



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 33Б-16/38
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 10 000 000
(ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК (26,00036% ОТ
УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 июля 2016 г.

Дата составления отчета:

22 сентября 2016 г.

Москва

2016

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 основных средств	9
3.2.2.	Обзор рынка недвижимости в Москве	15
3.2.3.	Анализ наиболее эффективного использования	25
3.2.4.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	26
3.2.5.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	37
3.2.6.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	42
3.2.7.	Оценка стоимости автотранспортных средств	51
3.2.8.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	59
3.2.9.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	59
3.2.10.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	76
3.2.11.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	77
3.2.12.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	81
3.2.13.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	81
3.2.14.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	82
3.2.15.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	83
3.2.16.	Сумма справедливых стоимостей активов	83
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	84
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (стр. 1420 Баланса)	85
3.3.2.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (стр. 1450 Баланса)	85
3.3.3.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	85
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	89
3.3.5.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	90
3.3.6.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	91
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	91
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	91
3.6.	Согласование результатов	93



3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	93
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,999683% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	94
4.	Приложения	95

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»	8
Табл. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету)	9
Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс)	10
Табл. 3.5. Основные характеристики зданий	11
Табл. 3.6. Основные характеристики спортивных сооружений	12
Табл. 3.7. Основные характеристики сооружений	12
Табл. 3.8. Основные характеристики земельных участков	13
Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	29
Табл. 3.10. Определение затрат на замещение зданий	30
Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок)	30
Табл. 3.12 Определение затрат на замещение сооружений (полей)	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	51
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС	58
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	59
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности	60
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту	62
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и	63
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов	64
Табл. 3.26 Состав основных средств	64
Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств	66
Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)	67
Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га	69
Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве	69
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2	70
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.	72
Табл. 3.33. Состав прочих оборотных активов	73
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД	73
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств	74
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности	75
Табл. 3.37 Справедливая стоимость обязательств СД	75

Табл. 3.38. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД	76
Табл. 3.39. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы	78
Табл. 3.40. Расчет коэффициентов индексации	79
Табл. 3.41. Определение капитальных затрат по объектам и периодам	79
Табл. 3.42. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса	80
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	83
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	84
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	84
Табл. 3.46. Расшифровка 1510 Баланса	86
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов	87
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности	90
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки	91
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак», тыс. руб.	91
Табл. 3.51. Расчет справедливой стоимости	92
Табл. 3.52. Результаты согласования по подходам	94
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	94

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 30 июня 2016 г. общая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 июля 2016 г. составляет 18 190 921 956,41 тыс. руб. (99,999683% 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 05.02.2016).

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

Основные виды деятельности:

70.1 Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности

45.2 Строительство зданий и сооружений

45.21 Производство общестроительных работ

45.23.2 Строительство спортивных сооружений

65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги

65.23.3 Капиталовложения в собственность

70.12.3 Покупка и продажа земельных участков

70.2 Сдача внаем собственного недвижимого имущества

70.32 Управление недвижимым имуществом

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 30 июня 2016 г. и 30 июня 2015 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. От использования доходного подхода оценщик отказался. 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.

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

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы, в том числе:	1110	12 567	0,07%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	4 208 534	25,09%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 889 266	41,07%
Финансовые вложения	1170	2 158 482	12,87%
Отложенные налоговые активы	1180	771 277	4,60%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 166 783	12,92%
Итого внеоборотные активы	1100	16 206 910	96,61%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	67 225	0,40%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	95 513	0,57%
Дебиторская задолженность	1230	270 438	1,61%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	134 958	0,80%
Прочие оборотные активы	1260		
Итого оборотные активы	1200	568 134	3,39%
Сумма	1600	16 775 044	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	38 553	1,51%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	163 231	6,41%
Итого долгосрочные обязательства	1400	201 785	7,92%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 071 460	81,29%
Кредиторская задолженность	1520	253 800	9,96%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 255	0,83%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 346 515	92,08%



Сумма		2 548 299	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 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

3.2.1.1. 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 4 208 534тыс. руб. (25,09%), по строке 1160 - 6 889 266 руб. (41,07%). 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. 3.3. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 182 260 280,98	11 097 800 826,54
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 740 995 669,43	10 774 119 350,53
Здания и сооружения на территории Сокольники	405 563 364,20	309 591 524,35
Движимое имущество на территории Сокольники	12 698 062,27	4 076 575,70
Автомобили	3 271 186,44	1 847 258,09
Коммунальная техника	19 731 998,64	8 166 117,87
Право по договору аренды земельных участков	н/д	н/д

Табл. 3.4 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 740 995 669,43	10 774 119 350,53
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 031 467 661,80	5 757 962 312,41
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 438 745 774,66	4 849 849 199,79
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	270 782 232,97	166 307 838,33

Детальный состав всех категорий основных средств и расчет их справедливой стоимости приведен в настоящем Приложении и в Приложении №3.

3.2.1.2. 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 находятся в хорошем техническом состоянии. В период с 2004 по 2010 гг. все здания на территории Сокольники 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. 3.5. Основные характеристики зданий

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

Табл. 3.6. 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. 3.7. 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

В следующих ниже расчетных таблицах сохранена нумерация объектов, приведенная в данном описании.



Табл. 3.8. 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.	1 078 286 373,12	4 078 872 491,52	15 502 755 642,03	4 580 938 234,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 254,92	14 455,68	12 432,51	23 460,71

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:	1 078 286 373,12 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:	17.04.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.08.2015

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

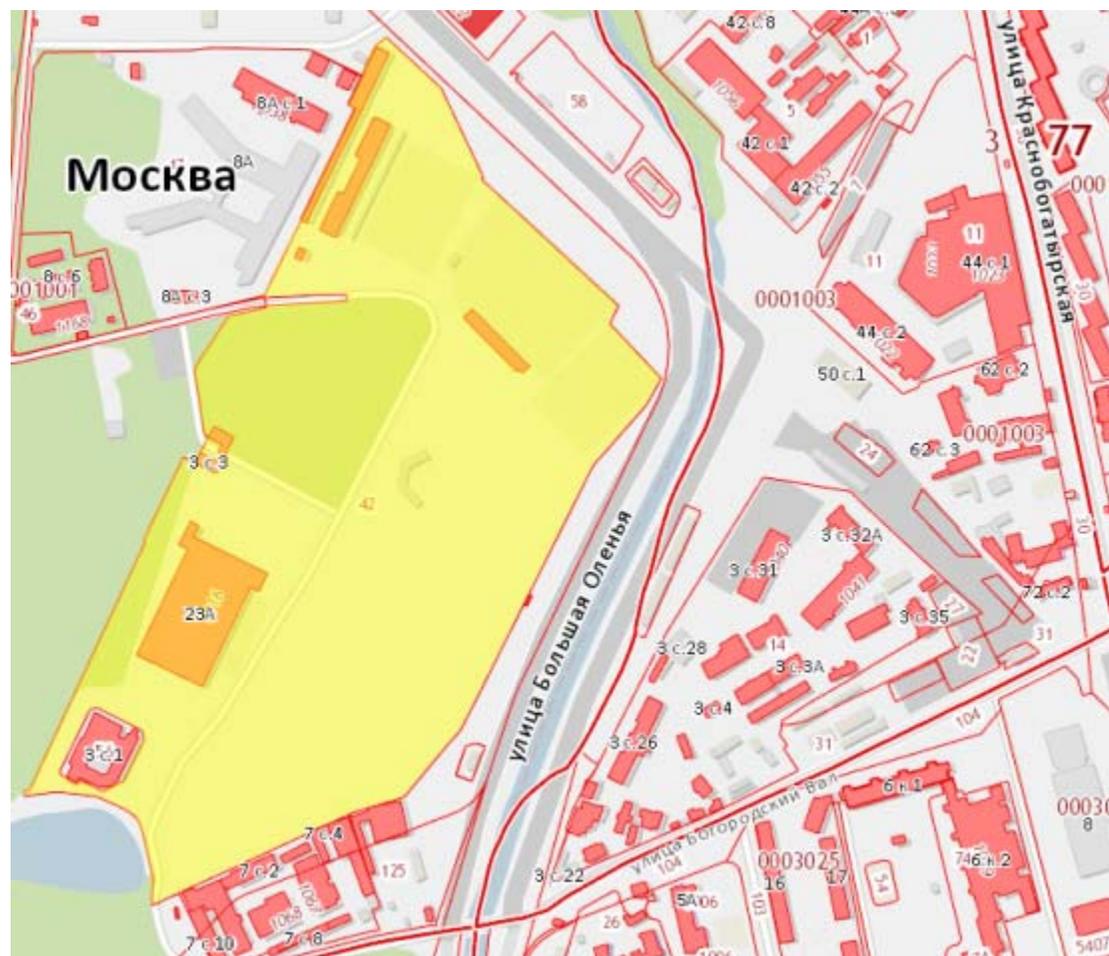
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0015001:63
Кад. квартал:	77:08:0015001
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	4 078 872 491,52 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:	19.08.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.08.2016

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:	15 502 755 642,03 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:	13.09.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	13.09.2016

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://pkk5.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:	4 580 938 234,60 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:	28.06.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.06.2016

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

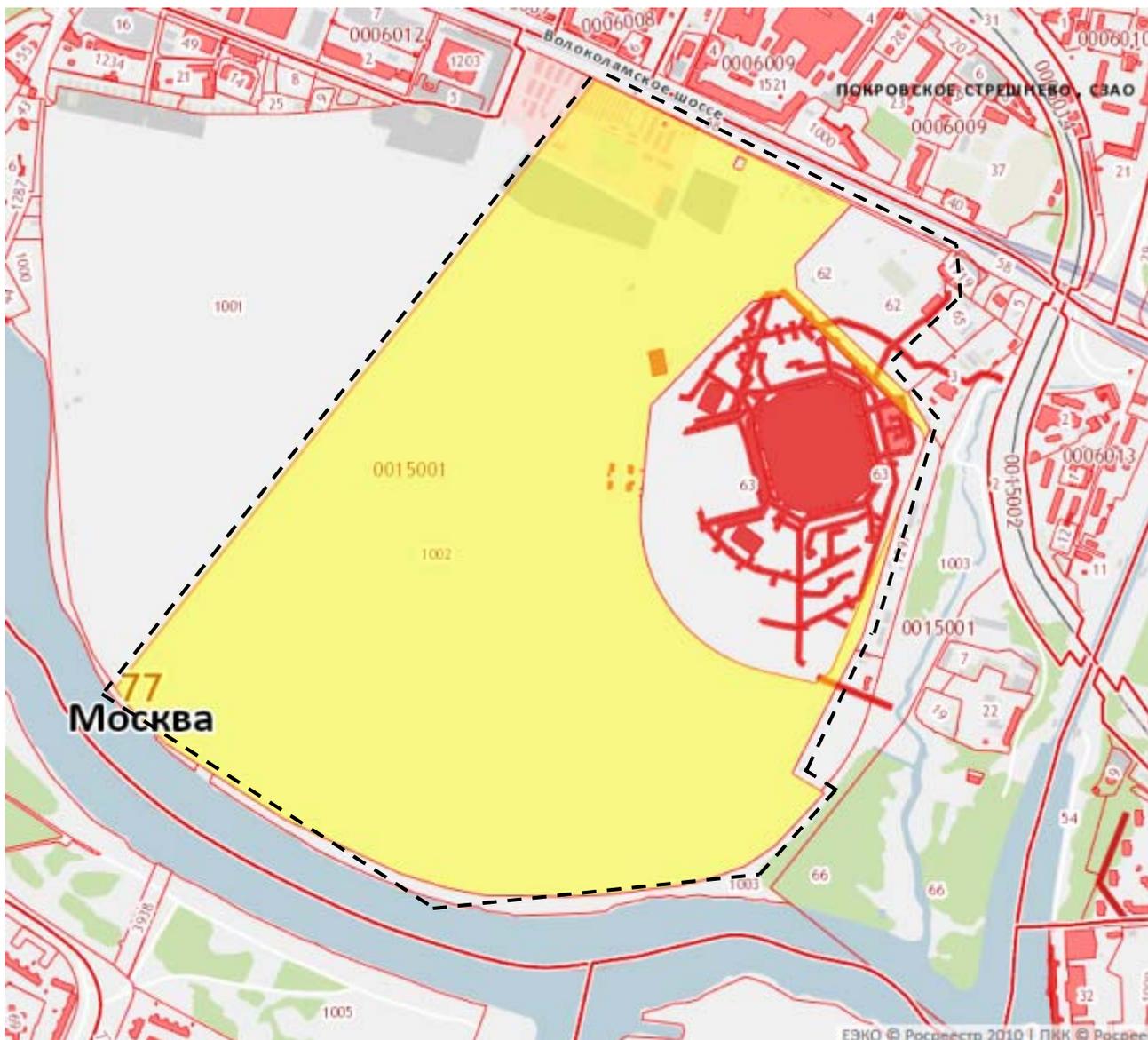


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

3.2.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

Объем предложения

Во 2 кв. 2016 года объем предложения сократился на 15% по количеству и на 28% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 26% по количеству, и на 36% общей площади.

