004	16 765 964	17%	19 616 178
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	1,004	16 765 964	17%	19 616 178
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	1,004	4 553 397	17%	5 327 475
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	1,004	760 459	17%	889 737
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	1,004	2 062 155	17%	2 412 721
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	1,004	25 139 257	17%	29 412 930

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	57	38	38	53	42	53	53
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	13	7	8	8	8	7	7
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	57%	38%	38%	53%	42%	53%	53%
Износ прочих элементов	52%	28%	32%	32%	32%	28%	28%
Износ физический	54%	31%	34%	41%	37%	37%	36%

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

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



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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Функциональное устаревание

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

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

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

Совокупный износ

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

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

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

Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	291 377 980,04								811 332 230
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	685 007,53		5 327 475	20	9,8	49%	0%	49%	2 720 661
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	118 608,11		889 737	20	9,8	49%	0%	49%	454 375
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	793 310,68		2 412 721	20	3,3	16%	0%	16%	2 017 432
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	44 028 099,22		19 616 178	20	6,8	34%	0%	34%	12 960 113
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	18 672 752,79		29 412 930	20	9,8	49%	0%	49%	15 020 740
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	27 084,67		255 829		7,0	31%	0%	31%	175 765
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	122 699,86		1 663 639		8,0	34%	0%	34%	1 097 456
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 029 223,58		74 166 272		8,0	41%	0%	41%	43 738 965
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	64 236 424,80		691 101 321		8,0	37%	0%	37%	438 842 428
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	49 962 772,25		168 066 064		7,0	37%	0%	37%	105 877 419
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 660 189,30		60 474 549		7,0	36%	0%	36%	38 558 573
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 090 692,72		19 616 178	20	6,8	34%	0%	34%	12 960 113
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	31 111,55	2,938	171 824	15	9,8	65%	0%	65%	59 817
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	106 189,69	1,922	325 794	15	7,5	50%	0%	50%	163 641
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	351 873,15	2,938	1 535 746	15	9,8	65%	0%	65%	533 794
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	125 076,55								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	14 646 992,81	2,938	59 792 636	20	9,8	49%	0%	49%	30 535 198



Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	842 458,67		29 426 861	30	13,0	54%	0%	54%	13 565 783
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	113 344,59	2,938	494 691	30	9,8	33%	0%	33%	333 318
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	276 466,56		2 905 057	20	9,8	49%	0%	49%	1 483 569
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	276 466,56		2 905 057	20	9,8	49%	0%	49%	1 483 569
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	19 327 332,40	1,922	54 537 638	30	7,0	23%	0%	23%	41 891 879
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	23 403 164,59		19 616 178	20	7,8	39%	0%	39%	11 979 304
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	14 761 814,07		15 824 816	20	7,8	39%	0%	39%	9 663 976
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	18 196 944,86		17 747 970	20	7,8	39%	0%	39%	10 838 418
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	491 878,48		21 759 122	20	6,8	34%	0%	34%	14 375 924

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



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

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

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

Градостроительные планы в Москве реализуются в соответствии с Решениями Правительства Москвы. Земельные участки практически полностью находятся в собственности г. Москвы и сдаются в аренду Правительством Москвы, через уполномоченные структуры для строительства объекта в соответствии с заключенным инвестконтрактом. Таким образом рынок в Москве в настоящее время практически монополизирован. В соответствии с 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

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

ставка, которая для земельных участков используемых для эксплуатации объектов спорта составляет 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:

$$C_{ЗУ} = АП_{КВ} \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + Y_{КВ})^{4 \times n}}}{Y_{КВ}} \quad Y_{КВ} = (1 + Y_{Г})^{0,25} - 1$$

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулок, вл.23
Площадь ЗУ, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Кадастровый номер	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	15.09.2033
Кадастровая стоимость, руб.	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	18 565 322 088,15	4 163 208 753,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 376,51	16 505,54	14 888,55	21 321,36
Ставка арендной платы, %	0,50%	0,50%	1,50%	0,50%
Кадастровый номер земельного участка	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Площадь земельного участка, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	16 377	16 506	14 889	21 321
Годовая арендная плата, руб.	5 431 760,84	23 286 345,94	278 479 831,32	20 816 043,77
Квартальная арендная плата, руб.	1 357 940,21	5 821 586,49	69 619 957,83	5 204 010,94
Дата оценки	01.10.2017	01.10.2017	01.10.2017	01.10.2017
Срок аренды до окончания, лет	24,6	24,6	24,6	16,0
Срок аренды до окончания, кварталы	98,3	98,3	98,3	63,9
Ставка дисконтирования	9,73%	9,73%	9,73%	9,73%



Ставка дисконтирования (квартальная)	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	51 910 011	222 541 916	2 661 363 674	171 271 495
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 107 087 095			

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

Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,89%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,74%	Определяется как безрисковая ставка умноженная на срок экспозиции земельного участка.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,10%	Учитывает необходимость управления для эффективного использования вложенных в инвестиционный проект средств (обычно составляет 0...5%)
Итого	9,73%	Округленно

Продажа прав по договору аренды земельных участков в Москве осуществляется путем проведения аукционов. По правилам аукционных продаж о предстоящем аукционе должно быть опубликовано извещение за 1 месяц до даты его проведения. Поэтому, при расчете надбавки за недостаточную ликвидность принималось, что срок экспозиции составляет 1 месяц.

Поскольку инвестиционный менеджмент арендодателя земельного участка сводится лишь к контролю за правильностью использования земельного участка и контролю за своевременной оплатой арендной платы, то надбавка за инвестиционный менеджмент была назначена в размере 0,10%

Согласование результатов

Поскольку применялся только один подход, то необходимость в назначении весовых коэффициентов отсутствует. В качестве итоговой стоимости была принята стоимость доходного подхода.

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 811 332 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 107 087 тыс. руб.

3.2.7. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки

Для движимого имущества предварительно рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

- движимое имущество, входящее в состав Стадиона «Открытие-Арена» (оборудование, офисная и бытовая техника, мебель);

- движимое имущество на территории Сокольники (различное оборудование);
- самоходные и коммунальные машины;
- транспортные средства (автомобили).

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

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

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

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным 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	3 кв. 2017
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	1,018
Коэффициент индексации	2,339	2,198	2,073	1,946	1,802	1,644	1,566	1,468	1,396	1,337	1,233	1,084	1,018	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	1,036
Коэффициент индексации	2,773	2,575	2,466	2,260	1,933	1,786	1,623	1,485	1,478	1,385	1,269	1,135	1,036	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	1,018
Коэффициент индексации	2,170	2,170	2,148	2,148	1,845	1,598	1,429	1,298	1,380	1,259	1,163	1,010	1,018	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	1,018
Коэффициент индексации	1,792	1,694	1,633	1,467	1,254	1,240	1,225	1,143	1,093	1,092	1,090	1,061	1,018	1,000
Мебель														
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	0,997	1,050	1,050	1,004	1,011	1,343	0,999	1,011
Коэффициент	0,215	0,208	0,194	0,176	0,150	0,147	1,518	1,446	1,377	1,371	1,356	1,010	1,011	1,000

¹¹ www.gks.ru

индексации														
Строительные объекты														
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,068
Коэффициент индексации	4,217	3,621	2,938	2,498	2,118	1,922	1,465	1,336	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	1,000

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

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

где:

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		28 825 264,73	12 945 448,91									22 763 080
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	30 074,02	1,566	149 951	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	45 396
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	30 074,02	1,566	149 951	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	45 396
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	38 325,08	1,566	191 089	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	57 850
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	36 727,99	1,566	183 126	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	55 891
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	437 914,79	1,061	669 225	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	367 432
Ворота футбольные юношеские 5x2м Наспо (Германия)	01.07.2017	104 966,10	96 568,82	1,000	104 966	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	102 320
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	13 696,65	0,971	123 017	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	88 741
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	8 449 989,01	0,964	15 672 433	10	1,1	1,0	11%	0%	11%	14 010 726
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	2 093,88	1,566	92 913	5	6,8	1,0	80%	0%	80%	18 583
Локализатор взрыва	01.08.2017	80 508,47	79 843,11	1,000	80 508	7	0,2	1,0	2%	0%	2%	78 586
Льдогенератор Koreco AZ-256B (bottle. бутилируемый 230/1/50)	28.09.2017	55 930,00	55 930,00	1,000	55 930	7	0,0	1,0	0%	0%	0%	55 864
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	1 018,90	1,566	135 589	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	27 118
Металлодетектор "ПОИСК-3ММ"	15.07.2017	100 000,00	96 721,32	1,000	100 000	7	0,2	1,0	3%	0%	3%	96 947
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	65 017,99	1,061	116 863	7	2,2	1,0	31%	0%	31%	80 729
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	65 017,99	1,061	116 863	7	2,2	1,0	31%	0%	31%	80 729
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	65 017,99	1,061	116 863	7	2,2	1,0	31%	0%	31%	80 729
МТК Экомарка Инвалид (Туалетные кабины)	01.08.2017	56 779,66	54 508,47									
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	502 836,96	1,191	2 609 237	10	4,0	1,0	40%	0%	40%	1 571 261
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	3 373,85	1,092	44 931	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	23 709
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	895,07	1,225	46 619	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	14 037



ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приямок 4 куб. с крышкой	18.10.2016	184 745,76	151 430,94	1,018	188 071	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	170 140
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	52 382,80	1,018	65 091	10	1,2	1,0	12%	0%	12%	57 120
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	1 459,30	1,225	50 655	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	10 131
Система видеонаблюдения	20.12.2016	2 487 219,66	2 409 695,28	1,018	2 531 990	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	2 334 286
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	47 385,18	1,225	1 233 684	10	6,8	1,0	68%	0%	68%	394 441
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44	105 546,40	1,225	5 098 488	15	7,0	1,0	47%	0%	47%	2 720 125
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	23 444,03	1,018	42 618	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	36 955
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	23 444,02	1,018	42 618	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	36 955
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	2 167,94	1,566	144 253	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	43 631
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	2 221,76	1,566	147 829	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	44 713
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	625,35	1,566	41 641	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	12 538
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		13 551 916,93	3 838 989,89									11 477 952
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	80 084,75	1,000	80 085	5	0,0	1,0	0%	0%	0%	79 953
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	17 447,42	1,135	123 818	5	1,8	1,0	35%	0%	35%	79 922
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	-0,13	1,135	123 818	5	1,8	1,0	35%	0%	35%	79 922
Коммунальная уборочная машина МУП-351.РТП-1	19.04.2011	-0,01		1 237 121	5	6,5	1,0	0%	0%	0%	1 237 121	
Косилка ротационная КРН-2,1	19.04.2011	35 755,22		161 950	5	6,5	1,0	0%	0%	0%	161 950	
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	27 396,69	1,135	75 046	5	2,4	1,0	0%	0%	0%	75 046
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	1 154 536,19	1,036	54 583	5	1,1	1,0	0%	0%	0%	54 583
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	4 925,88	1,385	2 178 084	10	4,1	1,0	41%	0%	41%	1 280 594
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	8 642,63	1,269	77 120	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	32 580



Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	26 617,08	1,269	135 310	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	57 164
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	136 391,47	1,269	416 729	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	176 054
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35	27 479,45	1,269	2 135 403	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	902 134
Прицеп МЗСА 817730.001 СКД18.08.10	18.08.2010	42 173,73	490,58	1,623	68 459	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	19 675
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	67 081,86	1,269	430 232	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	305 995
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	4 433,01	1,269	1 050 261	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	746 980
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	4 433,34	1,269	69 408	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	49 365
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	4 298,84	1,269	69 408	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	49 365
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	4 298,84	1,269	67 305	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	47 869
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	91 296,61	1,269	67 305	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	47 869
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	15 493,68	1,135	158 087	5	1,8	1,0	36%	0%	36%	101 262
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	36 566,52	1,269	242 576	10	2,9	1,0	0%	0%	0%	242 576
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	36 566,52	1,269	78 912	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	55 217
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	36 566,52	1,269	78 912	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	55 217
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	36 566,52	1,269	78 912	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	55 217
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	69 764,50	1,269	78 912	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	55 217
Распределитель удобрений, модель Dakona 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	28 116,02	1,269	1 092 260	7	2,9	1,0	41%	0%	41%	643 814
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	53 223,13	1,269	80 636	7	2,9	1,0	41%	0%	41%	47 372
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. Kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	18 026,32	1,385	304 578	7	4,7	1,0	67%	0%	67%	99 897
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	173 999,76	1,135	522 147	7	2,0	1,0	29%	0%	29%	372 758
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	53 223,13	1,036	72 862	5	0,8	1,0	0%	0%	0%	72 862
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	26 866,07	1,036	72 862	5	0,8	1,0	0%	0%	0%	72 862
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation	24.11.2014	331 348,31	8 588,53	1,269	420 627	7	2,9	1,0	41%	0%	41%	249 083



SK810M												
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	6 949,67	1,269	134 464	7	2,9	1,0	41%	0%	41%	79 678
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	760 823,86	1,269	108 807	7	2,9	1,0	41%	0%	41%	64 305
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	41 517,60	1,623	1 909 477	10	6,9	1,0	69%	0%	69%	593 769
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	49 813,21	1,135	1 817 131	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	1 331 733
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	21 064,35	1,135	418 548	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	306 744
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	630 091,78	1,135	176 991	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	129 712
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030	30.01.2015	1 325 365,38	3 940,48	1,135	1 504 894	10	2,7	1,0	27%	0%	27%	1 102 902
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	35 612,00	1,269	61 696	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	26 064
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08		1,269	557 555	5	2,9	1,0	58%	0%	58%	235 548

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 22 763 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 11 478 тыс. руб.



3.2.8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние (по информации заказчика)
Мерседес-бенц S350 4MATIC	2012	84 000	3498	3 271 186	309 378	хорошее

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

Анализ рынка объекта оценки

В первом полугодии 2017 г. продажи новых легковых автомобилей в России достигли 665 тыс. шт., увеличившись на 7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года¹², когда было продано 623 тыс. шт.

Продажи российских автопроизводителей выросли на 8%, чему способствовал рост спроса на легковые автомобили Lada, и в частности на модели Lada Vesta и Lada XRAY, продажи которых в первом полугодии 2017 г. увеличились на 51% и 92% соответственно. Продажи UAZ упали на 29% из-за существенного снижения спроса на модели Patriot и Hunter.

Прирост продаж иномарок российского производства оказался выше среднеотраслевого уровня и составил 16%. По состоянию на первое полугодие 2017 г. около 62% всех продаж новых легковых автомобилей пришлось именно на данный сегмент. Усилению позиций и конкурентоспособности иномарок российского производства во многом способствовали различные программы господдержки.

Доля импорта в совокупных продажах в первом полугодии 2017 г. составила около 17% (против 22% в первом полугодии 2016 г.). Несмотря на значительное укрепление рубля за период, количество импортированных автомобилей в количественном выражении упало.

В денежном выражении рынок продемонстрировал прирост как в рублевом, так и в долларовом выражении, при этом в долларовом выражении рынок вырос существенно выше (28% против 5%), что стало следствием укрепления российской валюты.

Категории легковых а/м (без учета LCV)	Продажи*, тыс. шт.			Продажи*, млрд руб.			Продажи*, млрд долл. США		
	Янв. – июнь	Янв. – июнь	Изменение	Янв. – июнь	Янв. – июнь	Изменение	Янв. – июнь	Янв. – июнь	Изменение
	2017 г.	2016 г.		2017 г.	2016 г.		2017 г.	2016 г.	
Отечественные бренды	144	134	8%	83	77	8%	1,4	1,1	31%
Иномарки российского производства	410	354	16%	485	404	20%	8,4	5,8	46%
Импортные новые автомобили	111	135	-18%	321	365	-12%	5,5	5,2	7%
ВСЕГО	665	623	7%	889	846	5%	15,4	12,0	28%

