



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

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

**ОТЧЕТ № 5Б-20/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018»
РАЗМЕРОМ 10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ)
ШТУК (26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

01 января 2020 г.

Дата составления отчета:

24 марта 2020 г.

Москва

2020

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	5
3.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак»	7
3.1.	Исходные данные	7
3.2.	Определение справедливой стоимости активов в рамках затратного подхода	9
3.2.1.	Определение справедливой стоимости нематериальных активов (строка 1110 баланса)	9
3.2.2.	Определение справедливой стоимости основных средств (строки 1150 и 1160 баланса)	10
3.2.3.	Обзор рынка недвижимости в Москве	20
3.2.4.	Анализ наиболее эффективного использования	30
3.2.5.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	31
3.2.6.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	41
3.2.7.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	49
3.2.8.	Оценка стоимости автотранспортных средств	59
3.2.9.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	67
3.2.10.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	68
3.2.11.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	105
3.2.12.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	105
3.2.13.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	109
3.2.14.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	109
3.2.15.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	110
3.2.16.	Определение справедливой стоимости финансовые вложений (строка 1240 Баланса)	111
3.2.17.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	112
3.2.18.	Прочие оборотные активы (строка 1260 Баланса)	113
3.2.19.	Сумма справедливых стоимостей активов	114
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	115
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	116
3.3.2.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	116
3.3.3.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	117
3.3.4.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	119
3.3.5.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	119
3.3.6.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	119
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	120



3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	120
3.6.	Согласование результатов	123
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	123
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	123
4.	Приложения	125

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3 Состав НМА.....	9
Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА	10
Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	10
Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	11
Табл. 3.7. Основные характеристики зданий	12
Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений	13
Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений.....	13
Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков.....	14
Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации для зданий и сооружений на территории Сокольники на основе индексов цен в Москве	33
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений	34
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	36
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости	39
Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.	45
Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков	46
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества	50
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин	51
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	59
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	66
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств	68
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	68
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	71
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и (активы).....	71
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	72
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА	73
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	75
Табл. 3.28 Характеристика автотранспортных средств	77
Табл. 3.29 Результаты расчета справедливой стоимости ТС Hyundai Genesis G90.....	78
Табл. 3.30 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	78
Табл. 3.31 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	79
Табл. 3.32 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	79
Табл. 3.33 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	80
Табл. 3.34 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД).....	85
Табл. 3.35 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)	87
Табл. 3.36 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство ЖК	88



Табл. 3.37	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности	92
Табл. 3.38	Определение справедливой стоимости финансовых вложений.....	96
Табл. 3.39.	Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов	97
Табл. 3.40	Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	100
Табл. 3.41	Определение справедливой стоимости прочих обязательств	101
Табл. 3.42	Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности	101
Табл. 3.43	Определение справедливой стоимости прочих обязательств	104
Табл. 3.44	Справедливая стоимость обязательств СД	104
Табл. 3.45.	Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	105
Табл. 3.46.	Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	107
Табл. 3.47	Расчет коэффициентов индексации.....	107
Табл. 3.48	Определение справедливой стоимости капитальных вложений	108
Табл. 3.49.	Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.	111
Табл. 3.50	Состав депозитов.....	111
Табл. 3.51	Расчет справедливой стоимости депозита	112
Табл. 3.52	Расчет справедливой стоимости прочих оборотных активов	113
Табл. 3.53.	Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	114
Табл. 3.54.	Обязательства ООО «Стадион «Спартак»	115
Табл. 3.55.	Расшифровка строки 1510 Баланса.....	116
Табл. 3.56.	Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	117
Табл. 3.57.	Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	118
Табл. 3.58.	Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак»	119
Табл. 3.59.	Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак».....	120
Табл. 3.60	Расчет справедливой стоимости	121
Табл. 3.61	Расчет справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» (по реальным показателям)	122
Табл. 3.62	Результаты согласования по подходам	123
Табл. 3.63.	Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале	123

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

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

По состоянию на 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 января 2020 г. составляет 18 190 921 956,410,0127369% тыс. руб. (99,9997% доля участия в УК ООО «Стадион Спартак»).

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» было зарегистрировано с наименованием Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» в г. Москве 22 октября 2004 г. ¹ 28 декабря 2004 г. Общество с ограниченной ответственностью «ФКС Холдинг» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак». 28 февраля 2006 г. Общество с ограниченной ответственностью «Стадион Спартак» было переименовано в Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак». Новая (действующая) редакция Устава Общества с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 30.05.2019).

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

Основные виды деятельности:

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности (14)

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

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

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.11 Деятельность в области архитектуры

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

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

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

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

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



71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 31 декабря 2019 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	1 635	0,01%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	1 197 439	6,63%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 106 221	44,91%
Финансовые вложения	1170	5 603 950	31,04%
Отложенные налоговые активы	1180	781 707	4,33%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 795 253	9,94%
Итого внеоборотные активы	1100	17 486 203	96,87%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	14 973	0,08%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 645	0,08%
Дебиторская задолженность	1230	303 483	1,68%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 300	0,03%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	224 435	1,24%
Прочие оборотные активы	1260	3 790	0,02%
Итого оборотные активы	1200	565 626	3,13%
Сумма	1600	18 051 829	100%

Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	61 193	1,86%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		



Итого долгосрочные обязательства	1400	61 193	1,86%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 703 206	82,38%
Кредиторская задолженность	1520	494 955	15,08%
Доходы будущих периодов	1530	9 479	0,29%
Оценочные обязательства	1540	12 583	0,38%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 220 223	98,14%
Сумма		3 281 416	100%

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 1 635 тыс. руб. (0,01% в структуре активов компании). Состав нематериальных активов (НМА) приведен ниже.