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2016 года снизилась на 2% и составила 3 293\$/кв. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 12%, цена в рублевом эквиваленте снизилась на 14% до 217000 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 18%, а в рублях выросла на 2%.

² Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2016>

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 30%, а за год - на 48% и составила 9,83 млрд. \$.

Снижение как долларовых, так и рублевых цен во 2 квартале свидетельствует о постепенном усилении негативных тенденций на рынке.

Здесь и далее на графиках стоимость приведена в \$ / кв.м



Сегменты рынка

Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости снизился на 29%, по офисной – на 38%, по производственно-складским помещениям – вырос на 17%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 10%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению со 2 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 60%, по офисной – на 43%, по производственно-складским - сократился на 46%, а по помещениям свободного назначения вырос на 9%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 56%. Далее идут помещения свободного назначения (23%), торговые помещения (9%) и производственно-складские (13%).

Ценовые показатели

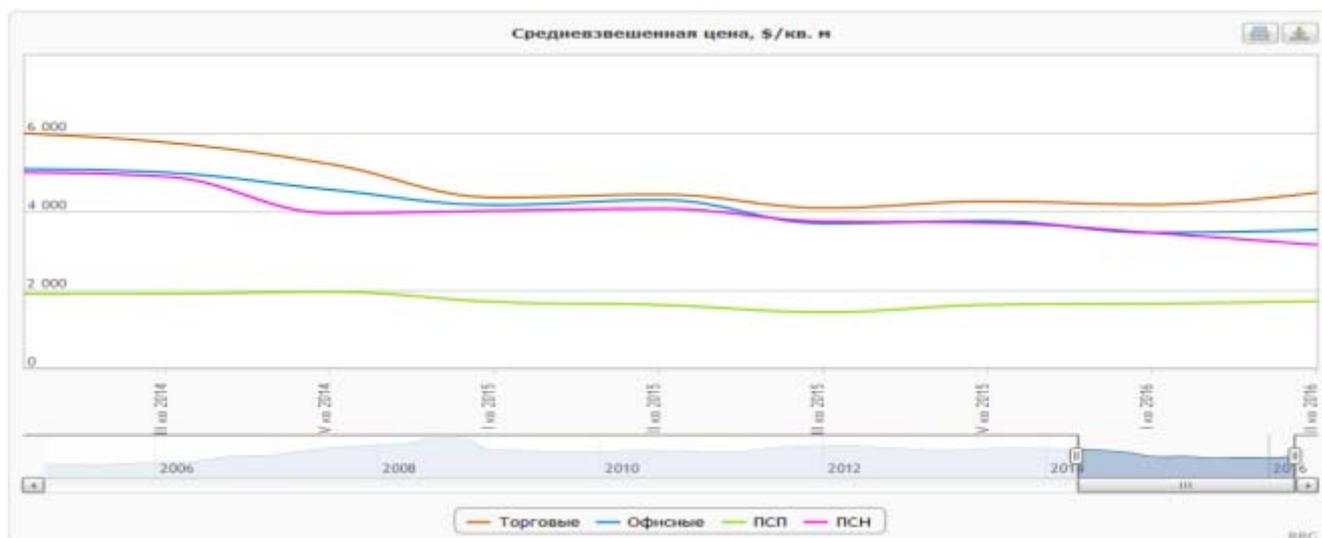
За 2 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости выросла на 7% до 4480\$/кв.м, по офисной - на 2% до 3527\$/кв.м, по производственно-складской – на 4% до 1712\$/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 9% до 3139\$/кв.м.

По сравнению с 2 кварталом 2015 года средневзвешенная цена выросла на 1% по торговой и на 6% - по производственно-складской недвижимости, снизилась на 18% по офисной и на 23% по помещениям свободного назначения.

Более значительный рост цен на торговые и производственно-складские объекты свидетельствует о том, что спрос на них в настоящее время превышает спрос на офисные объекты.

Средневзвешенная цена по сегментам рынка приведена на графике ниже.





Торговая недвижимость

Объем предложения

Во 2 квартале экспонировалось 445 торговых объектов общей площадью 282 тыс.кв.м., из них 62 объекта – внутри Садового Кольца и 383 объекта – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре сократился по количеству на 3%, а по общей площади – на 24%.

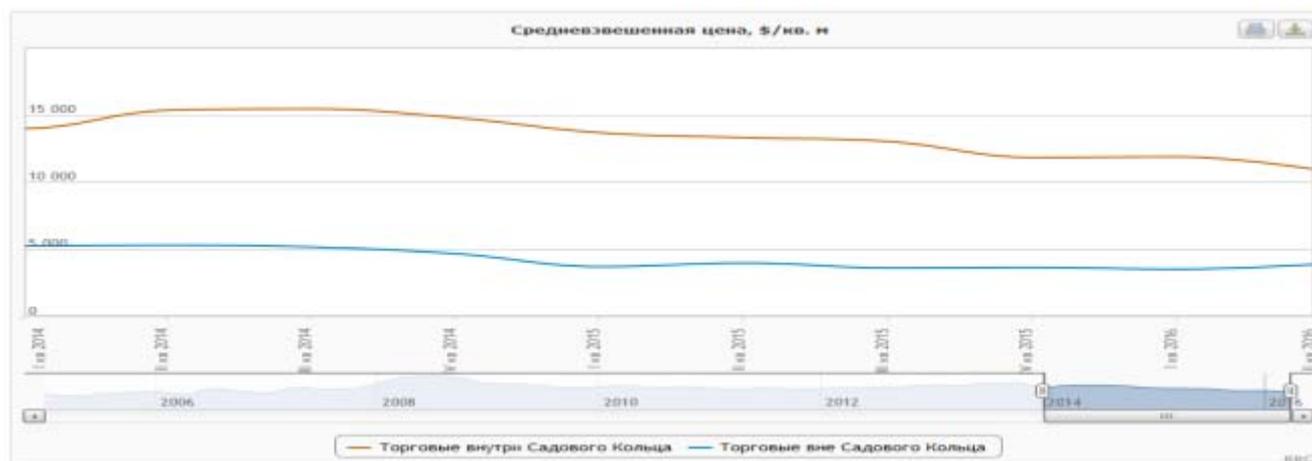
Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 9%, а по общей площади уменьшился на 30%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 2 квартал 2016 г. уменьшилась на 9% и составила 10839\$/кв.м. При этом цены по давно экспонируемым объектам практически не изменились, а снижение цены было обусловлено, в частности, окончанием экспонирования в 1 квартале двух крупных и дорогих объектов на Новинском б-ре (1220 кв.м, 19 000 \$/кв.м) и на ул.Арбат (1413 кв.м, 25 129 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 11% до 3877\$/кв.м, что объяснялось уходом с рынка в 1 квартале нескольких дешевых объектов – на ул.Юровской (4892 кв.м, 1345 \$/кв.м), ул.Мытной (12900 кв.м, 1600 \$/кв.м) и на пр-те Андропова (90000 кв.м, 3090\$/кв.м). Цены на объекты, экспонируемые уже давно, выросли на 9%.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов во 2 квартале снизился на 22% по количеству и на 38% по общей площади и составил 1170 объектов общей площадью 1636 тыс.кв.м, из них 243 объекта экспонировалось в центре и 927 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 27%, а за его пределами – на 40%. По сравнению со 2 кварталом 2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 37%, а за пределами Садового Кольца - на 44%.

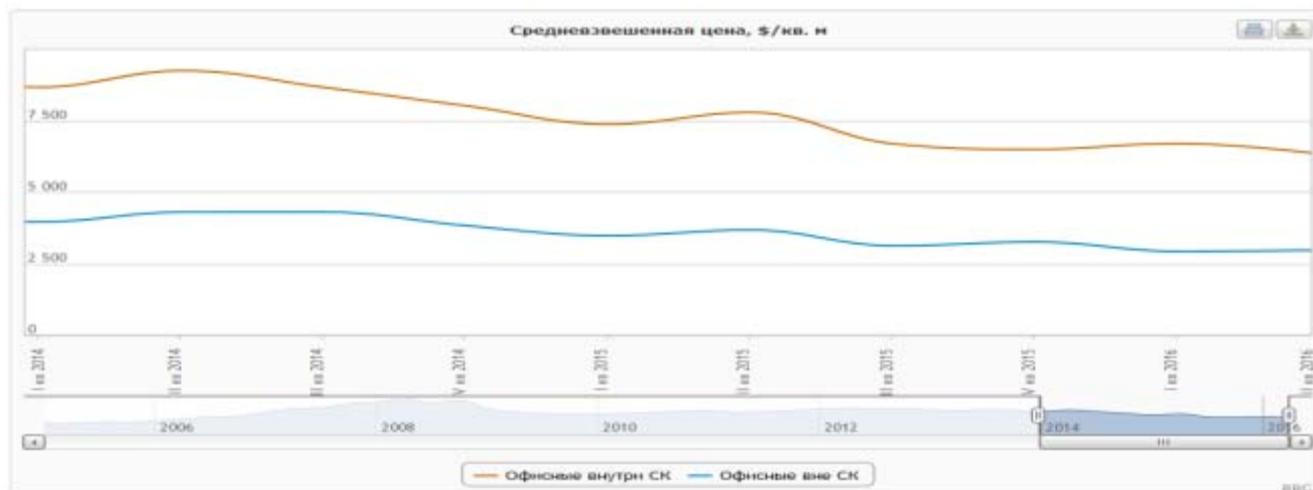
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 квартале 2016 года снизилась на 5% и составила 6 330\$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 1 квартале дорогого объекта на ул.Ильинка (3 291 кв.м., 15 493 \$/кв.м), а также выхода на рынок двух дешевых объектов - на ул.Знаменка (3 000 кв.м., 2 477 \$/кв.м) и на ул.Машкова (7 585 кв.м., 3 176 \$/кв.м), при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 5%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале выросла на 1% и составила 2972\$/кв.м.

Тот факт, что цены по помещениям в центре снизились, а по объектам за его пределами незначительно выросли свидетельствует о росте спроса на помещения за пределами центра. Однако исходя из одинаковых темпов роста цен за год можно заключить о том, что в среднесрочной перспективе подобные отличия не наблюдаются.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



Коммерческая недвижимость (рынок аренды)

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2016 года уменьшился на 1% по количеству и на 5% по общей площади. В целом за последние 4 квартала объем предложения сократился по количеству на 25%, а по общей площади - на 31%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4265 объектов общей площадью 2394 тыс. кв.м.

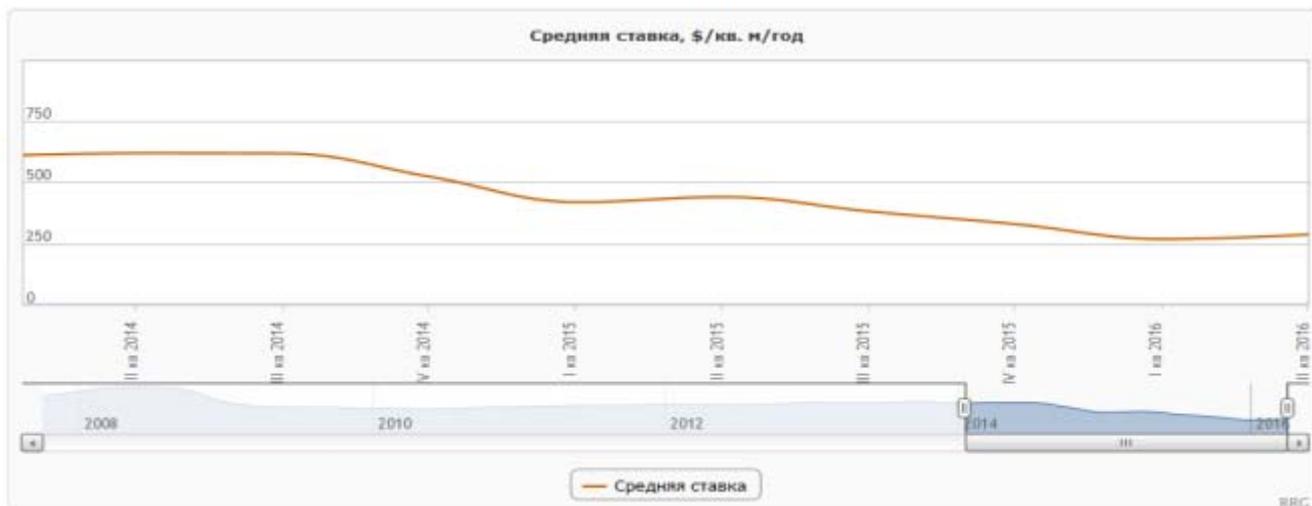
Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал выросла на 7%, а по сравнению со 2 кварталом 2015 года - уменьшилась на 35% и составила 286\$/кв.м./год. С учетом того, что курс доллара за год снизился на 12%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 5%, а за год – на 19% до 18 847 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата со 2 квартала 2015 г. по 2 квартал 2016 года снизилась на 56% и составила 0,555 млрд. \$.



Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, продолжает свидетельствовать о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Изменение ставок аренды приведено ниже. Здесь и далее арендная плата в \$ / кв. м в год.



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2016 года уменьшился на 6% по торговой, на 5% по офисной и на 4% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости уменьшился на 42%, офисной – на 31%, а производственно-складской недвижимости – на 26%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 51%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (13%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости выросла на 10% и составила 466\$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 6% до 268\$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 8% до 104\$/кв.м/год.

По сравнению со 2 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 32% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

Изменение ставок аренды по сегментам рынка приведено ниже.



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости во 2 квартале по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - на 6%. Объем предложения за год снизился на 32% по количеству, а по общей площади на 42%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 1002 объекта площадью 311 тыс. кв. м, из них 96 объектов - в центре и 906 помещений – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале снизился на 8% в центре и на 6% за его пределами.

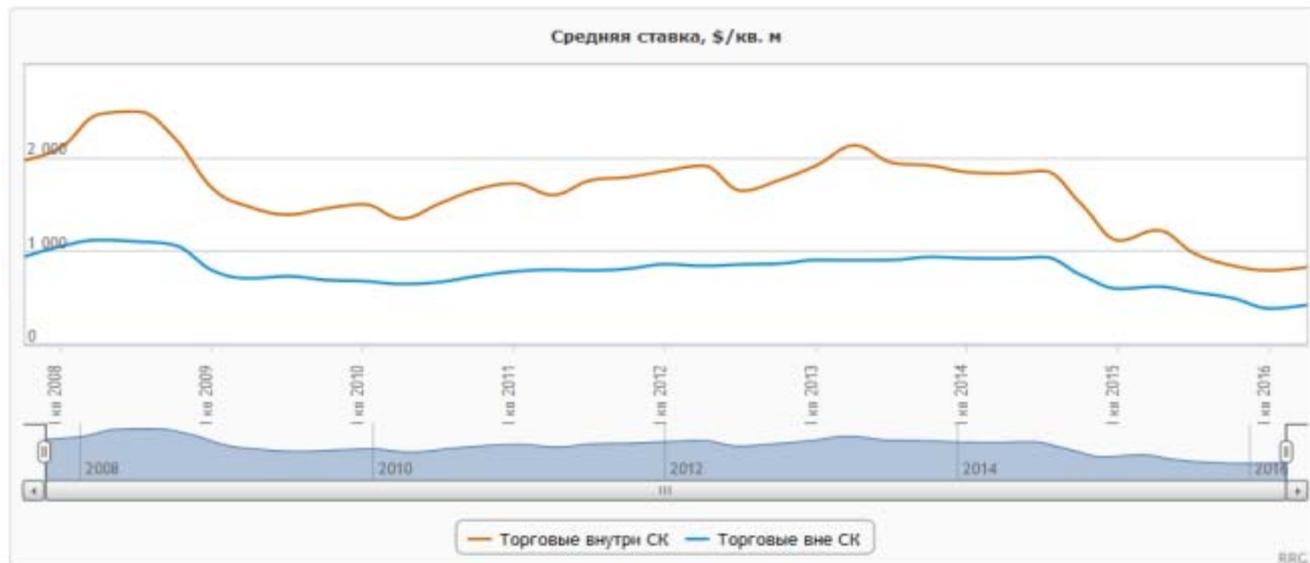
Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца во 2 квартале 2016 года выросла на 5% и составила 830 \$/кв.м./год. Рост ставок наблюдался в условиях увеличения на 2% ставок по давно экспонируемым объектам. Рост ставок произошел также, в частности, за счет выхода во 2 квартале двух дорогих объектов - на ул.М.Бронная (367 кв.м, 2 128\$/кв.м/год) и на ул.Б.Бронная (139 кв.м, 2 379\$/кв.м/год).

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца выросла на 11% и составила 427\$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, выросли на 3%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400\$/кв.м/год выросла с 30% в первом до 34% во втором квартале.

Ставки по помещениям в центре за квартал выросли меньше, чем за его пределами, однако за год снижение ставок оказалось сопоставимым, поэтому о существенных отличиях в спросе на торговые помещения в пределах и за пределами Садового Кольца в среднесрочной перспективе говорить нельзя.

Изменение ставок аренды по сегментам рынка приведено ниже.



Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за 2 квартал 2016 года по количеству уменьшился на 2%, а по общей площади - на 5%. Объем предложения составил 2528 объектов общей площадью 1 243 тыс. кв. м., из них 400 объектов – в центре и 2 128 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади вырос на 1%, а за его пределами – снизился на 6%. По сравнению со 2 кварталом 2015 года объем предложения снизился на 29% по помещениям внутри Садового кольца и 31% - за его пределами.



Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца выросла на 5% до 382\$/кв.м/год. Рост общей средней ставки происходило в условиях роста на 5% ставки объектам, которые экспонируются уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 400\$/кв.м/год снизилась с 26% во 2 квартале до 31% во 2 квартале.

За пределами центра ставка выросла на 6% и составила 246\$/кв.м/год. При этом рост ставок происходил также на фоне роста на 6% ставок по старым объектам, а доля дорогих объектов со ставками выше 500\$/кв.м/год выросла с 17% в 1 квартале до 20% во 2 квартале.

Сопоставимость уменьшения ставок на объекты в центре и за его пределами как за квартал, так и за год продолжает говорить о примерно равном влиянии положения в макроэкономике на указанные сегменты.

Изменение ставок аренды по сегментам рынка приведено ниже.



Основные итоги 2 кв. 2016 г.

Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.

Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.

Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи во 2 квартале 2016 г. можно выделить:

По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределом центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.

Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

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 центров³ позволило выявить лишь несколько предложений. Предлагаемые к продаже земельные участки не сопоставимы с оцениваемыми ни по площади, ни по разрешенному использованию.

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей⁴.

Результаты торгов в 1 кв. 2016 г. приведены ниже.

Дата торгов	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв. м	Сумма по результатам торгов, руб.	Цена участка, руб. / кв. м
18.02.2016	ул. Крылатская, вл.25	здравоохранение (3.4); спорт (5.1) (объект спорта с медицинским центром и бассейном)	4 850	40 599 000	8 371
03.03.2016	Внуковское шоссе, рядом с д. 11-А, стр. 2	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (3000); объекты размещения складских предприятий (3001 03); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (производственная база)	12 915	14 799 000	1 146
17.03.2016	ул. Академика Виноградова, вл.	развлечения (4.8); образование и просвещение (3.5) (досуговый центр)	1 621	7 494 000	4 623

³ <http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-zemli-v-moskve/> , <http://www.lhr.ru/realestatemanager/zemelnyie-uchastki-podstroitelstvo/administrativnogo-zdaniya/-bts.html> и др.

⁴ <http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/>



	7, корп. 13				
17.03.2016	ул. 2-я Магистральная, вл. 18	обслуживание автотранспорта (4.9) (автомойка с шиномонтажом)	900	10 132 000	11 258
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 1)	бытовое обслуживание (3.3); магазины (4.4) (торгово-бытовой объект)	2 927	13 579 000	4 639
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 2)	спорт (5.1) (объект спорта)	7 103	20 634 000	2 905
17.03.2016	г. Зеленоград, внутригородское муниципальное образование Савелки, мкр. 5А, проезд 5253	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1300); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (3001 01); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01), объекты размещения организаций общественного питания (1004 03) (автозаправочный комплекс)	14 109	7 144 000	506
17.03.2016	р-н Левобережный, мкр. 1Б, корп. 39А	спорт (5.1) (физкультурно- оздоровительный комплекс с бассейном)	2 518	11 833 000	4 699
31.03.2016	Промзона № 37 «Очаково», пр. пр. № 5320 (участок 2)	объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05); объекты размещения складских предприятий (3001 03) (объект коммунально-промышленного назначения)	10 150	20 511 000	2 021

Анализ приведенных данных 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.

3.2.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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



- определение затрат на строительство оцениваемого здания в ценах на дату оценки, путем умножения затрат на строительство в ценах на дату справочника на коэффициент перехода от цен базового региона к ценам региона объекта оценки на дату оценки;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение затрат на замещение без учета износа, путем учета прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа;
- определение затрат на замещение, путем учета совокупного износа.

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

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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

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

$K_{Кј}$ – корректирующий коэффициент;

$П_{Дј}$ – поправка в денежной форме;

C_c – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика⁵.

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где:

$C_{зз}$ – затраты на замещение;

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$И_C$ – совокупный износ.

Метод индексации

Метод индексации при оценке недвижимости использовался для приведения цен справочников к дате оценки использовался метод, а также для приведения первоначальной балансовой стоимости, которая отражает затраты на воспроизводство без учета износа (стоимость нового объекта) на дату ввода, к дате оценки. Приведение к дате оценки осуществляется путем умножения на коэффициент индексации, который для объектов недвижимости определяется по данным индексов цен приведенных в информационном издании⁶. В последствии, на полученную сумму начисляется совокупный износ.

⁵ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», Общественные здания – 2011 г., Жилые здания – 2011 г.

⁶ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №47 – 95, 2004 – 2016 г.г.



Табл. 3.9. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве⁷

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016
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	10,156	10,011
Коэффициент индексации	4,192	3,600	2,921	2,484	2,106	1,911	1,456	1,328	1,184	0,984	0,965	0,998	0,986	1,000

Пояснения к таблицам:

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://cherepitz.msk.ru/>, как усредненное значение, составляющее 40% от удельных затрат на внешние стены.

Для определения справедливой стоимости футбольных полей и асфальтобетонных покрытий использованы данные о стоимости производства работ по их сооружению (Приложения к договорам на производство работ с компанией АО «Компания «Интерспортстрой» в ценах 2009 и 2010 гг., которые индексировались по индексам цен в строительстве).

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.

В соответствии с протоколами соглашений о договорных ценах средняя стоимость материалов и работ по возведению асфальтобетонных покрытий составила без учета НДС 1291,42 руб./ кв.м. в ценах 2010 г. Полученное значение принимается в качестве удельной стоимости затрат на замещение объектов с асфальтобетонным покрытием.