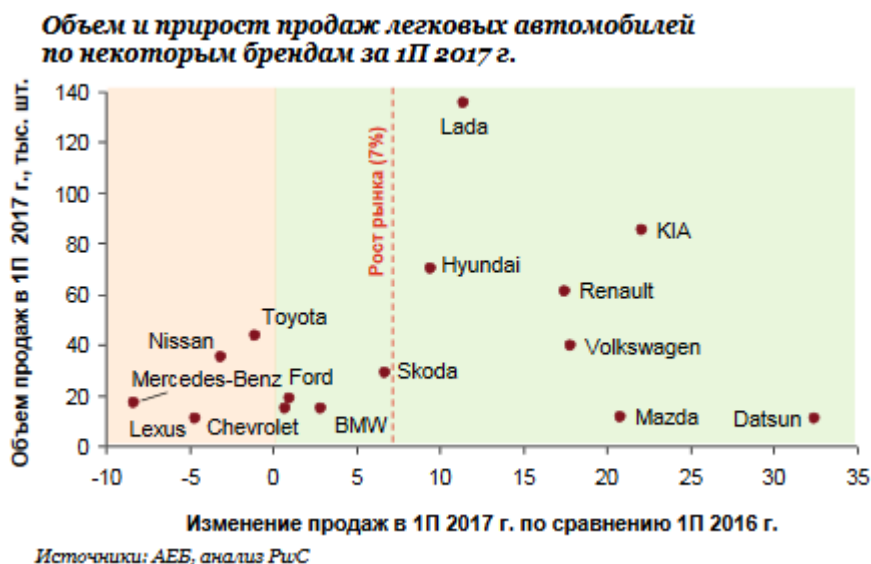
Лидерство на рынке традиционно удерживают бренды с обновленным модельным рядом. Ключевые тенденции на российском рынке легковых автомобилей в первом полугодии 2017 г.:

- Отечественный бренд Lada сохраняет лидирующую позицию на рынке и демонстрирует увеличение продаж, при этом рост обеспечен исключительно за счет прироста продаж автомобилей Lada Vesta и Lada XRAY. Структура продаж автомобилей бренда Lada сместилась в пользу новых моделей Lada

¹² https://www.pwc.ru/publications/Automotive-report_Final_RUS_3-4.pdf

Vesta и Lada XRAY, на которые в совокупности пришлось 37% всех продаж бренда в первом полугодии 2017 г. Они оказались единственными моделями во всей линейке моделей Lada, по которым наблюдался прирост продаж. Можно предположить, что позиции Lada Vesta будут укрепляться в дальнейшем за счет недавно

- представленных универсалов Vesta SW и SW Cross, которые расширили семейство данной модели.
- Datsun является лидером по приросту продаж среди топ-15 автопроизводителей, однако пока существенно уступает по объему продаж своим ближайшим конкурентам. Прирост продаж на уровне 32% отчасти объясняется достаточно низкой базой прошлого года, а также увеличением объема продаж модели on-DO за счет расширения линейки модификаций модели.
- В рейтинге самых продаваемых моделей сменился лидер: Hyundai Solaris уступил место KIA Rio. KIA Rio лидировала по объему продаж на протяжении пяти месяцев 2017 г. и по итогам первого полугодия показала рост на 17% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Ожидается, что недавнее появление на рынке обновленной модели KIA Rio будет способствовать сохранению ее лидерских позиций на рынке. Hyundai Solaris выбыл из тройки лидеров, однако можно предположить, что обновление модели окажет положительное влияние на продажи в ближайшие месяцы.



По итогам 2017 г. прогнозируется рост рынка легковых автомобилей. При базовом сценарии продажи новых легковых автомобилей в России могут вырасти на 7% и достигнуть 1,40 млн шт. в 2017 г.

В оптимистическом сценарии прогнозируется увеличение продаж до 1,46 млн шт., что соответствует приросту на уровне 11%.

Реализация сценария будет зависеть от экономической конъюнктуры рынка во втором полугодии 2017 г.

Одним из основных факторов при прогнозировании объема продаж легковых автомобилей в России в 2017 г. стал прогноз цены на нефть. По данным GI, средняя цена на нефть марки Brent составила 43,3 долл. США за баррель по результатам 2016 г. В 2017 г., согласно консенсус-прогнозу Bloomberg, цена может увеличиться до 52 долл. США за баррель, что будет стимулировать продажи новых автомобилей.

На развитие рынка будет также оказывать влияние уровень потребительской и предпринимательской уверенности. По результатам первого полугодия индексы все еще остаются на достаточно низком уровне, но тем не менее наблюдается положительная динамика.

По итогам 2017 г. прогнозируется сохранение лидирующих позиций иномарок российской сборки.

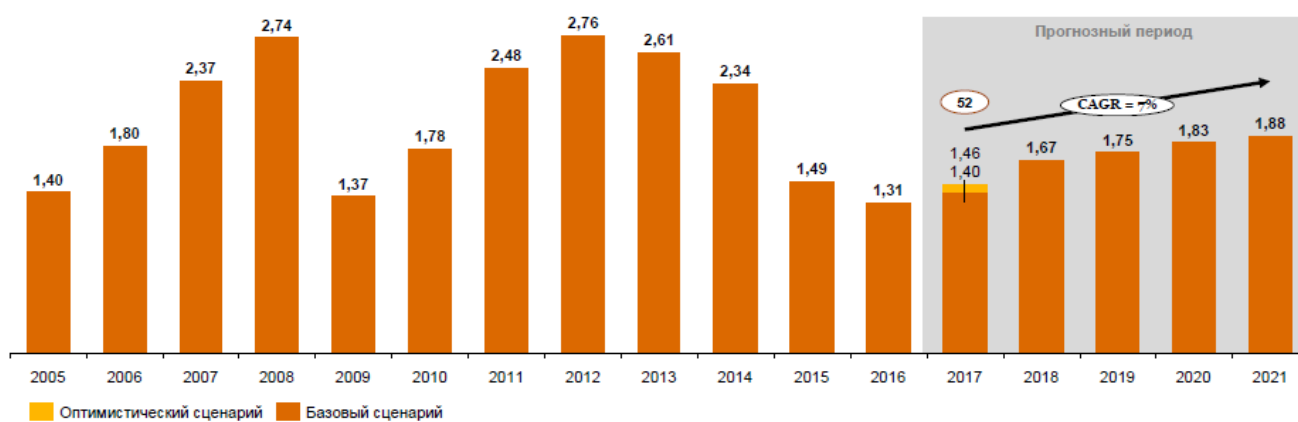
Прогноз рынка новых легковых а/м, тыс. шт. (без учета LCV)

Категории легковых а/м	2016 г. (факт)	2017 г. (базовый прогноз)	2017 г. (оптимист. прогноз)
Отечественные бренды	284	305 (+7%)	320 (+13%)
Иномарки российской сборки	754	860 (+14%)	900 (+19%)
Импортные автомобили	273	235 (-14%)	240 (-12%)
Рынок в целом	1 311	1 400 (+7%)	1 460 (+11%)

Источник: анализ РнС

Долгосрочное развитие сегмента легковых автомобилей России будет определяться экономической ситуацией в стране и мерами регулирования отрасли

Прогноз рынка новых легковых автомобилей в России, 2017–2021 гг., млн шт.



○ Прогноз цены на нефть, долл. США за баррель (прогноз цены на нефть основывался на консенсус-прогнозе Bloomberg)

Источник: анализ РнС

В российской экономике наблюдаются позитивные изменения по ряду ключевых показателей, которые, однако, остаются на достаточно низком уровне.

На фоне оживления экономики российский автомобильный рынок после четырех лет падения продемонстрировал рост на уровне 7% в первом полугодии 2017 г. Лидерство на рынке традиционно удерживают бренды с обновленным модельным рядом. При этом автомобили из бюджетного и среднего сегментов наращивают продажи, тогда как продажи в премиальном сегменте снижаются.

Российский рынок б/у автомобилей насыщен самыми разными предложениями для покупателей любого уровня достатка. Цены зависят от года производства, комплектации и общего состояния машины. Исходя из прогнозов уровня инфляции в 2017 году можно предполагать незначительный рост цен на подержанные авто в течении года — но не более 10%.

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

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

мощностью или объемом двигателя). Данная корректировка может быть внесена на основе соотношения цен объекта оценки и ТС-аналога в новом состоянии

По условиям продажи. Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%¹⁴ от цены предложения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.).

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

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

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

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

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

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

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

Результаты определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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	110 000	1 350 000	0,900	1,000	1,000	1,237	1 273 450
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	112 654	1 700 000	0,900	1,000	1,000	1,245	1 614 279
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	122 000	1 700 000	0,900	1,000	1,000	1,274	1 652 441
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	144 000	1 299 000	0,900	1,000	1,000	1,346	1 334 050
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	68 700	1 690 000	0,900	1,000	1,000	1,115	1 437 785
Среднее значение, руб.									1 462 401
Стандартное отклонение, руб.									167 305
Коэффициент вариации									11%

Пояснения к таблице.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для транспортных средств справедливая стоимость равна рыночной.