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

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

⁷ Индексы цен в строительстве №50-95, 2005-2016 г.г. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.10. Определение затрат на замещение зданий

Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Кэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Износ	Рыночная стоимость, руб.
Здание №1	1979	5,7	16	КС-1	04.34.0.452	2011	4 876	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,22	1,33	159 469	14%	28%	130 375
Здание №2	1979	52,0	222	КС-1	Ж4.17.0.270	2011	3 642	руб. / куб. м	1,22	0	1,22	1,33	1 595 148	14%	31%	1 253 849
Здание №4	1964	1185,2	5807	КС-1	03.7.048	2011	6 972	руб. / куб. м	1	306,7	1,22	1,33	68 352 435	14%	38%	48 065 892
Здание №5	1975	9 433,5	101709	КС-1	03.7..059	2011	3 201	руб. / куб. м	1,2	0	1,22	1,33	631 792 768	14%	34%	476 431 881
Здание №6	1964	1 743,4	7763	КС-1	03.10.090	2011	11 825	руб. / куб. м	1	512,24	1,22	1,33	154 880 216	14%	34%	116 385 680
Здание №7	1964	1 258,1	6419	КС-1	03.9.031	2011	4 298	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,22	1,33	55 694 377	14%	33%	42 394 096
Помещение № 1	1960	347,2	1906	КС-1	03.03..001	2011	7 583	руб. / куб. м	1,22	-644	1,22	1,33	26 529 934	14%	28%	21 640 431
Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,33	3 030 673	14%	43%	1 980 690
Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	03.7.061	2011	1 874 091	руб. / объект	1	0	1,22	1,33	3 030 673	14%	43%	1 980 690

Табл. 3.11 Определение затрат на замещение сооружений (асфальтовых площадок)

Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Конструктивная система	Сборник	Год сборника	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Региональный коэффициент	Кэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Износ	Рыночная стоимость, руб.
Автостоянка 1	2007	2 870,5	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв. м	1,22	1,33	4 804 478	14%	43%	3 139 957
Автостоянка 2	2007	479,4	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв.	1,22	1,33	802 392	14%	43%	524 402



							м						
Автостоянка №3	2014	1 300,0	КС-8	Ж4.9.0.222	2011	1 035	руб. / кв. м	1,22	1,33	2 175 866	14%	10%	2 229 380
Внутриплощад.дороги	2007	15 848,0	КС-9	ИЗ.1.01.024	2008	1 669	руб. / кв. м	1,22	2,11	67 816 500	14%	43%	44 321 334

Табл. 3.12 Определение затрат на замещение сооружений (полей)

Виды работ	Футбольное поле №1	Футбольное поле №2	Футбольное поле №3	Футбольное поле №4	Футбольное поле №5 (Лучковое поле)	Футбольное поле №6 (Бейсбольное поле)	Вратарская площадка (Поле и искусств покрытие)
Год ввода	2009	2009	2009	2010	2010	2010	2009
Возраст, лет	7	7	7	6	6	6	7
Основание	9 750 000	7 155 000	4 950 000	10 815 000	8 890 000	8 890 000	2 235 938
Искусственное покрытие	10 053 120	7 223 400	8 812 000	1 425 600	9 650 000	9 650 000	1 150 000
Ливневая канализация			380 000	2 700 000			
Трибуны	520 000			6 210 000			
Трибуны	2 250 000						
Скамейки запасных	190 000			190 000			
Скамейки судей	50 000			50 000			
Подогрев	3 150 000	4 750 000	4 390 000	10 020 000			
Орошение	620 000		650 000	650 000			
Освещение	3 575 000	3 575 000	4 125 000	4 004 400		250 000	
Табло	720 000			720 000			
Ограждение	630 000	1 150 000	830 000	1 195 000	1 125 000	782 500	
Территория	2 350 000			12 190 000		1 323 000	9 800 000
Прочие	930 000			3 650 000			562 000
Стоимость строительства с НДС, руб.	34 788 120	23 853 400	24 137 000	53 820 000	19 665 000	20 895 500	13 747 938



Стоимость строительства без НДС, руб.	29 481 458	20 214 746	20 455 085	45 610 169	16 665 254	17 708 051	11 650 795
Индекс цен	1,91	1,91	1,91	1,46	1,46	1,46	1,91
Прибыль предпринимателя	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Срок службы, лет	20	20	20	20	20	20	20
Физический износ	35%	35%	35%	30%	30%	30%	35%
Затраты на замещение , руб.	41 752 177	28 628 491	28 968 864	53 006 913	19 367 910	20 579 821	16 500 068



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.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Для определения накопленного износа обычно применяются следующие методы:

- метод эффективного возраста;
- метод разбивки по компонентам.

Физический износ может быть рассчитан методом эффективного возраста, исходя из среднего физического срока жизни зданий и сооружений.

Сроки жизни зданий определены на основании рекомендаций «Курс лекций. Основы оценки недвижимости» Ю.В. Бейлезон, изд. МАОК г. Москва, 2001 г.

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

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 от даты постройки до даты оценки. Для прочих элементов был принят 25 летний срок службы.

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

Объект / показатель	Административное	Манеж футбольный	Гараж	КПП	Интернат	Комплекс плоскостных спортивных сооружений	Тепловой пункт
Год постройки	1960	1975	1964	1979	1964	1964	1979
Срок эксплуатации	56	41	52	37	52	52	37
Год реконструкции	2004	2009-2010	2010	2010	2010	2009	2009
Срок эксплуатации после реконструкции	12	7	6	6	6	7	7
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	8,98%	9,03%	9,03%	6,00%	11,01%	9,08%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,99%	13,17%	13,17%	17,01%	11,99%	12,50%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	22,04%	10,76%	10,76%	13,00%	19,98%	12,30%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	45,01%	32,96%	32,96%	36,01%	42,98%	33,88%



Доля прочих элементов	62,00%	54,99%	67,04%	67,04%	63,99%	57,02%	66,12%
Износ долгоживущих элементов	56%	41%	52%	37%	52%	52%	37%
Износ прочих элементов	48%	28%	24%	24%	24%	28%	28%
Износ физический	51%	34%	33%	28%	34%	38%	31%

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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван потерей конкурентоспособности объекта на рынке в связи с появлением на рынке более новых, технически и технологически более совершенных. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

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 факто-рами 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:

$$I_{с} = (1 - (1 - I_{физ} / 100) \times (1 - I_{функц} / 100) \times (1 - I_{вн} / 100)) \times 100$$

где:

$I_{с}$ - совокупный износ;

$I_{физ}$ - физический износ;

$I_{функц}$ - функциональное устаревание;

$I_{вн}$ - внешнее устаревание.

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



Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		405 563 364,20	309 591 524,35									1 017 242 456
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	727 642,93			20	8,5	1,0	43%	0%	43%	3 139 957
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	125 990,36			20	8,5	1,0	43%	0%	43%	524 402
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	1 051 998,88			20	2,0	1,0	10%	0%	10%	2 229 380
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	46 779 314,17	2,484	145 419 141	15	8,5	1,0	57%	0%	57%	62 682 954
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	19 834 957,29			20	8,5	1,0	43%	0%	43%	44 321 334
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	28 770,52									130 375
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	130 336,81									1 253 849
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	3 217 764,43									48 065 892
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	68 234 542,50									476 431 881
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 427 066,38	52 521 055,06									116 385 680
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 825 761,25									42 394 096
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	14 967 706,87	2,484	48 542 169	15	8,5	1,0	57%	0%	57%	20 924 113
Метал.сетчатый забор	24.12.2007	58 481,36	34 620,50	1,813	106 002	15	8,5	1,0	57%	0%	57%	45 750



СКЛн24.12.07													
Металлическое ограждение поле №1 СКЛн16.04.10	16.04.2010	169 491,53	116 738,89	1,813	307 215	15	6,2	1,0	41%	0%	41%	179 952	
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	522 700,17	373 774,05	2,484	1 298 127	15	8,5	1,0	57%	0%	57%	559 558	
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07	21.12.2007	185 798,38	132 861,40									0	
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	20 350 776,16	15 558 631,31	2,484	50 541 211	20	8,5	1,0	43%	0%	43%	28 974 653	
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 251 453,23	894 893,87			30	8,5	1,0	28%	0%	28%	21 640 431	
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07	21.12.2007	168 370,86	120 399,24	2,484	418 150	30	8,5	1,0	28%	0%	28%	299 196	
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	293 673,96			20	8,5	1,0	43%	0%	43%	1 980 690	
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07	21.12.2007	410 684,28	293 673,96			20	8,5	1,0	43%	0%	43%	1 980 690	
Теплотрасса СКЛн19.10.10	19.10.2010	28 372 702,88	20 937 666,55	1,456	41 320 793	30	5,7	1,0	19%	0%	19%	33 464 182	
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07	21.12.2007	32 530 751,15	24 859 793,14	2,484	80 790 213	20	8,5	1,0	43%	0%	43%	46 316 033	
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 597 952,52	15 676 928,22	2,484	48 671 571	20	8,5	1,0	43%	0%	43%	27 902 812	
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	24 143 291,51	19 329 534,86	2,484	59 959 933	20	8,5	1,0	43%	0%	43%	34 374 291	
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07	21.12.2007	730 674,31	522 493,33	2,484	1 814 632	20	8,5	1,0	43%	0%	43%	1 040 306	

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



3.2.5. 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 рекомендациях⁸.

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).

⁸ 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.

3.2.5.1. 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 законодательством⁹ 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

⁹ Постановление правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности российской федерации

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

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулоч, 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.	1 078 286 373,12	4 078 872 491,52	15 502 755 642,03	4 580 938 234,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 254,92	14 455,68	12 432,51	23 460,71
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Кадастровый номер земельного участка	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Площадь земельного участка, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	16 255	14 456	12 433	23 461
Годовая арендная плата, руб.	16 174 295,60	61 183 087,37	232 541 334,63	68 714 073,52
Квартальная арендная плата, руб.	4 043 573,90	15 295 771,84	58 135 333,66	17 178 518,38
Дата оценки	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016	01.07.2016
Срок аренды до окончания, лет	25,8	25,8	25,8	17,2
Срок аренды до окончания, кварталы	103,3	103,3	103,3	68,9
Ставка дисконтирования	9,58%	9,58%	9,58%	9,58%
Ставка дисконтирования	2,31%	2,31%	2,31%	2,31%



(квартальная)				
Рыночная стоимость прав по договору аренды, руб.	158 320 540	598 884 779	2 276 208 537	588 904 845
Рыночная стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 622 318 701			

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	8,75%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,73%	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	9,58%	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 1 017 242 456 руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 622 318 701 руб.

3.2.6. 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 Росстата¹⁰, 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	2 кв. 2016
Непродовольственные (бытовые) товары													
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,037	1,110	1,137	1,040
Коэффициент индексации	2,280	2,142	2,021	1,897	1,757	1,602	1,526	1,431	1,361	1,313	1,182	1,040	1,000
Коммунальные машины													
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	1,152	1,049
Коэффициент индексации	2,640	2,451	2,347	2,151	1,840	1,700	1,545	1,414	1,407	1,318	1,208	1,049	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	1,179	1,096	0,957
Коэффициент индексации	2,132	2,132	2,110	2,110	1,813	1,570	1,404	1,275	1,355	1,237	1,049	0,957	1,000
Приборы													
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,066	0,992	1,046	1,016	1,070	1,187	1,054
Коэффициент индексации	2,174	2,056	1,981	1,780	1,522	1,504	1,411	1,423	1,360	1,339	1,251	1,054	1,000
Мебель													
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	1,076	1,050	1,050	1,004	1,015	1,244	1,010
Коэффициент индексации	2,221	2,148	2,002	1,812	1,548	1,519	1,412	1,344	1,280	1,275	1,256	1,010	1,000

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

¹⁰ www.gks.ru

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

где:

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

$И_{физ}$ – физический износ;

$T_{эф}$ – эффективный возраст;

$T_{ж}$ – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на воспроизводст во без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возрас т, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устарев ания	Совоку пный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		12 698 062,27	4 076 575,70									13 206 251
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	41 945,47	1,526	146 170	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	62 553
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	41 945,47	1,526	146 170	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	62 553
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	53 453,18	1,526	186 270	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	79 713
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	51 225,79	1,526	178 508	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	76 832
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	549 248,99	1,040	656 130	5	1,0	0,3	6%	0%	6%	616 654
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10	964,10	1,431	84 184	5	5,0	0,3	30%	0%	30%	58 680
Вышка для видеосъемки	19.12.2014	126 694,92	65 059,50	0,965	122 321	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	103 554
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44	12 565,08	1,526	90 570	5	5,6	0,3	34%	0%	34%	60 198
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54	16 299,55	1,526	132 170	5	5,8	0,3	35%	0%	35%	86 305
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	92 108,89	1,054	116 119	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	111 578
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	92 108,89	1,054	116 119	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	111 578
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	92 108,89	1,054	116 119	7	0,9	0,3	4%	0%	4%	111 578
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	1 041 590,76	0,984	2 156 043	10	2,7	0,3	8%	0%	8%	1 979 720
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	13 495,85	1,339	55 103	10	3,5	1,0	35%	0%	35%	35 976



Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85	7 609,97	1,411	53 700	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	22 893
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24	483 050,84	0,965	2 331 865	7	1,7	0,3	7%	0%	7%	2 164 847
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79	75 745,89	1,328	876 855	10	4,6	1,0	46%	0%	46%	476 625
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	8 755,45	1,411	58 349	5	5,6	0,3	34%	0%	34%	38 715
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	225 079,23	1,411	1 421 061	10	5,6	0,3	17%	0%	17%	1 184 425
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 116 399,44	838 314,30	1,411	5 809 379	15	5,7	0,3	11%	0%	11%	5 141 857
Тоннель для выхода игроков, 8.8 м, алюминий СКЛд31.07.15	31.07.2015	263 474,58	147 545,80	1,040	274 014	10	0,9	0,3	3%	0%	3%	266 446
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,41	41 864,41	1,000	41 864	10	0,1	0,3	0%	0%	0%	41 768
Устройство плавного пуска 18,5 кВт PSS-18/30-500L 220-500L ABB 1SFA892001R1002	03.06.2016	41 864,40	41 864,40	1,000	41 864	10	0,1	0,3	0%	0%	0%	41 768
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34	18 424,94	1,526	140 615	10	5,7	0,3	17%	0%	17%	116 471
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37	18 881,81	1,526	144 101	10	5,7	0,3	17%	0%	17%	119 359
Электропит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73	5 318,25	1,526	40 591	10	5,7	0,3	17%	0%	17%	33 604
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		19 731 998,64	8 166 117,87									21 440 899
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88	298 232,04	1,208	1 501 515	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	1 354 161
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная)	24.12.2015	109 046,90	82 875,62	1,049	114 379	5	0,5	0,3	3%	0%	3%	110 807



пешеходная)													
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	13 132,43	1,208	66 118	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	59 630	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48	13 132,42	1,208	66 118	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	59 629	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49	13 132,43	1,208	66 118	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	59 630	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48	13 132,42	1,208	66 118	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	59 629	
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	82 875,62	1,049	114 379	5	0,5	0,3	3%	0%	3%	110 807	
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91	153 357,51	1,208	772 112	5	1,6	0,2	0%	0%	0%	772 112	
Косилка цилиндрическая тройная Toro 3170	12.11.2014	1 164 895,16	279 574,77	1,208	1 407 581	5	1,6	0,2	0%	0%	0%	1 407 581	
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	52 007,72	1,049	69 325	5	1,1	0,2	0%	0%	0%	69 325	
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	696 100,02	1,318	2 073 237	10	2,9	0,3	9%	0%	9%	1 894 825	
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8 м)	12.11.2014	60 750,82	29 554,53	1,208	73 407	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	66 203	
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1,8 м)	12.11.2014	106 590,51	51 854,93	1,208	128 797	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	116 157	
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00	159 702,78	1,208	396 669	5	1,6	0,3	10%	0%	10%	357 741	
Опрыскиватель Multi Pro 1750	12.11.2014	1 682 161,35	818 348,77	1,208	2 032 611	5	1,6	0,2	7%	0%	7%	1 899 628	



гjl41188													
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка, ширина 2400 мм	19.08.2013	80 508,47	6 527,87	1,318	106 134	7	2,9	0,3	12%	0%	12%	93 086	
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73	7 846,43	1,545	65 163	10	5,9	0,3	18%	0%	18%	53 680	
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600, Redexim	12.11.2014	338 915,03	164 877,50	1,208	409 522	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	389 428	
Прицепной газонный азратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	402 490,71	1,208	999 704	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	950 650	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83	26 598,96	1,208	66 067	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	62 825	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	26 599,14	1,208	66 067	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	62 825	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	25 793,09	1,208	64 065	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	60 921	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14	25 793,09	1,208	64 065	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	60 921	
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	125 532,91	1,049	146 036	5	0,5	0,3	3%	0%	3%	141 258	
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06	92 962,23	1,208	230 899	10	1,6	0,2	0%	0%	0%	230 899	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,208	75 114	10	1,8	0,2	4%	0%	4%	72 484	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,208	75 114	10	1,8	0,2	4%	0%	4%	72 484	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,208	75 114	10	1,8	0,2	4%	0%	4%	72 484	
Рама с направляющими тип 201	01.10.2014	62 163,07	47 536,47	1,208	75 114	10	1,8	0,2	4%	0%	4%	72 484	
Распределитель удобрений, модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	418 586,20	1,208	1 039 682	7	1,6	0,2	5%	0%	5%	991 503	
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Kogo FTM 1200	12.11.2014	122 402,54	29 376,64	1,208	147 903	7	1,6	0,2	5%	0%	5%	140 991	
Ручной разбрасыватель удобрений, модель Truspread	12.11.2014	63 521,24	43 735,97	1,208	76 755	7	1,6	0,2	5%	0%	5%	73 168	



Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	16 594,02	1,208	83 546	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	79 446
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37	16 594,02	1,208	83 546	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	79 446
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36	16 594,01	1,208	83 546	10	1,6	0,3	5%	0%	5%	79 446
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	72 104,62	1,318	289 917	7	3,5	0,3	15%	0%	15%	247 025
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	360 428,16	1,049	482 344	7	0,8	0,3	3%	0%	3%	466 826
Снегоочиститель фрезернороторный, ширина 2100 мм, мех. регулировка дальности выброса снега	19.08.2013	224 576,27	18 208,85	1,318	296 057	7	2,9	0,3	12%	0%	12%	259 661
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86	8 657,56	1,318	60 327	7	2,5	0,3	11%	0%	11%	53 825
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31	161 196,47	1,208	400 379	7	1,6	0,3	7%	0%	7%	372 877
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	51 530,53	1,208	127 991	7	1,6	0,3	7%	0%	7%	119 215
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71	41 698,07	1,208	103 569	7	1,6	0,3	7%	0%	7%	96 419
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	249 104,10	1,545	1 817 560	10	5,6	0,3	17%	0%	17%	1 510 119
Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09	16.11.2009	2 378 633,76	167 903,29	1,000	2 378 634	10	6,6	0,3	20%	0%	20%	1 905 709
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	1 154 353,36	1,049	1 678 611	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	1 607 143
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	199 252,36	1,049	386 642	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	370 181
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	84 257,40	1,049	163 499	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	156 538
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и	19.08.2013	128 813,56	10 444,26	1,318	169 814	10	2,9	0,3	9%	0%	9%	155 200



пластмассовой щеткой, ширина 2150 мм													
Универсальный колесный трактор, цвет оранжевый, модель Kubota V3030	30.01.2015	1 325 365,38	956 001,28	1,049	1 390 176	10	1,4	0,3	4%	0%	4%	1 330 989	
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84	23 643,58	1,208	58 726	5	1,6	0,2	7%	0%	7%	54 884	
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	213 671,30	1,208	530 716	5	1,6	0,2	7%	0%	7%	495 994	

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 13 206 251 руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 21 441 тыс. руб.



3.2.7. 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	72 000	3498	3 271 186	1 847 258	хорошее

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

Анализ рынка объекта оценки

В первой половине 2016 года цены на автомобили в среднем по рынку выросли на 17% по сравнению с прошлым годом. AiF.ru выяснил, чего ждать дальше¹¹.

Ситуация на рынке новых легковых машин в нашей стране лучше не становится. Продажи падают, цены продолжают расти, и пока ничто не предвещает светлого будущего. Даже не самые оптимистичные прогнозы специалистов и участников отрасли не сбываются. За первое полугодие в России продано 672140 автомобилей. Для отечественного рынка это «всего».

«Рынок продолжил сжатие, выраженное двузначными цифрами, то есть быстрее, чем предполагалось в начале года. Учитывая это обстоятельство, АЕБ обновляет прогноз 2016 года до уровня 1,44 миллиона автомобилей, что означает падение на 10,3% по сравнению с 2015 годом», — констатировал председатель Комитета автопроизводителей Ассоциации европейского бизнеса Йорг Шрайбер.

Падение продаж, разумеется, напрямую связано с ценами. С тех пор как курсы доллара и евро стали сильно расти по отношению к рублю, то есть примерно с сентября 2014 года, автомобили подорожали в среднем на 38%. Причём максимальный скачок — на 21% — произошёл с декабря 2014-го по апрель 2015-го, когда наша валюта особенно резко «просела». И хотя с тех пор рубль более-менее стабилизировался, автопроизводители продолжают переписывать ценники. За первое полугодие 2016 годы средневзвешенная цена на новые машины выросла на 17%.

«Дело в том, что с началом кризиса курс российского рубля по отношению к иностранным валютам упал как минимум наполовину, а рост цен на легковые автомобили за это время составил около 40%. Естественно, производители вынуждены компенсировать эту “разницу” за счёт увеличения цен, но не резко, а плавно и постепенно. К тому же никто не знает, как поведут себя макроэкономические факторы в дальнейшем, поэтому они вынуждены ещё и закладывать риски. Цены будут расти дальше но насколько — сказать сложно. Совсем непонятно, что будет дальше с ценами на нефть и курсами валют», — прогнозирует специалист агентства «Автостат» Азат Тимерханов.

Цены пересмотрели многие марки, но, анализируя статистику, можно усмотреть тенденцию. По данным «Автостата», больше всего за прошедшее полугодие подорожали автомобили Land Rover. Цены на британские внедорожники выросли на 38%, что связано с появлением топовых комплектаций. Следующей в рейтинге «ценовых скачков» идёт Subaru, чьи машины в среднем стали дороже на 30%. Премиальные марки Audi, Lexus, Mercedes-Benz, а также массовые японские модели Mitsubishi и Mazda отстают несильно — их стоимость увеличилась от 21% до 28%. И, наконец, сразу у 13 марок, в том числе у отечественных «Лады» и УАЗа, прирост на уровне 10-20%.

Эти проценты могут показаться ничтожными, если посмотреть на конкретные модели. Ряд автомобилей в относительно стабильном 2016 году неприятно удивил новым прайс-листом. Например, некогда

¹¹ <https://www.autostat.ru/articles/26806/>

доступный спортивный седан Subaru WRX STI вместе с обновлением подорожал без малого вдвое до 4 миллионов рублей. А, скажем, Toyota LandCruiser 200, сразу после рестайлинга манивший привлекательной ценой под 3 миллиона, весной резко прибавил в цене ещё на один миллион. И такая картина — не редкость. После смены поколений или планового косметического обновления производители больше не сдерживают себя на российском рынке. В первую очередь это касается компаний, у которых нет никакого производства в нашей стране, хотя бы крупноузлового.

«Больше других росту цен подвержены импортные модели, так как они напрямую зависят от курса рубля. Это как раз практически весь премиум-сегмент и многие японские модели. Для тех автомобилей, что собираются в России, определяющим является уровень локализации: чем он выше, тем меньше привязка к валютным курсам. Скорее всего, такая тенденция сохранится и в дальнейшем», — объясняет Азат Тимерханов.

Этим объясняется подорожание в том числе отечественных машин. Например, новые модели «Лады», как известно, минимум наполовину собраны из иностранных запчастей. Таким образом, в выигрышном положении оказываются производители с наибольшим уровнем локализации. Остальным остаётся или уповать на глобальные изменения в экономике, или наращивать производство в России. О третьем варианте — уйти по «опелевскому» сценарию — компании стараются пока не думать.

январь-май 2016 года



NISSAN Qashqai

НАИБОЛЬШИЙ РОСТ

+51,6%



LADA Kalina

НАИБОЛЬШЕЕ ПАДЕНИЕ

-49,3%

	2015	2016	изм.,%
в мае	125 868	107 665	-14,5%
в январе-мае	642 236	548 119	-14,7%

ТОП-10 ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

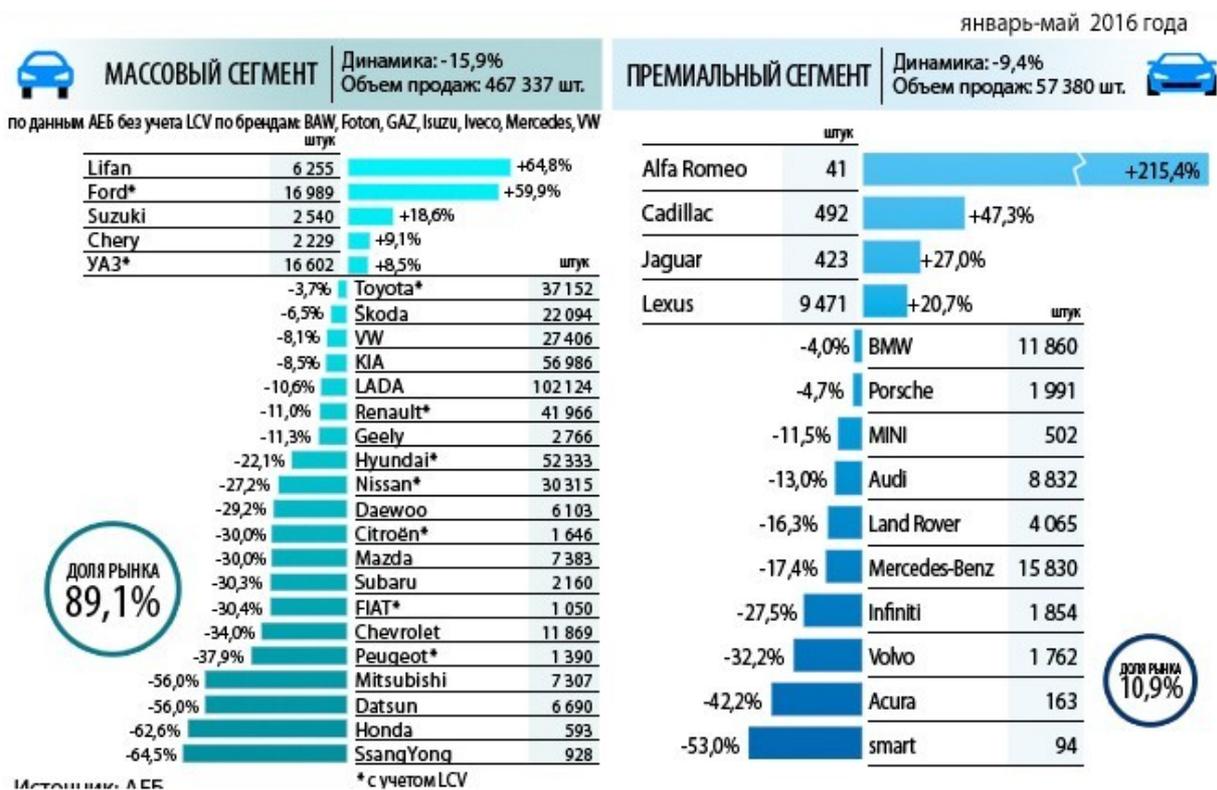
группа	продажи	изм.,%	доля,%
AVTOVAZ-RENAULT-NISSAN	182 949	-17,1%	33,4%
HYUNDAI-KIA	109 319	-15,5%	19,9%
VW Group	60 535	-8,8%	11,0%
TOYOTA Group	46 623	+0,4%	8,5%
ГАЗ ком.авт.	18 647	+7,7%	3,4%
MERCEDES-BENZ	17 896	-18,3%	3,3%
FORD	16 989	+59,9%	3,1%
УАЗ	16 602	+8,5%	3,0%
BMW Group	12 362	-4,4%	2,3%
GM Group	12 361	-52,0%	2,3%

Источник: АФБ (вкл. 1 CV)

ТОП-20 МОДЕЛЕЙ

марка	модель	продажи	изм.,%
Hyundai	Solaris	37 254	-16,2%
LADA	Granta	36 748	-25,8%
KIA	Rio	30 825	-8,5%
Renault	Duster	19 417	+15,2%
LADA	Vesta	17 766	-
Volkswagen	Polo	17 754	+10,0%
Toyota	RAV4	14 152	+24,6%
LADA	Largus	11 709	-24,2%
Chevrolet	Niva	11 672	+0,2%
LADA	4x4	11 142	-33,3%
Renault	Logan	10 960	-33,5%
Renault	Sandero	10 879	-2,7%
Skoda	Rapid	10 335	+0,1%
Toyota	Camry	10 202	-16,8%
LADA	Kalina	9 288	-49,3%
Skoda	Octavia	8 513	-5,4%
Nissan	Qashqai	7 506	+51,6%
УАЗ	Patriot	7 503	+11,8%
KIA	Cee'd	7 322	-5,5%
LADA	Priora	6 943	-39,4%

Автомобильный рынок России по итогам пяти месяцев 2016 года сократился в массовом сегменте на 15,9%, в премиальном — на 9,4%. Продажи за этот же период составили 467,3 и 57,4 тыс. штук соответственно. Как следствие, на долю массового сегмента приходится 89% рынка, в то время как премиум-класс занимает почти 11%.



Цены на новые и подержанные автомобили оцениваемых моделей достаточно широко представлены в интернете. 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 образом¹².

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

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

По условиям продажи. Поскольку в большинстве случаев удается получить информацию не о совершившихся сделках, а о выставленных на продажу ТС, то необходимо внести поправку на величину «уторговывания» при продаже, которая обычно составляет 5...10%¹³ 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 пробега¹⁴, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

¹² А. Н. Фоменко. Оценка величины ущерба при повреждении автомобилей ВАЗ 2108, 2109, 21099, 2115. М., Издательство «Образование», 2005.

¹³ 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.

¹⁴ Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).

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

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

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

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

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

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

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

величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁵:

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

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

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

По техническому состоянию. Как правило, в информации о продаже ТС, ссылка на его техническое состояние либо не приводится, либо присутствует в виде: «в отличном, хорошем, удовлетворительном, рабочем состоянии, требует мелкого ремонта, гнилой...» и т.п. неконкретные данные. Поэтому, целесообразно исключить ТС-аналоги, отличающиеся от нормального технического состояния из рассмотрения. Если же оцениваемое ТС имеет дефекты эксплуатации, то определение поправки в рамках сравнительного подхода представляет значительные трудности и обладает недостаточной точностью. Поэтому поправку на дефекты эксплуатации вносятся после этапа согласования величины стоимости ТС-аналогов без учета дефектов эксплуатации.

¹⁵ -Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002

Проверка статистических характеристик выборки. Достоверные результаты оценки получаются только на основе однородной выборки. Обычно выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает значения 0,33¹⁶. 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.

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%¹⁷.

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.

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

¹⁷ Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автототранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

По пробегу. Поскольку ТС-аналоги отличаются от объекта оценки по пробегу, то вводилась корректировка на основе соотношения расчетных износных объектов 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.

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	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	71 608	2 127 655	0,900	1,000	1,000	0,999	1 621 198
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	55 000	2 177 777	0,900	1,000	1,000	0,958	1 591 902
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	76 000	2 120 000	0,900	1,000	1,000	1,010	1 633 200
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	62 776	2 150 000	0,900	1,000	1,000	0,977	1 602 449
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	128 000	2 299 000	0,900	1,000	1,000	1,150	2 016 976
Среднее значение, руб.									1 693 145
Стандартное отклонение, руб.									181 736
Коэффициент вариации									11%

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 693 тыс.руб.



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

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

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

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

По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 756 454 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	18 432 356
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 756 454
Здания и сооружения на территории Сокольники	1 017 242
Движимое имущество на территории Сокольники	13 206
Автомобили	1 693
Коммунальная техника	21 441
Право по договору аренды земельных участков	3 622 319

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 июля 2016 г. равна 18 432 356 тыс. руб.

3.2.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 2 158 482 тыс. руб. (12,87%).

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	Сонинвестор		
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. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1)	74 539 886,97	74 539 886,97	0,00	1 136 725 436,00	1,000
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,	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 034,00	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		
вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)					
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700
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 Приложение1)	13 778 292,49	9 644 804,74	4 133 487,75	2 096 077,81	0,700
АСУДД составе объекта Дороги, инженерные коммуникация и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш, вл 67 (Объект №33 Приложение №1)	3 739 225,12	2 617 457,59	1 121 767,54	570 390,28	0,700
Сети водоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	16 914 067,95	11 839 847,57	5 074 220,39	2 580 112,07	0,700
Дождевая канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	66 316 942,27	46 421 859,59	19 895 082,68	10 116 143,74	0,700
Дороги в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивном направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	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		
(Объект №31 Приложение №1)					
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
Теннисный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 28 Приложение №1)	1 500 000,00	1 050 000,00	450 000,00	228 813,56	0,700
Сети теплоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу; г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	62 796 059,89	43 957 241,92	18 838 817,97	9 579 059,99	0,700
Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	3 849 205,66	2 694 443,96	1 154 761,70	587 166,95	0,700
Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту)	1 756 704 373,83	1 267 360 307,91	489344065.92	189 573 463,71	0,721
Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом	2 578 112 718,48	1 903 305 600,35	674 807 118,13	309 772 569,52	0,738

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 июля 2016 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
Всего по счету 80.09	2 925 547 559,11	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	2 158 482 114,59	73,8%
ООО "ТушиноСпортСити"	767 065 444,52	26,2%

На дату оценки реализация инвестиционного контракта находится на стадии строительства Жилого комплекса в части Многоквартирных жилых домов Корпус 1 и Корпус 2, на строительство которых получено Разрешение на строительство №RU77179000-010562 от 06.02.2015 г., а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на участке 125 га.

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	10 361	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	31 299	0,3%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 932 517	26,1%
Итого внеоборотные активы	1100	2 974 261	26,5%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	2 606 659	23,2%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)		1 941 701	17,3%
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)		231 899	2,1%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	906 855	8,1%
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	4 536 876	40,4%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	192 401	1,7%
Прочие оборотные активы	1260	503	0,0%
Итого оборотные активы	1200	8 243 294	73,5%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	11 217 555	100,0%
ПАССИВЫ			
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	2 925 548	
Итого по разделу III	1300	2 925 548	
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420		
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	8 279 925	99,9%
Итого долгосрочные обязательства	1400	8 279 925	99,9%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510		

Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	12 082	0,1%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540		
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	12 082	0,1%
Сумма обязательств		8 292 007	100,0%
БАЛАНС	1700	11 217 555	

В строка 1110 Баланса СД Нематериальные активы

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 10 361 тыс. руб. (0,1%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.25 Состав нематериальных активов

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	3 492 375,26
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	240 377,60
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	124 839,32
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	38 983,45
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2015	744 806,79	566 053,17
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	70 000,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2 194 887,88
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	3 633 305,92
Сумма		12 914 117,06	10 360 822,60

Учитывая особенность объектов, включенных в состав этой строки Баланса, и малую долю их балансовой стоимости, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 10 361 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 31 299 тыс. руб. (0,3%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.26 Состав основных средств

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		36 652 634	28 974 978
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	31 848 201,20	25 238 197,14
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	3 736 781,24
Движимое имущество используемое при строительстве на		3 058 085	2 324 397



участке 125 га			
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	47 150,96
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	88 850,00
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	237 986,52
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	92 309,60
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	135 177,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	983 050,79
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	131 973,51
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	156 136,77
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	131 973,51
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	62 759,26
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	72 792,24
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	184 237,29
Итого		39 710 719	31 299 376

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 коэффициент удорожания (прибыль предпринимателя) для сооружений принималась на уровне коэффициента, определенного 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 41 731 тыс. руб.



Табл. 3.27 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Коэфф. удорож.	Затраты на воспроизводство без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на воспроизводство без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га	36652634,2											39 102 418
Временная автомобильная дорога	31848201,2	14%	36 306 949	0,998	36 245 400	15	0,9	1,0	6%	0%	6%	34 001 164
Ограждение строительной площадки	4804433	14%	5 477 054	0,998	5 467 769	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	5 101 253
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	3058084,98											2 628 506
Шлагбаум автоматический,	59500		59 500	0,998	59 399	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	55 428
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88850		88 850	0,986	87 581	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	87 565
Система WEB-трансляции	273909		273 909	0,998	273 445	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	255 090
Система видеонаблюдения	121460		121 460	0,998	121 254	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	115 175
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347598		347 598	0,998	347 009	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	312 213
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1355932,2		1 355 932	0,998	1 353 634	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	1 217 899
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145685,03		145 685	0,998	145 438	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	135 676
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172358,77		172 359	0,998	172 067	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	160 517
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145685,03		145 685	0,998	145 438	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	135 676
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69279,66		69 280	0,998	69 162	10	0,7	1,0	7%	0%	7%	64 520



Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93590		93 590	0,998	93 431	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	88 747
Металлокаркас с баннерной тканью	184237,29		184 237	0,986	181 607	15	0,0	1,0	0%	0%	0%	181 574
Итого												41 730 924

Табл. 3.28 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016
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	95 645 031,31	238 218 487,13	2 118 045 864,75	2 211 724 580,92	2 351 421 999,27
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	1 824 847 264,64	1 960 354 404,14
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	7 666 001,12
Волоколамское ш., вл.67 Апартаменты			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	130 860 874,79
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	59 354 254,46	59 354 254,46
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	24 587 999,73
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	10 053 050,84
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 238 686,73	39 318 965,58
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	100 000,00
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	6 836 425,01	6 836 425,01
АСУДД		2 080 496,07	3 168 834,85	3 168 834,85	3 168 834,85	3 168 834,85
Бизнес-Центр № 2						4 110 000,00
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:		164 537 554,73	322 496 411,15	472 794 921,32	531 563 626,56	581 094 362,80
Дождевая канализация		21 500 190,26	56 200 798,54	56 200 798,54	56 200 798,54	62 635 748,78