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 462 тыс. руб.

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

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

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

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

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

По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 159 276 тыс. руб.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Основные средства	17 113 399
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 159 276
Здания и сооружения на территории Сокольники	811 332
Движимое имущество на территории Сокольники	22 763
Автомобили	1 462
Коммунальная техника	11 478
Право по договору аренды земельных участков	3 107 087

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 октября 2017 г. равна 17 113 399 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 107 431 тыс. руб. (16,31%).

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

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Соинвестор		
Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1)	188 769 623,22	132 138 736,25	56 630 886,97	2 850 934 932,00	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г.	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	1 136 725 436,00	1,000



Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1)					
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1)	52 121 843,24	52 121 843,24	0,00	5 135 082,30	1,000
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса! спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 034,00	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе,	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700

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

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

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 октября 2017 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	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 Корпус 1 и Корпус 2, на строительство которых получено Разрешение на строительство №RU77179000-010562 от 06.02.2015 г., а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на участке 125 га.

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	13 823	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		

Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	62 652	0,3%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 200 638	20,9%
Итого внеоборотные активы	1100	4 277 198	21,3%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	7 075 217	35,3%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)		3 774 906	18,8%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)		2 862 831	14,3%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 3)		124 177	0,6%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 4)		60 982	0,3%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 903 678	9,5%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	6 562 189	32,7%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	240 560	1,2%
Прочие оборотные активы	1260	4 927	0,02%
Итого оборотные активы	1200	15 786 571	78,7%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	20 063 769	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	16 172 162	99,8%
Итого долгосрочные обязательства	1400	16 172 162	99,8%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	38 661	0,2%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	38 661	0,2%
Сумма обязательств		16 210 823	100,0%
БАЛАНС	1700	20 063 769	



В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 13 823 тыс. руб. (0,1%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.25 Состав нематериальных активов

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	2 245 098,41
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	168 912,24
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	83 609,60
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	43 422,32
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	13 559,50
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	119 169,12
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	248 513,29
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	116 600,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	28 000,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	462 081,73
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	764 906,47
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	2 695 671,71
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	6 833 628,10
Итого		23 110 159,16	13 823 172,49

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

Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	1,75	3 711 349
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	1,00	289 564
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	1,50	245 589
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48	01.04.2016	135 694,92	1,50	127 546

сек.				
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	1,50	39 829
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	1,75	692 568
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	0,00	248 486
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	0,00	116 587
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	1,25	66 487
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	1,75	2 685 454
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	1,75	4 445 364
Монтажная версия рекламн видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	0,00	2 695 376
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	0,00	6 832 879
Итого		23 110 159,16		22 197 078,19

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 22 197 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 62 652 тыс. руб. (0,3%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.27 Состав основных средств

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		39 719 393	25 850 940
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	22 066 253,69	11 241 299,00
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 936 084,11
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	2 402 216,54
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.09.2017	5 810 741,57	5 810 741,57
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	3 743 514,42
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	717 083,96
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		39 522 717	36 801 055
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	474 576,14



Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	31 613,81
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	68 533,52
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	41 930,72
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	219 775,25
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	16 419 967,10
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	16 419 967,09
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	92 400,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	334 009,14
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	50 533,51
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	38 995,88
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	87 804,38
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	87 804,39
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	87 804,38
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	64 082,49
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	584 322,03
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	468 813,04
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	38 848,53
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,81	38 848,53
Пост охраны 1500x1500x2600	30.09.2016	81 228,82	38 848,54
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	77 376,56
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	77 376,56
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	93 273,59
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	0,00
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	106 264,41
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	125 720,52
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	106 264,41
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	170 631,87
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	241 220,00
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	19 433,60
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	30 311,36
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	63 703,70
Итого		79 242 109,33	62 651 994,65

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

Справедливая стоимость основных средств СД составляет 79 573 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,000%).

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

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

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

Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на участке 125 га. Балансовая стоимость равна 4 200 638 тыс. руб. (20,9%).

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

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 4 333 536 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 используемые при строительстве на участке 125 га	39 719 393											41 413 587
Временная автомобильная дорога	22 066 254	17%	25 817 517	1,004	25 921 662	15	2,2	1,0	15%	0%	15%	22 152 960
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	0,965	2 631 700	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	2 499 994
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,004	5 643 862	15	2,3	1,0	15%	0%	15%	4 794 448
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	5 810 742	17%	6 798 568	0,979	6 652 540	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	6 651 324
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	0,979	4 517 373	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	4 440 639
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,000	889 328	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	874 221
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	39 522 717											38 159 267
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,004	1 361 341	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	1 054 387
Арка уличная	66 102		66 102	0,964	63 752	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	59 491
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814		78 814	1,000	78 814	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	76 805
Баннер с литой печатью	48 220		48 220	1,000	48 220	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	46 992
Баннерная сетка	361 059		361 059	0,964	348 227	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	322 086
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425		16 573 425	1,000	16 573 425	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	16 291 904
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425		16 573 425	1,000	16 573 425	10	0,2	1,0	2%	0%	2%	16 291 904
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,000	92 400	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	92 375
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,000	382 746	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	363 451
Декоративные панели к световым	69 280		69 280	1,004	69 556	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	56 178



конструкциям. (ORACAL 641 057M)												
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,004	93 963	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	77 488
Комплект шламбаума	105 764		105 764	0,964	102 005	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	96 900
Комплект шламбаума	105 764		105 764	0,964	102 005	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	96 900
Комплект шламбаума	105 764		105 764	0,964	102 005	15	0,8	1,0	5%	0%	5%	96 900
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	0,964	177 689	15	1,3	1,0	8%	0%	8%	162 825
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,000	584 322	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	584 162
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	0,964	602 868	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	557 611
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,964	78 342	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	73 105
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,964	78 342	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	73 105
Пост охраны 1500x1500x2600	81 229		81 229	0,964	78 342	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	73 105
Пост охраны 1500x1500x2600	88 983		88 983	1,000	88 983	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	87 472
Пост охраны 1500x1500x2600	88 983		88 983	1,000	88 983	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	87 472
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870		98 870	1,000	98 870	15	0,3	1,0	2%	0%	2%	97 191
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,004	348 985	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	270 296
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,004	146 266	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	118 135
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,004	173 046	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	139 765
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,004	146 266	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	118 135
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,004	275 002	10	1,9	1,0	19%	0%	19%	222 111
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,000	241 220	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	241 176
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,004	121 945	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	100 562



Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,004	59 737	15	2,3	1,0	15%	0%	15%	50 758
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	0,964	85 692	15	1,3	1,0	8%	0%	8%	78 524
Итого												79 572 854

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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе:	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 521 650 448,41	2 634 739 412,16	3 187 237 455,96	3 069 715 753,71
Бизнес-Центр № 2					4 110 000,00	4 110 000,00	16 397 508,77	16 500 765,51
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	71 137 135,06	71 574 366,27	71 578 040,49
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 089 069 906,23	2 182 402 840,39	2 243 205 115,62
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	7 686 279,31	31 185 270,83	31 382 742,04
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)							14 953 307,47	15 078 965,95
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	78 450 523,97	86 231 053,40	86 296 436,23
Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	131 840 535,81	177 288 534,20	177 670 451,48
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	24 587 999,73	50 262 216,53	50 477 967,00
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84	125 919 322,17	126 892 991,71
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22



Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой	3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	39 332 440,15	47 407 226,18	48 068 586,62
Жилой дом № 3				32 874 960,33	34 371 780,24	121 666 194,45	
Жилой дом № 4				15 963 443,62	17 460 263,53	59 805 556,59	
Жилой дом № 5				3 908 552,91	3 908 552,91	36 579 219,95	36 820 282,22
Жилой дом № 6				16 122 935,72	17 619 755,63	60 453 650,01	60 632 220,09
Культурно-просветительский центр			100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Офисное здание (ИФДК)		25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:	116 280 645,68	255 104 387,08	404 284 973,84	391 886 487,97	419 073 102,31	998 462 888,60	1 130 922 723,38
Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты			2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном		3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 505 330,68	11 505 330,68	11 568 803,25
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги, инженерные коммуникации и сооружения		80,00	24 789 586,91			225 927 666,45	225 927 666,45
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	35 192 973,83	35 192 973,87	35 192 973,87
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры				16 429 423,26	24 979 075,27	24 979 075,27	31 547 732,99
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел		1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	20 966 507,73	20 966 507,73	20 966 507,73
Вывос Канализационного			74 346 411,45	206 090 282,42	223 949 607,20	230 387 323,62	233 586 509,30



коллектора								
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2					110 782,43	156 296,84	156 296,84	156 296,84
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	41 543,43	41 543,43	41 543,43
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4						26 008,23	26 008,23	26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5						26 008,23	26 008,23	26 008,23
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6						26 008,23	26 008,23	26 008,23
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)			200 000,00		13 400 904,49	13 400 904,49	15 350 057,02	15 350 057,03
Инженерные сети по Футбольной базе	921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69		60 223 551,14	60 527 188,73		119 423 188,03
Общеобразовательная школа № 1						107 283,95	107 283,95	107 283,95
Общеобразовательная школа № 2						107 283,95	107 283,95	107 283,95
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	388 855,98	388 855,98	388 855,98
Прочая жилая застройка							405 232 948,05	408 638 278,82
Спортивный комплекс водных видов спорта							56 844,84	26 075,62
Спортивный комплекс ледовых видов спорта							142 112,13	65 189,05
Теннисный центр		1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44
ФОК № 1							85 267,28	39 113,43
ФОК № 2							85 267,28	39 113,43
АСУДД	2 080 496,07	3 168 834,85	3 168 834,85					
Водоснабжение	4 883 653,24	14 333 955,88	15 891 829,20					
Дождевая канализация	21 500 190,26	56 200 798,54	56 200 798,54					
Дороги	26 831 356,14	64 599 909,10	64 599 909,10					
Сети связи	1 592 562,19	3 017 024,82	3 017 024,82					



Теплоснабжение		25 023 376,59	53 216 999,90	53 216 999,90				
Итого по строке 1190	42 205 246,39	209 845 180,92	490 154 039,36	2 519 162 003,74	2 913 536 936,38	3 053 812 514,47	4 185 700 344,56	4 200 638 477,09
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	63 554 713	72 048 944	149 216 888
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	209 845 180,92	490 154 039,36	2 519 162 003,74	2 971 949 502,84	3 117 367 227,66	4 257 749 288,23	4 349 855 365,17

Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га 1

Год	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	209 845 181	490 154 039	2 519 162 004	2 971 949 503	3 117 367 228	4 257 749 288	4 349 855 365	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	167 639 935	280 308 858	2 029 007 964	452 787 499	145 417 725	1 140 382 061	92 106 077	
Коэффициент индексации	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	0,979	0,997	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	50 265 560	165 916 988	272 183 631	2 037 192 753	436 695 521	142 294 261	1 136 881 531	92 106 077	4 333 536 322
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.									4 333 536 322

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,289	10,099	10,068
Коэффициент индексации	3,621	2,938	2,498	2,118	1,922	1,465	1,336	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	0,979	0,997	1,000



Строка 1210 Баланса СД

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

Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 - 4

Состав расходов	Дата возникновения	Величина	расходов,	руб.		
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Прочие
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. -9 мес.2017 г.	3 774 905 530,59	2 862 831 417,47			
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. -9 мес.2017 г.			124 177 424,12		
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. -9 мес.2017 г.				60 982 215,33	
Итого затраты на строительство		3 774 905 530,59	2 862 831 417,47	124 177 424,12	60 982 215,33	0,00
Затраты на продажи						
Сувенирная продукция		0,00	0,00			
Вознаграждение агента (реклама)	2015г. -9 мес.2017 г.	193 853,39	241 815,71	151,53	7 531,76	4 096 386,94
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2015г. -9 мес.2017 г.	51 801 257,03	35 809 952,51	8 575,78	7 750,35	
Консультационные, информационные услуги	2015г. -9 мес.2017 г.	1 007 772,03				13 630 470,40
Материальные расходы	2 кв 2017 г.					48 040,00
Услуги агента (риелтера)	2015г. -9 мес.2017 г.	4 409 650,16	8 060 523,81	251 058,89	5 051,15	131 441 990,74
Консультационные, информационные услуги	2 кв 2017 г.	1 298 594,89				
Сумма затрат на продажи		58 711 128	44 112 292	259 786	20 333	149 216 888
Итого затраты		3 833 616 658	2 906 943 710	124 437 210	61 002 549	149 216 888
Итого по строке 1210 баланса		7 075 217 015				
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)		6 926 000 127				
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)						149 216 888

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 1 - 4 получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенные строительством.

Результаты определения справедливой стоимости Корпусов 1 - 4, как объектов незавершенного строительством 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 10 970 638 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 903 678 тыс. руб. (9,5%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 903 678 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 6 562 189 тыс. руб. (32,7%).

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 августе 2017 г.¹⁹ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	246 365 405,60	2015 - 3 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,00	0,900	221 735 385
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
Корпорация ИнформТелеСеть	40 000,00	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	40 000
Макрорегиональный филиал "Москва" ПАО "Ростелеком"	24 691,23	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	24 691
Мосводоканал АО	22 063 044,40	3 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,75	1,000	22 063 044
МОЭК	255 950 465,21	3 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,75	1,000	255 950 465
МЭС	1 775,55	3 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	1 776
ОЭК	109 548 678,43	3 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,75	1,000	109 548 678
ПАО "МОЭК"	32 789 159,69	3 кв-л 2017	2 кв-л 2018	0,75	1,000	32 789 160
ЦТП МОЭК ООО	223 529 621,23	3 кв-л 2017	4 кв-л 2018	1,25	1,000	223 529 621
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,00	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №10 2017 г., <http://www.cbr.ru>



АО Тушино 2018	4 005 747 316,21	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	4 005 747 316
ООО "Стадион "Спартак"	70 600 000,00	2-3 кв-л 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	1,00	0,900	63 541 868
ФГУП Спорт-Ин	272 204,33	2-3 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	272 204
прочая	2,49	2-3 кв-л 2018	4 кв-л 2017	0,25	1,000	2
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	4 кв-л 2017	0,25	1,000	3 326 482
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	202 633,51	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	202 634
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	569 279 149,18	2015 - 2 кв. 2017	1-2 кв. 2018, 1 кв.2019, 2 кв.2020	2,75	0,762	433 543 260
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	100 551 941,90	2015 - 3 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,00	1,000	100 551 942
ООО "Стадион "Спартак"	640 605 590,49	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	640 605 590
ООО "ТушиноСпортСити"	274 545 253,06	2 кв-л 2017	4 кв-л 2017	0,25	1,000	274 545 253
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	6 562 188 922,44					6 394 764 881

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 6 394 765 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 240 560 тыс. руб. (1,2%).

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

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 240 560 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 4 927 тыс. руб. (0,025%).

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

Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	31 274,10	0

Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	6 789,60	6 790
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	45 251,94	45 252
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	204 918,92	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	84 270,01	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	23 381,18	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	102 852,04	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	544 708,80	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	1 664 231,00	0
Доработка видеоролика 20 сек для трансляции в к/т	Декабрь 2016	642 835,00	207 366,13	0
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Март 2017	2 000,00	997,27	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	1 000,00	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	172 413,80	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	172 413,80	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-10	Июнь 2017	57 546,89	33 698,62	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-20	Июнь 2017	57 546,89	33 698,62	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-30	Июнь 2017	65 473,08	45 658,86	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	128 296,87	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" 10 сек	Декабрь 2016	189 750,00	61 209,68	0
Работы по замене информации в титрах для 2 (Двух) роликов (10 и 20 сек) под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Сентябрь 2016	519 500,00	136 434,35	0
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	7 738,23	0
Сценарий 30-секундного ролика для размещения на ТВ и сети Интернет	Март 2017	422 881,36	227 705,34	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	0
Итого по строке 1260 баланса:		6 742 259,53	4 927 461,53	52 042

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 52 тыс. руб.



Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
АКТИВЫ		
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	22 197
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	79 573
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 333 536
Итого внеоборотные активы	1100	4 435 391
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	10 970 638
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 903 678
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	6 394 765
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	240 560
Прочие оборотные активы	1260	52
Итого оборотные активы	1200	19 509 693
БАЛАНС (сумма активов)	1600	23 945 083

Справедливая стоимость активов СД равна 23 945 083 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 16 172 162 тыс. руб. (99,8%).