Сети связи		1 592 562,19	3 017 024,82	3 017 024,82	3 017 024,82	3 017 024,82
Водоснабжение		4 883 653,24	14 333 955,88	15 891 829,20	15 891 829,20	15 891 829,20
Канализация		49 604 285,72	67 298 820,23	68 416 743,64	68 416 743,64	68 416 743,64
Электроснабжение		733 119,40	3 262 038,69	3 262 038,69	3 262 038,69	3 262 038,69
Теплоснабжение		25 023 376,59	53 216 999,90	53 216 999,90	56 118 051,89	56 118 051,89
Волокоلامское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91	29 081 249,58	35 684 122,37
Волокоلامское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел			1 694 915,25	19 240 224,96	20 865 448,41	20 966 507,73
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	121 707 137,64	157 935 382,93
Дороги		26 831 356,14	64 599 909,10	64 599 909,10	66 483 616,35	66 515 639,39
Очистное сооружение		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	11 682 214,68	11 682 214,68
КНС		24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	26 215 437,76	26 215 437,76
Внутриплощадочные инженерные сети				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волокоلامское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 412 098,54	11 412 098,54
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44
Футбольная база		921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	36 165 119,69	36 084 840,84
Храм				200 000,00	200 000,00	200 000,00
Сети водопровода наружные					706 333,69	706 333,69
Детское дошкольное учреждение на 125 мест						1 622,80
Детское дошкольное учреждение на 350 мест						4 327,44
Детское дошкольное учреждение на 200 мест						2 524,34
Жилой дом № 3						65 362,42
Жилой дом № 4						15 777,14
Жилой дом № 5						91 868,01
Жилой дом № 6						19 383,34
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном						10 998,92
Web-сайт				3 807 501,00		



Итого по строке 1190	42 205 246,39	260 182 586,04	560 714 898,28	2 590 840 786,07	2 743 288 207,48	2 932 516 362,07
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)						14 381 712,78
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	260 182 586,04	560 714 898,28	2 590 840 786,07	2 743 288 207,48	2 946 898 074,85

Табл. 3.29 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га

Год	2012	2013	2014	2015	1 кв.2016 г.	2 кв.2016 г.	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	260 182 586	560 714 898	2 590 840 786	2 743 288 207	2 946 898 075	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	217 977 340	300 532 312	2 030 125 888	152 447 421	203 609 867	
Коэффициент индексации	1,184	0,984	0,965	0,998	0,986	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	49 978 321	214 506 158	290 156 136	2 026 684 310	150 270 888	203 609 867	2 935 205 680
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.							2 935 205 680

Табл. 3.30 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016
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	10,156	10,011
Коэффициент индексации	4,192	3,600	2,921	2,484	2,106	1,911	1,456	1,328	1,184	0,984	0,965	0,998	0,986	1,000



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

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 2 935 206 тыс. руб.

Строка 1210 Баланса СД

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

Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпус 1 и Корпус 2

Состав расходов	Дата возникновения	Величина	расходов, руб.	Принадлежность расходов
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2	
Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 1» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой		1 941 701 293,00	231 899 304,00	1,2 корп.
Общие затраты на продажи				
Сувенирная продукция	4 кв. 2015 г.	181 032,47		
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	14 948 198,67		Жилые дома
Поддержка в сети Интернет	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	6 405 255,90		Жилые дома
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	1 109 509,16		общепроектные
Расходы на рекламу (не нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	182 357 717,52		Жилые дома
Расходы на рекламу (нормируемые)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	121 294 897,38		Жилые дома
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	12 316 727,32		Жилые дома
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	6 138 743,88		общепроектные
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	2 558 493,90		общепроектные
Расходы по офису продаж	2-4 кв. 2015г.	8 192 386,28		общепроектные



сувенирная продукция	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	2 140 022,25		общепроектные
Услуги агента (риелтера)	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	70 840 651,91		1,2 корп.
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	120 144,64		гостиница
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	4 454 821,20		гостиница
Сумма общих затрат (на продажу)		433 058 602		
Итого затраты по Корпусу		2 374 759 895	231 899 304	
Итого по строке 1210 баланса:		2 606 659 199		
Не относятся к МЖК				
Прочие расходы	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	1 109 509,16		общепроектные
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	6 138 743,88		общепроектные
Амортизация	2-4 кв. 2015г., 1 полуг. 2016 г.	2 558 493,90		общепроектные
Вознаграждение агента	2-4 кв. 2015г.	120 144,64		гостиница
Консультационные, информационные услуги	2-4 кв. 2015г.	4 454 821,20		гостиница
Итого (перенесено в стр. 1190 баланса)		14 381 712,78		
Итого затраты по Корпусу к учету		2 360 378 182,70	231 899 304,00	
Итого по строке 1210 баланса к учету		2 592 277 486,70		

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

Результаты определения справедливой стоимости Корпуса 1 и Корпуса 2, как объектов незавершенного строительством приведены в Приложении 4, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпус 1, Корпус 2 (строки 1210 Баланса СД) составляет 3 524 580 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 906 855 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 4 536 876 тыс. руб. (40,4%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в



рублях в мае 2016 г.¹⁸ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
Покупатели и заказчики						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	236 870 751,02	2 кв. 2015-1 полугод 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,25	0,747	176 964 641
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
МГТС	40 131,80	2-4 кв-л 2015г.	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	40 132
Внешэкономбанк	11 800,00	1 кв-л 2016	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	11 800
Стадион Спартак	2 339 010,34	3 кв-л 2015	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	2 339 010
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	4-й кв-л 2018г.	0,50	0,935	5 147 922
ОЭК	905 852,30	1 кв-л 2016	4-й кв-л 2017г.	1,50	0,823	745 655
АО Тушино 2018	70 078 505,40	1 кв-л 2016	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	70 078 505
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	3 578 848 949,16	1 кв-л 2016	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	3 578 848 949
Национальный аэроклуб России им. Чкалова	3 574 250,00	2 кв-л 2016	3-й кв-л 2016г.	0,25	1,000	3 574 250
Балт-Страхование	3 337 751,00	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	4-й кв-л 2016г.	0,50	0,935	3 120 456
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	552 698 318,55	2-4 кв.2015, 1 полугод2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,25	0,747	412 917 420
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	80 407 210,72	2-4 кв.2015, 1полугод 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,25	0,747	60 071 719
ООО "ТушиноСпортСити"	677 036,15	1 полугодие 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,25	0,747	505 809
ООО "Стадион "Спартак"	1 579 751,03	1 полугодие 2016	декабрь 2017; сентябрь 2018	2,25	0,747	1 180 222
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	4 536 875 719,53					3 840 871 320

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 3 840 871 тыс. руб.

¹⁸ Бюллетень банковской статистики №7 2016 г., <http://www.cbr.ru>

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 192 401 тыс. руб. (1,7%).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе СД на 01 июля 2016 г.

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 192 401 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 503 тыс. руб. (0,004%). Состав прочих оборотных активов приведен ниже.

Табл. 3.33. Состав прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Страхование имущественных интересов Застройщика	Октябрь 2015	500 000,00	133 879,78
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Февраль 2016	500,00	327,88
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	32 016,00
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	142 220,34
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	159 992,00
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	34 941,09
Итого по строке 1260 баланса:			503 377,09

Учитывая особенность этой строки Баланса, и малую долю их балансовой стоимости, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 503 тыс. руб.

Активы Баланса СД

Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Нематериальные активы	10 361
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	41 731
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	



Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	2 935 206
Итого внеоборотные активы	2 987 298
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Запасы, в т.ч.	3 524 580
Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)	3 220 042
Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)	304 537
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	906 855
Дебиторская задолженность, в т.ч.	3 840 871
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	192 401
Прочие оборотные активы	503
Итого оборотные активы	8 465 210
Сумма	11 452 508

Справедливая стоимость активов СД равна 11 452 508 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 8 279 925 тыс. руб. (99,9%).

При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2016 г.¹⁹ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	5 159 591 050,43	31 декабря 2017 г.	1,50	0,867	4 472 278 388
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	3 120 334 382,87	30 августа 2018 г.	2,16	0,814	2 539 200 213
Сумма	8 279 925 433,30				7 011 478 602

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 7 011 479 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 12 082 тыс. руб. (0,1%).

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №7 2016 г., <http://www.cbr.ru>



При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2016 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	4 874 497,10					4 874 497,10
Ви Холдинг	4 851 140,01	2 кв-л 2016	3 кв-л 2016	0,25	1,000	4 851 140
АО "Тушино2018"	23 357,09	2 кв-л 2016	3 кв-л 2016	0,25	1,000	23 357
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,00					0
задолженность перед бюджетом	262 563,53	2016	3 кв-л 2016	0,25	1,000	262 564
авансы полученные	0,00					0
прочие кредиторы	6 944 873,14					6 944 873,14
физ. Лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. Средств по расторгнутым ДДУ	998,97	2015-1 кв.2016	3 кв-л 2016	0,25	1,000	999
ООО "Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС"	6 943 874,17	1 полугод2016	3 кв-л 2016	0,25	1,000	6 943 874
Итого по строке 1520 баланса:	12 081 934					12 081 934

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 12 082 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.37 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	7 011 479
Итого долгосрочные обязательства	7 011 479
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	



Заемные средства	
Кредиторская задолженность, в том числе:	12 082
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	
Итого краткосрочные обязательства	12 082
Сумма	7 023 561

Справедливая стоимость обязательств СД равна 7 023 561 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. 3.38. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	11 452 508
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	7 023 561
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	4 428 947
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,738
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	3 267 697

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 июля 2016 г. равна 3 267 697 тыс. руб.

3.2.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 771 277 тыс. руб. (4,60% в структуре активов компании).

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организации" ПБУ18/02 утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства являются счетным показателем, и отражаются как временная разница, возникшая в отчетном периоде между суммой налога на прибыль, исчисленным по данным бухгалтерского учета и суммой налога на прибыль по данным налогового учета.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов не является активом, а лишь корректирующей величиной и не принимается к расчету.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 июля 2016 г. равна нулю.



3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

Прочие внеоборотные активы представлены в виде расходов будущих периодов, которые составляют 2 166 783 тыс. руб. (12,92% 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.



Табл. 3.39. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	242 320	532 972	1 870 771	3 831 313	7 679 289	4 281 851	1 948 170	2 048 986	2 166 783
В том числе:													
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	203 021	215 337
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	632 753	635 248
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205				
Монастырь					53 584	60 836	69 695	92 180	143 179	147 901	158 036	158 036	158 202
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	361 395	362 925
Футбольная база											167 143	223 429	311 084
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	419 730	424 262
Оборудование к установке										63 908			
ОС, которые будут введены в 2016 г.										3 450	11 071	15 705	27 469
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	34 917	32 256
Капвложения за период с учетом введенных объектов, тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	76 316	290 652	1 337 799	1 960 542	3 847 976	1 317 144	858 419	157 103	117 797
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867				
Капвложения по Монастырю за период, тыс. руб.					53 584	7 252	8 859	22 485	50 999	4 722	10 135	0	166
Капвложения по Футбольной базе за период, тыс. руб.											167 143	56 286	85 160
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь, по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471



Табл. 3.40 Расчет коэффициентов индексации

Год	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016
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	10,156	10,011
Коэффициент индексации	4,192	3,600	2,921	2,484	2,106	1,911	1,456	1,328	1,184	0,984	0,965	0,998	0,986	1,000

Табл. 3.41 Определение капитальных затрат по объектам и периодам

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1 кв. 2016	2 кв. 2016	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений на Монастырь, по Футбольной базе и по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	681 141	100 817	32 471	
Коэффициент индексации	3,600	2,921	2,484	2,106	1,911	1,456	1,328	1,184	0,984	0,965	0,998	0,986	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 213	25 248	1 735	52 235	588 221	907 486	1 393 559	1 267 109	679 986	99 377	32 471	5 049 640



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 строительно-монтажные работы²⁰. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенных строительством приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены выше в таблицах. При этом, объект Монастырь не учитывался в составе капвложений, поскольку он не является активом компании и будет передан по окончанию строительства на баланс другого субъекта. Кроме того, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенных строительством и учитывалось в рамках бухгалтерского учета в других статьях Баланса, преимущественно в качестве основных средств. Также учитывалось, что в 1 кв. 2015 г. основная часть финансирования ООО «Стадион «Спартак» по участку 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше. Дополнительно, из состава капвложений были исключены капвложения по Футбольной базе (ФБ), которые перешли в разряд объектов незавершенных строительством, которые оценивались отдельно (см. Приложение №5).

Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса приведены ниже.