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

Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	7 536 369 229,01	31 мая 2018 г.	0,67	0,949	7 149 865 771
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	8 547 311 290,62	30 апреля 2019 г.	1,58	0,872	7 450 563 398
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3	69 560 873,15	31 мая 2020 г.	2,67	0,793	55 175 442
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	18 920 231,55	31 мая 2020 г.	2,67	0,793	15 007 462
Сумма	16 172 161 624,33				14 670 612 072

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 14 670 612 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 38 661 тыс. руб. (0,2%).

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 августе 2017 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	25 829 646,91					25 829 647
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»,	2 886 585,31	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	2 886 585
Мосводоканал АО	16 970,00	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	16 970
ПАО "Мосэнергосбыт"	1 677 420,98	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	1 677 421
АО "Объединенная энергетическая компания"	40 964,91	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	40 965
Росимущество	0,02	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	0
АО "Тушино 2018"	21 207 705,69	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	21 207 706
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными	0,00					0

²⁰ Бюллетень банковской статистики №7 2017 г., <http://www.cbr.ru>

внебюджетными фондами						
задолженность перед бюджетом	0,00					0
авансы полученные	894,04					894
Генеральная дирекция "Центр"	894,04	2 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	894
прочие кредиторы	12 829 968,94					12 822 063
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	209 905,36	2015 - 3 кв 2017	1 кв. 2018	0,50	0,962	201 999,05
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	7 679 010,79	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	7 679 010,79
ООО "Стадион "Спартак"	3 571 236,53	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	3 571 236,53
ООО "ТушиноСпортСити"	1 369 816,26	3 кв 2017	4 кв 2017	0,25	1,000	1 369 816,26
Итого по строке 1520 баланса:	38 660 509,89					38 652 603,58

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 38 653 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	14 670 612
Итого долгосрочные обязательства	1400	14 670 612
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	38 653
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	38 653
Сумма	1700	14 709 265

Справедливая стоимость обязательств СД равна 14 709 265 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.	23 945 083
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	14 709 265
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	9 235 819
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.	7 397 102

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 октября 2017 г. равна 7 397 102 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 1 206 118 тыс. руб. (6,33% 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 октября 2017 г. равна 1 206 118 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 768 114 тыс. руб. (9,28% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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



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

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

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы²¹. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

²¹ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 100, 2005 – 2017

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	188 736	472 136	1 801 076	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	2 301 296	1 778 599	1 768 114
В том числе:															
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	249 703	259 388	268 348
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	613 578	597 067	670 518	591 481
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205						
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	366 056	367 730	369 477	371 223
Тренировочная база											167 143	542 725	616 595		
Детский сад															53 585
Храм															556
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	438 111	442 315	446 329
Оборудование к установке										63 908				4 686	4 686
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 802	4 977	4 872
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	27 288	27 238	27 034
Капвложения за период с учетом введенных объектов (оттока со счета 08), тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	22 732	283 400	1 328 940	1 938 057	3 796 977	-3 402 160	-2 343 817	436 260	74 903	-522 697	-10 485
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	0	848 307	34 205
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, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	74 903	325 610	23 720
--	---	---	-----	--------	-----	--------	---------	---------	-----------	-----------	---------	---------	--------	---------	--------

Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	10,289	10,099	10,068
Коэффициент индексации	3,621	2,938	2,498	2,118	1,922	1,465	1,336	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	0,979	0,997	1,000

Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	74 903	325 610	23 720	
Коэффициент индексации	3,621	2,938	2,498	2,118	1,922	1,465	1,336	1,191	0,990	0,971	1,004	0,964	0,979	0,997	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 226	25 394	1 745	52 536	591 605	912 702	1 401 556	1 274 379	851 705	709 483	73 294	324 610	23 720	6 244 956

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 участку 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 октября 2017 г. равна 6 244 956 тыс. руб.

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 74 343 тыс. руб. (0,39% 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 октября 2017 г. равна 74 343 тыс. руб.

3.2.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НАЛОГА НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ (СТРОКА 1220 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 56 851 тыс. руб. (0,30% 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 октября 2017 г. составляет 56 851 тыс. руб.

3.2.15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1230 БАЛАНСА)

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 2 185 614 тыс. руб. (11,47% 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 октября 2017 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2017 г.²² Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 11,14% 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.	2 185 614
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	11,14%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	1 966 541

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 1 966 541 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 112 295 тыс. руб. (0,59% в объеме активов компании).

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

²² Бюллетень банковской статистики №10 2017 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 112 295 тыс. руб.

3.2.17. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

Табл. 3.44. 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	15 425
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 113 405
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	7 397 096
Отложенные налоговые активы	1180	1 206 118
Прочие внеоборотные активы	1190	6 244 956
Итого внеоборотные активы	1100	31 976 999
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	74 343
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 851
Дебиторская задолженность	1230	1 966 541
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	112 295
Прочие оборотные активы	1260	
Итого оборотные активы	1200	2 210 030
Сумма	1600	34 187 030

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 34 187 030 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 2017 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	56 536	1,16%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	72 127	1,48%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	3 832 762	78,75%
Кредиторская задолженность	1520	940 859	19,33%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 048	0,43%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 794 670	98,52%
Сумма		4 866 797	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 56 536 тыс. руб. (1,16% 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 56 536 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2017 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 3 832 762 тыс. руб. (78,75% 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	02.10.2017	22 770 000,00	3 129 256,61	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	02.10.2017	15 162 000,00	1 997 945,05	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	02.10.2017	105 100 000,00	13 849 361,92	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	02.10.2017	16 100 000,00	2 121 548,30	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	02.10.2017	23 767 000,00	5 627 244,23	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.10.2017	42 625 000,00	8 263 410,96	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.10.2017	15 398 000,00	2 985 102,69	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	02.10.2017	39 961 000,00	7 687 839,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	02.10.2017	40 000 000,00	7 468 493,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	02.10.2017	137 546 000,00	25 342 379,45	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	02.10.2017	40 000 000,00	7 064 109,59	7,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	02.10.2017	39 500 000,00	6 849 191,78	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	02.10.2017	39 338 000,00	6 695 004,27	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	02.10.2017	109 335 000,00	18 041 772,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	02.10.2017	1 295 000,00	213 692,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	02.10.2017	26 243 200,00	4 265 778,23	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	02.10.2017	22 133 000,00	3 177 777,91	7,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	22.12.2017	22 700 000,00	3 308 699,59	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	02.10.2017	14 936 000,00	2 041 620,06	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	09.03.2018	65 865 000,00	9 227 815,19	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2018	20 000 000,00	2 772 530,88	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	28.03.2018	71 000 000,00	9 580 599,37	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	02.10.2017	20 430 000,00	2 586 627,02	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	28.03.2018	15 000 000,00	687 945,21	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	02.10.2017	20 154 500,00	2 348 549,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	02.10.2017	20 154 500,00	2 279 164,82	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2018	39 000 000,00	4 687 172,92	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2018	10 000 000,00	1 177 249,04	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2018	20 000 000,00	2 285 645,63	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	02.10.2017	18 750 000,00	1 982 017,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2018	35 000 000,00	3 948 240,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	02.10.2017	22 647 800,00	2 293 800,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	02.10.2017	136 800 000,00	13 901 743,18	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	02.10.2017	60 000 000,00	6 038 239,39	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.10.2017	31 700 000,00	3 046 923,13	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	02.10.2017	1 350 000,00	126 770,84	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	02.10.2017	50 000 000,00	4 763 047,39	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	02.10.2017	30 000 000,00	2 581 064,45	7,00%

ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	02.10.2017	50 000 000,00	4 541 735,91	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.10.2017	20 000 000,00	1 632 185,05	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.10.2017	80 000 000,00	7 050 384,02	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	02.10.2017	1 350 000,00	109 176,58	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	02.10.2017	14 471 000,00	992 370,03	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	02.10.2017	1 350 000,00	89 590,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	12.12.2017	40 000 000,00	2 879 487,99	9,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	21.12.2017	44 000 000,00	3 070 059,73	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	02.10.2017	10 000 000,00	611 994,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	02.10.2017	25 471 000,00	1 533 756,89	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.01.2017	02.10.2017	10 000 000,00	565 205,48	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.02.2017	02.10.2017	20 000 000,00	982 465,75	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.02.2017	02.10.2017	17 482 000,00	781 181,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.03.2017	22.12.2017	15 000 000,00	784 109,59	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2017	02.10.2017	25 000 000,00	1 006 164,38	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.04.2017	02.10.2017	21 770 000,00	776 562,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.10.2017	1 360 000,00	48 196,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.04.2017	02.10.2017	14 420 000,00	480 798,36	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.04.2017	02.10.2017	57 200 000,00	1 800 624,66	7,00%
ЗАО "ИФДК"	24.04.2017	24.12.2018	30 000 000,00	1 176 164,38	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.04.2017	26.04.2018	64 000 000,00	2 339 945,21	8,50%
ЗАО "ИФДК"	27.04.2017	02.10.2017	10 000 000,00	300 821,92	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.10.2017	1 350 000,00	39 094,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.10.2017	14 000 000,00	405 424,66	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.05.2017	29.09.2018	40 000 000,00	1 150 684,93	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.05.2017	02.10.2017	18 000 000,00	476 383,56	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.06.2017	02.10.2017	20 000 000,00	464 109,59	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.06.2017	02.10.2017	23 000 000,00	529 315,07	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.10.2017	5 000 000,00	108 356,16	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.10.2017	15 000 000,00	325 068,49	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.06.2017	02.10.2017	22 000 000,00	459 890,41	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.06.2017	02.10.2017	12 000 000,00	216 328,77	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.10.2017	22 698 287,93	809 675,90	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2017	02.10.2017	1 471 254,44	51 796,21	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.04.2017	02.10.2017	76 379 577,83	2 475 535,36	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.07.2017	02.10.2017	1 360 000,00	23 213,15	7,00%
ЗАО "ИФДК"	05.07.2017	02.10.2017	25 000 000,00	417 123,29	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.07.2017	02.10.2017	120 758 400,00	1 899 049,91	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.07.2017	02.10.2017	24 915 000,00	358 366,44	7,00%
ЗАО "ИФДК"	19.07.2017	02.10.2017	5 000 000,00	70 000,00	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2017	02.10.2017	37 600 000,00	432 657,53	7,00%

ЗАО "ИФДК"	03.08.2017	02.10.2017	6 000 000,00	66 739,73	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.08.2017	02.10.2017	20 000 000,00	222 465,75	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.08.2017	02.10.2017	20 000 000,00	199 452,05	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2017	02.10.2017	41 000 000,00	393 150,68	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.08.2017	02.10.2017	6 000 000,00	52 931,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.10.2017	6 000 000,00	34 520,55	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.10.2017	25 000 000,00	143 835,62	7,00%
ЗАО "ИФДК"	07.09.2017	02.10.2017	5 000 000,00	22 054,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	20.12.2017	5 000 000,00	15 342,47	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	20.12.2017	115 335 800,00	353 907,11	7,00%
ЗАО "ИФДК"	20.09.2017	20.12.2017	7 000 000,00	13 424,66	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.09.2017	20.12.2017	7 000 000,00	4 027,40	7,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	05.10.2016	04.10.2017	70 272 000,00	6 776 600,52	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	01.11.2016	01.11.2017	99 484 000,00	9 071 743,31	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	02.11.2016	02.11.2017	342 410 000,00	31 130 115,85	10,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	11.04.2017	21.12.2017	60 000 000,00	2 843 835,60	10,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	02.10.2017	2 200 000,00	336 449,32	7,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	15.12.2015	02.10.2017	97 600 000,00	14 926 115,06	7,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.12.2015	02.10.2017	22 133 000,00	3 352 088,33	7,00%
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	21.01.2016	17.10.2017	30 000 000,00	4 490 763,53	9,00%
Итого			3 507 602 320,20	325 159 994,44	
Сумма			3 832 762 314,64		

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 августе 2017 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²³

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"	27 367 168	0,003	1,000	27 367 168
ЗАО "ИФДК"	18 142 948	0,003	1,000	18 142 948
ЗАО "ИФДК"	125 618 727	0,003	1,000	125 618 727
ЗАО "ИФДК"	19 191 619	0,003	1,000	19 191 619
ЗАО "ИФДК"	28 298 304	0,003	1,000	28 298 304
ЗАО "ИФДК"	49 911 998	0,003	1,000	49 911 998
ЗАО "ИФДК"	18 030 380	0,003	1,000	18 030 380
ЗАО "ИФДК"	46 738 764	0,003	1,000	46 738 764
ЗАО "ИФДК"	46 578 489	0,003	1,000	46 578 489
ЗАО "ИФДК"	159 860 275	0,003	1,000	159 860 275
ЗАО "ИФДК"	46 213 713	0,003	1,000	46 213 713
ЗАО "ИФДК"	45 522 416	0,003	1,000	45 522 416
ЗАО "ИФДК"	45 222 840	0,003	1,000	45 222 840
ЗАО "ИФДК"	125 210 035	0,003	1,000	125 210 035
ЗАО "ИФДК"	1 482 745	0,003	1,000	1 482 745
ЗАО "ИФДК"	29 990 287	0,003	1,000	29 990 287
ЗАО "ИФДК"	24 922 491	0,003	1,000	24 922 491
ЗАО "ИФДК"	26 810 209	0,225	1,000	26 810 209
ЗАО "ИФДК"	16 728 369	0,003	1,000	16 728 369
ЗАО "ИФДК"	78 833 534	0,436	0,967	76 219 043
ЗАО "ИФДК"	23 943 816	0,455	0,965	23 115 378
ЗАО "ИФДК"	84 937 701	0,488	0,963	81 790 463
ЗАО "ИФДК"	22 702 470	0,003	1,000	22 702 470
ЗАО "ИФДК"	17 821 135	0,488	0,963	17 160 800
ЗАО "ИФДК"	22 220 931	0,003	1,000	22 220 931
ЗАО "ИФДК"	22 161 355	0,003	1,000	22 161 355
ЗАО "ИФДК"	46 472 238	0,608	0,953	44 297 163
ЗАО "ИФДК"	11 966 006	0,682	0,948	11 339 650
ЗАО "ИФДК"	23 849 550	0,682	0,948	22 601 155
ЗАО "ИФДК"	20 498 737	0,003	1,000	20 498 737
ЗАО "ИФДК"	41 675 019	0,682	0,948	39 493 557
ЗАО "ИФДК"	24 674 752	0,003	1,000	24 674 752

²³ Бюллетень банковской статистики №10 2017 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	148 586 847	0,003	1,000	148 586 847
ЗАО "ИФДК"	65 119 700	0,003	1,000	65 119 700
ЗАО "ИФДК"	34 398 311	0,003	1,000	34 398 311
ЗАО "ИФДК"	1 462 386	0,003	1,000	1 462 386
ЗАО "ИФДК"	53 944 780	0,003	1,000	53 944 780
ЗАО "ИФДК"	32 298 666	0,003	1,000	32 298 666
ЗАО "ИФДК"	53 758 898	0,003	1,000	53 758 898
ЗАО "ИФДК"	21 458 248	0,003	1,000	21 458 248
ЗАО "ИФДК"	85 832 991	0,003	1,000	85 832 991
ЗАО "ИФДК"	1 447 599	0,003	1,000	1 447 599
ЗАО "ИФДК"	15 369 116	0,003	1,000	15 369 116
ЗАО "ИФДК"	1 431 313	0,003	1,000	1 431 313
ЗАО "ИФДК"	43 766 486	0,197	1,000	43 766 486
ЗАО "ИФДК"	48 143 134	0,222	1,000	48 143 134
ЗАО "ИФДК"	10 559 708	0,003	1,000	10 559 708
ЗАО "ИФДК"	26 876 009	0,003	1,000	26 876 009
ЗАО "ИФДК"	10 521 304	0,003	1,000	10 521 304
ЗАО "ИФДК"	20 921 900	0,003	1,000	20 921 900
ЗАО "ИФДК"	18 224 817	0,003	1,000	18 224 817
ЗАО "ИФДК"	15 873 009	0,225	1,000	15 873 009
ЗАО "ИФДК"	25 972 455	0,003	1,000	25 972 455
ЗАО "ИФДК"	22 543 204	0,003	1,000	22 543 204
ЗАО "ИФДК"	1 408 033	0,003	1,000	1 408 033
ЗАО "ИФДК"	14 903 547	0,003	1,000	14 903 547
ЗАО "ИФДК"	59 027 471	0,003	1,000	59 027 471
ЗАО "ИФДК"	34 860 112	1,230	0,899	31 325 434
ЗАО "ИФДК"	69 677 203	0,567	0,956	66 631 506
ЗАО "ИФДК"	10 307 621	0,003	1,000	10 307 621
ЗАО "ИФДК"	1 390 195	0,003	1,000	1 390 195
ЗАО "ИФДК"	14 416 840	0,003	1,000	14 416 840
ЗАО "ИФДК"	44 143 485	0,995	0,925	40 815 667
ЗАО "ИФДК"	18 489 787	0,003	1,000	18 489 787
ЗАО "ИФДК"	20 477 343	0,003	1,000	20 477 343
ЗАО "ИФДК"	23 544 429	0,003	1,000	23 544 429
ЗАО "ИФДК"	5 111 488	0,003	1,000	5 111 488
ЗАО "ИФДК"	15 334 465	0,003	1,000	15 334 465
ЗАО "ИФДК"	22 473 303	0,003	1,000	22 473 303
ЗАО "ИФДК"	12 222 956	0,003	1,000	12 222 956
ЗАО "ИФДК"	23 499 955	0,003	1,000	23 499 955
ЗАО "ИФДК"	1 522 633	0,003	1,000	1 522 633
ЗАО "ИФДК"	78 865 170	0,003	1,000	78 865 170

ЗАО "ИФДК"	1 383 941	0,003	1,000	1 383 941
ЗАО "ИФДК"	25 430 333	0,003	1,000	25 430 333
ЗАО "ИФДК"	122 719 333	0,003	1,000	122 719 333
ЗАО "ИФДК"	25 285 617	0,003	1,000	25 285 617
ЗАО "ИФДК"	5 072 431	0,003	1,000	5 072 431
ЗАО "ИФДК"	38 049 705	0,003	1,000	38 049 705
ЗАО "ИФДК"	6 069 433	0,003	1,000	6 069 433
ЗАО "ИФДК"	20 231 444	0,003	1,000	20 231 444
ЗАО "ИФДК"	20 208 179	0,003	1,000	20 208 179
ЗАО "ИФДК"	41 410 883	0,003	1,000	41 410 883
ЗАО "ИФДК"	6 055 483	0,003	1,000	6 055 483
ЗАО "ИФДК"	6 036 932	0,003	1,000	6 036 932
ЗАО "ИФДК"	25 153 882	0,003	1,000	25 153 882
ЗАО "ИФДК"	5 024 028	0,003	1,000	5 024 028
ЗАО "ИФДК"	5 093 875	0,219	1,000	5 093 875
ЗАО "ИФДК"	117 501 233	0,219	1,000	117 501 233
ЗАО "ИФДК"	7 123 225	0,219	1,000	7 123 225
ЗАО "ИФДК"	7 113 669	0,219	1,000	7 113 669
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	77 640 236	0,008	1,000	77 640 236
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	109 945 318	0,085	1,000	109 945 318
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	378 416 391	0,088	1,000	378 416 391
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	64 323 438	0,222	1,000	64 323 438
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	2 495 391	0,003	1,000	2 495 391
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	110 704 602	0,003	1,000	110 704 602
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	25 075 896	0,003	1,000	25 075 896
ЗАО "ИФД КапиталЪ"	35 084 289	0,044	1,000	35 084 289
Итого				3 839 045 141

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 3 839 045 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2017 г., кредиторская задолженность составляет 940 859 тыс. руб. (19,33% 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 30 сентября 2017 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 августе 2017 г. 8,20%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁴. Результаты расчетов представлены ниже.

²⁴ Бюллетень банковской статистики №10 2017 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	940 859
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	8,20%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	869 556

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 869 556 тыс. руб.

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 21 048 тыс. руб. (0,43% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

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

Справедливая стоимость оценочных обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 21 048 тыс. руб.

3.3.5. 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	56 536
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	
Итого долгосрочные обязательства	1400	56 536
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	3 839 045
Кредиторская задолженность	1520	869 556
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	21 048



Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 729 649
Сумма		4 786 185

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 4 786 185 тыс. руб.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	34 185 024
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	4 786 185
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	29 398 839

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 октября 2017 г. округленно составляет 29 398 839 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

Мультипликатор	Характеристика мультипликатора
P/R	Цена / Выручка
P/B	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BV	Цена / Валюта баланса

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

Р/ВиА	Цена / Балансовая стоимость внеоборотных активов
Р/ЕВТ	Цена / Прибыль до уплаты налогов

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

Расчетные мультипликаторы

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

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

Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	809 189			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	998 540	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	29 400 845			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	28 812 828	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	19 057 069			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	13 149 378	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 627 966			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	18 556 810	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	17 574 987			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

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

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

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 17 574 987 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	29 398 839	1,00	29 398 839
Сравнительный	17 574 987	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			29 398 839

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 октября 2017 г. составляет 29 398 839 тыс. руб.

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

Объектом оценки является 15 565 641 746,00 долей уставного капитала ООО «Стадион «Спартак». Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен ниже.

Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	29 398 839
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	29 398 746



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 октября 2017 г. с учетом округления, составляет 29 398 746 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

К.В. Лигачев

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс						Коды		
на 30 сентября 2017 г.						0710001		
Дата (число, месяц, год)						30	09	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"					по ОКПО	74671402	
Идентификационный номер налогоплательщика						ИНН	7709574093	
Вид экономической деятельности						по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					по ОКОПФ / ОКФС	65	16
Единица измерения:	в тыс. рублей					по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69							
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.			
	АКТИВ							
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
	Нематериальные активы	1110	11 454	13 472	12 739			
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-			
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-			
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-			
	Основные средства	1150	3 845 262	4 069 564	4 328 711			
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 689 587	6 849 642	7 041 127			
	Финансовые вложения	1170	3 107 431	2 158 482	2 149 986			
	Отложенные налоговые активы	1180	1 206 118	870 220	650 770			
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 768 114	2 226 393	1 948 170			
	Итого по разделу I	1100	16 627 966	16 187 772	16 131 501			
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
	Запасы	1210	74 343	73 731	55 526			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 851	102 064	174 257			
	Дебиторская задолженность	1230	2 185 614	431 331	212 894			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	112 295	142 326	67 385			
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-			
	Итого по разделу II	1200	2 429 103	749 453	510 063			
	БАЛАНС	1600	19 057 069	16 937 225	16 641 564			

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 915 000	15 565 642	15 565 642
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 979 802	1 979 802	1 979 802
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 704 530)	-3628243849	-2852954785
	Итого по разделу III	1300	14 190 272	13 917 200	14 692 489
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	56 535	50 814	32 371
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	15 593	-	159 646
	Итого по разделу IV	1400	72 127	50 814	192 017
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 832 762	2 769 010	1 485 799
	Кредиторская задолженность	1520	940 859	181 708	254 710
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	21 048	18 494	16 550
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 794 670	2 969 212	1 757 058
	БАЛАНС	1700	19 057 069	16 937 225	16 641 564

Отчет о финансовых результатах					
за Январь - Сентябрь 2017 г.					
				Форма по ОКУД	0710002
				Дата (число, месяц, год)	30 09 2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"			по ОКПО	74671402
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности				по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				по ОКОПФ / ОКФС	65 16
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ	384
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.	
	Выручка	2110	606 892	173 669	
	Себестоимость продаж	2120	(1 452 201)	(819 693)	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(845 309)	(646 024)	
	Коммерческие расходы	2210	-	-	
	Управленческие расходы	2220	(93 383)	(152 324)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(938 692)	(798 348)	
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	
	Проценты к получению	2320	22 731	3 824	
	Проценты к уплате	2330	(133 794)	(84 716)	
	Прочие доходы	2340	1 664 360	36 176	
	Прочие расходы	2350	(671 715)	30 428	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(57 110)	(812 636)	
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	324 180	(1 344)	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(5 721)	(9 010)	
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	214 132	170 183	
	Прочее	2460	(140 604)	(823)	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 697	(652 286)	

Форма 0710002 с.2				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 697	(652 286)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-