Табл. 3.42. Итоговые результаты оценки справедливой стоимости стр. 1190 Баланса

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
Капвложений по стр. 1190	5 049 640
Объекты незавершенные строительством по стр. 1190 (ФБ)	320 545
Итого стр. 1190	5 370 185

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 июля 2016 г. равна 5 370 185 тыс. руб.

²⁰ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 95, 2005 – 2016



3.2.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 67 225 тыс. руб. (0,40% 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 особенность объектов, включенных в состав прочих внеоборотных активов, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 июля 2016 г. равна 67 225 тыс. руб.

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НАЛОГА НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ПО ПРИОБРЕТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 95 513 тыс. руб. (0,57% в объеме активов компании).



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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 95 513 тыс. руб.

3.2.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

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 270 438 тыс. руб. (1,61% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2016 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2016 г.²¹ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 13,97% 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.	270 438
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	13,97%
Справедливая стоимость ДЗ	237 289

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 237 289 тыс. руб.

3.2.15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 134 958 тыс. руб. (0,80% в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2016 г.

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 134 958 тыс. руб.

3.2.16. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

²¹ Бюллетень банковской статистики №7 2016 г., <http://www.cbr.ru>

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

Наименование	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Нематериальные активы, в том числе:	12 567
Результаты исследований и разработок	
Нематериальные поисковые активы	
Материальные поисковые активы	
Основные средства	18 432 356
Доходные вложения в материальные ценности	
Финансовые вложения	3 267 697
Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	5 370 185
Итого внеоборотные активы	27 082 805
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Запасы	67 225
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	95 513
Дебиторская задолженность	237 289
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	
Денежные средства и денежные эквиваленты	134 958
Прочие оборотные активы	
Итого оборотные активы	534 985
Сумма	27 617 790

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 27 617 790 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 июля 2016 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	38 553	1,51%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	163 231	6,41%
Итого долгосрочные обязательства	1400	201 785	7,92%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 071 460	81,29%

Кредиторская задолженность	1520	253 800	9,96%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	21 255	0,83%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	2 346 515	92,08%
Сумма		2 548 299	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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 38 553 тыс. руб. (1,51% 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 38 553 тыс. руб.

3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Прочие обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 163 231 тыс. руб. (6,41% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют обязательства связанные со строительством Монастыря.

Обязательства связанные со строительством Монастыря подлежат исполнению и их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость прочих обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 163 231 тыс. руб.

3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2016 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 2 071 460 тыс. руб. (81,29% 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 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	16.02.2017	22 770 000,00	1 007 852,46	12,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	10.03.2017	15 162 000,00	463 973,77	10,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	17.03.2017	105 100 000,00	3 859 409,84	12,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	30.03.2017	16 100 000,00	492 677,59	10,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	06.04.2017	23 767 000,00	3 149 957,45	12,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	01.07.2016	42 625 000,00	3 820 513,30	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2016	15 398 000,00	1 380 135,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	01.07.2016	39 961 000,00	3 522 616,45	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	01.07.2016	40 000 000,00	3 299 205,03	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	10.08.2016	137 546 000,00	11 005 656,85	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	01.07.2016	40 000 000,00	2 894 821,46	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	22.09.2016	39 500 000,00	2 732 019,77	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	06.10.2016	39 338 000,00	2 594 717,87	9,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	26.10.2016	109 335 000,00	6 645 544,83	9,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	27.10.2016	1 295 000,00	78 712,04	9,00%
ЗАО "ИФДК"	02.11.2015	02.11.2016	15 129 000,00	897 180,61	9,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	03.11.2016	26 243 200,00	1 530 391,68	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.11.2015	16.11.2016	15 129 000,00	844 954,48	9,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2015	30.11.2016	20 000 000,00	1 043 027,18	9,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	20.01.2017	22 133 000,00	870 806,56	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	26.12.2016	22 700 000,00	754 099,18	9,00%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	17.02.2017	14 936 000,00	484 807,87	9,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	10.03.2017	65 865 000,00	1 813 986,88	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2017	20 000 000,00	521 311,47	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	30.03.2017	71 000 000,00	1 588 770,49	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	31.03.2017	20 430 000,00	457 163,11	9,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	26.04.2017	70 000 000,00	1 084 426,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	247 801,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	11.05.2017	20 154 500,00	178 416,89	9,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	11.05.2017	39 000 000,00	297 295,08	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2017	10 000 000,00	51 639,34	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2017	20 000 000,00	34 426,23	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	07.06.2017	18 750 000,00	27 663,93	9,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2017	35 000 000,00	8 606,56	9,00%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	06.11.2015	04.11.2016	216 756 000,00	15 098 120,60	10,75%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	09.11.2015	07.11.2016	273 549 000,00	18 812 334,74	10,75%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2016	2 200 000,00	107 138,46	9,00%

ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	15.12.2015	15.12.2016	97 600 000,00	4 753 052,05	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	21.12.2015	21.12.2016	22 133 000,00	1 045 116,98	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	21.01.2016	21.12.2016	30 000 000,00	1 187 704,92	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	05.04.2016	05.04.2017	1 350 000,00	28 549,18	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	12.04.2016	12.04.2017	20 870 000,00	405 425,41	9,00%
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	18.04.2016	31.12.2016	70 100 000,00	1 258 352,46	9,00%
Итого			1 969 079 200	102 380 384	
Сумма			2 071 459 583,74		

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

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в мае 2016 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²²

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"	27 563 705	0,63	0,938	25 868 180
ЗАО "ИФДК"	17 882 046	0,69	0,933	16 680 467
ЗАО "ИФДК"	128 018 971	0,71	0,931	119 186 255
ЗАО "ИФДК"	18 988 322	0,75	0,928	17 614 894

²² Бюллетень банковской статистики №7 2016 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	26 672 626	0,76	0,926	24 695 628
ЗАО "ИФДК"	42 640 737	0,00	1,000	42 640 737
ЗАО "ИФДК"	15 407 648	0,00	1,000	15 403 549
ЗАО "ИФДК"	39 973 213	0,00	1,000	39 973 213
ЗАО "ИФДК"	40 003 286	0,00	1,000	40 003 286
ЗАО "ИФДК"	138 954 885	0,11	0,989	137 483 690
ЗАО "ИФДК"	39 990 513	0,00	1,000	39 990 513
ЗАО "ИФДК"	40 322 980	0,23	0,978	39 442 156
ЗАО "ИФДК"	40 293 827	0,27	0,974	39 250 053
ЗАО "ИФДК"	112 557 746	0,32	0,969	109 050 324
ЗАО "ИФДК"	1 333 171	0,32	0,969	1 291 279
ЗАО "ИФДК"	15 597 323	0,34	0,967	15 082 700
ЗАО "ИФДК"	27 061 192	0,34	0,967	26 161 247
ЗАО "ИФДК"	15 649 549	0,38	0,963	15 075 987
ЗАО "ИФДК"	20 756 973	0,42	0,960	19 920 618
ЗАО "ИФДК"	23 248 468	0,56	0,946	21 981 600
ЗАО "ИФДК"	23 692 750	0,49	0,953	22 578 707
ЗАО "ИФДК"	15 791 589	0,63	0,938	14 816 111
ЗАО "ИФДК"	69 978 863	0,69	0,933	65 276 651
ЗАО "ИФДК"	21 278 689	0,71	0,931	19 816 027
ЗАО "ИФДК"	75 782 960	0,75	0,928	70 301 566
ЗАО "ИФДК"	21 811 537	0,75	0,927	20 228 321
ЗАО "ИФДК"	75 179 553	0,82	0,921	69 223 969
ЗАО "ИФДК"	21 720 604	0,86	0,917	19 917 301
ЗАО "ИФДК"	21 717 493	0,86	0,917	19 914 449
ЗАО "ИФДК"	42 022 434	0,86	0,917	38 533 619
ЗАО "ИФДК"	10 843 215	0,93	0,910	9 869 155
ЗАО "ИФДК"	21 683 376	0,93	0,910	19 735 532
ЗАО "ИФДК"	20 327 969	0,93	0,910	18 501 883
ЗАО "ИФДК"	37 943 746	0,93	0,910	34 535 212
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	224 892 005	0,35	0,966	217 354 191
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	284 058 446	0,35	0,966	274 314 766
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	2 291 428	0,46	0,956	2 190 193
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	101 656 069	0,46	0,956	97 164 918
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	23 085 550	0,47	0,954	22 029 840
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	31 281 496	0,47	0,954	29 850 984
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	1 442 951	0,76	0,926	1 336 367
ООО "Инвестиционная компания"	22 342 875	0,78	0,924	20 652 569

"КапиталЪ"				
ООО "Инвестиционная компания "КапиталЪ"	73 226 914	0,50	0,951	69 619 873
Итого				1 984 558 577

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 1 984 559 тыс. руб.

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2016 г., кредиторская задолженность составляет 253 800 тыс. руб. (9,96% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 июня 2016 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.



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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет 10,60%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²³. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	253 800
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	10,60%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	229 475

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 229 475 тыс. руб.

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 21 255 тыс. руб. (0,83% 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 21 255 тыс. руб.

²³ Бюллетень банковской статистики №7 2016 г., <http://www.cbr.ru>

3.3.6. 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	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	
Отложенные налоговые обязательства	38 553
Оценочные обязательства	
Прочие обязательства	163 231
Итого долгосрочные обязательства	201 785
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Заемные средства	1 984 559
Кредиторская задолженность	229 475
Доходы будущих периодов	
Оценочные обязательства	21 255
Прочие обязательства	
Итого краткосрочные обязательства	2 235 289
Сумма	2 437 074

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 2 437 074 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», тыс. руб.

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	27 617 790
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	2 437 074
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	25 180 716

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 июля 2016 г. округленно составляет 25 180 716 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 издании²⁴ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

Расчетные мультипликаторы

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

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.	246 956			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	304 744	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	25 180 716			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	24 677 102	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	16 775 044			

²⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №14, 2014 г.

Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	11 574 780	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 206 910			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	18 086 911	0,909	0,712	2
Сумма		1,85		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	30 492 391			

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения²⁵ о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 30 492 391 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.

²⁵ <http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>



Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	25 180 716	1,00	25 180 716
Сравнительный	30 492 391	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			25 180 716

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 июля 2016 г. составляет 25 180 716 тыс. руб.

3.6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 99,999683% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «СТАДИОН «СПАРТАК»

Объектом оценки является 99,999683 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.	25 180 716
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,999683%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	25 180 716

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 99,999683% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 июля 2016 г. с учетом округления, составляет 25 180 716 руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

Лигачев К.В.

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	74671402
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.20
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, строение 1		

Коды		
0710001		
30	06	2016

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	12 667	12 739	5 079
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 208 534	4 328 711	4 251 368
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 889 266	7 041 127	6 280 328
	Финансовые вложения	1170	2 158 482	2 149 966	-
	Отложенные налоговые активы	1180	771 277	650 770	418 418
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 186 783	1 948 170	4 323 343
	Итого по разделу I	1100	18 208 910	18 131 502	15 278 531
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	67 226	55 526	59 441
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	95 513	174 257	379 960
	Дебиторская задолженность	1230	270 438	212 804	1 395 712
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	134 958	67 385	112 953
	Прочие оборотные активы	1280	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	568 134	510 063	1 947 765
	БАЛАНС	1600	18 775 044	18 641 564	17 226 296

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	16 665 642	16 665 642	13 073 642
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1360	1 979 802	1 979 802	1 979 802
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 318 699)	(2 852 965)	(1 952 838)
	Итого по разделу III	1300	14 226 745	14 692 489	13 100 607
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	38 553	32 371	23 299
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	163 231	159 646	150 082
	Итого по разделу IV	1400	201 785	192 017	173 381
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 071 460	1 486 799	791 715
	Кредиторская задолженность	1520	253 800	264 710	3 137 773
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	21 256	16 550	22 820
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 346 516	1 767 058	3 952 308
	БАЛАНС	1700	18 775 044	18 641 564	17 226 296



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД	30	06	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	74671402		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7708574083		
			70.20		
			65	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Выручка	2110	123 478	120 589
	Себестоимость продаж	2120	(539 314)	(476 947)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(414 836)	(356 261)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(111 942)	(126 505)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(526 778)	(482 766)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 325	13 828
	Проценты к уплате	2330	(50 269)	(42 644)
	Прочие доходы	2340	7 000	46 402
	Прочие расходы	2350	(12 347)	(41 518)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(580 069)	(508 698)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(867)	(6 533)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(6 183)	(4 110)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	120 509	96 922
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(465 744)	(411 886)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 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	2600	(465 744)	(411 886)	
	СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	