Табл. 3.3 Состав НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	842 410,50
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	152 256,10
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	522 176,49
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	44 644,64
Сайт	29.06.2012	285 000,00	73 016,70
Итого строка 1110		7 081 637,25	1 634 504,43

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

Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	5,86	1 529 933
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	6,25	383 714
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	8,26	2 820 923
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	4,03	62 071
Сайт	29.06.2012	285 000,00	7,51	199 359
Итого строка 1110		7 081 637,25		4 996 001

Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 4 996 тыс. руб.

3.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКИ 1150 и 1160 БАЛАНСА)

3.2.2.1. Общие сведения

Основные средства ООО «Стадион «Спартак» в Балансе учтены в двух строках. Строка 1150 Баланса – это основные средства используемые непосредственно ООО «Стадион «Спартак». Строка 1160 Баланса – это основные средства предоставленные ООО «Стадион «Спартак» в аренду другим субъектам. В связи с тем, что Заказчик предоставил перечень основных средств без разделения по строкам Баланса, при оценке определялась суммарная справедливая стоимость объектов по строкам 1150 и 1160 Баланса.

Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 1 197 439 тыс. руб. (6,63%), по строке 1160 - 8 106 221 руб. (44,91%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договорам аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Основные средства	12 426 360 912,35	9 303 659 406,07
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 917 727 242,30	9 027 221 393,24
Здания и сооружения на территории Сокольники	413 551 791,31	264 162 572,07
Движимое имущество на территории Сокольники	69 886 776,07	11 312 106,85
Автомобили	3 271 186,44	115 453,34
Коммунальная техника	21 923 916,23	847 880,57
Право по договорам аренды земельных участков	н/д	н/д

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	11 917 727 242,30	9 027 221 393,24
в том числе:		
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение	6 020 204 255,30	5 230 162 571,54
СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование	5 636 331 364,24	3 752 549 684,18
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА	261 191 622,76	44 509 137,52

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

3.2.2.2. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости

Описание оцениваемых объектов

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

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

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

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

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

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

Здание ул. Олений вал д.3 стр.3 общей площадью 347,2 кв. м. целиком принадлежит ООО «Стадион «Спартак». Вместе с тем, площадь помещений прошедших государственную регистрацию на дату оценки составляет 224,5 кв. м (Свидетельство о регистрации права от 21.12.2007 г. 77АЖ 206443). С учетом этого, при оценке учитывались только зарегистрированные помещения.

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

Табл. 3.7. Основные характеристики зданий

№	Адрес	Назначение	Год постройки	Год реконструкции (кап. ремонта)	Площадь общая, кв.м.	Объем, куб.м.	Этажность	Стены	Фундамент	Каркас	Перекрытия	Перегородки	Полы	Кровля	Инженерные сети и системы	Отделка
1	ул. Олений вал д.3 стр.3 (Помещение №1 – Административное)	Административное	1960	2004	224,5	1232	1	Кирпич	Ж/б	нет	дерево	кирпич	линолеум, ламинат	профнастил	Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет	Штукатурка, обои, подвесные потолки, линолеум, ламинат, плитка, покраска, окна-пластик, двери дерево
2	пер. Олений М д.23 стр.1 А	Манеж футбольный	1975	2009-2010	9433,5	101709	4	Кирпич	Ж/б	сталь, ж/б	сталь, жб плиты	кирпич	плитка, линолеум, искусствен. покр.	мягкая с утеплителем	Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
3	пер. Олений М д.23 стр.4	Гараж	1964	2010	1258,1	6419	1	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	бетон	профнастил	Отопление, электр	метал ворота, покраска, штукатур.
4	пер. Олений М д.23 стр.4 А	КПП	1979	2010	5,7	16	1	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	бетон	профнастил	Отопление, электр	Покраска, штука-турка.
5	пер. Олений М д.23 стр.5	Интернат	1964	2010	1743,4	7763	1+1 подземн	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	плитка, ламинат, линол.	профнастил	Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
6	пер. Олений М д.23 стр.6	Комплекс плоскостных спортивных сооружений	1964	2009	1 185,2	5807	1+1 цоколь	Кирпич, сайдинг	Ж/б	нет	Ж/б	кирпич	плитка, ламинат, линол.	профнастил	Водоснабжение хол., горяч., отопление, электричество, телефон, интернет	Обои, подвесны потолки, плитка, искусствен. покрытие поля, покраска, окна-пластик, двери дерево
7	пер. Олений М д.23 стр.8	Тепловой пункт	1979	2009	52,0	222	1	Кирпич, ж/б блоки	Ж/б	нет	Ж/б	нет	бетон	профнастил	Отопление	Штукатурка, плитка

Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений

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

Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений

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



Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь уч. по выписке ЕГРН, кв. м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Договор аренды №	№ уч. по ГПЗУ	Доля уч. по ГПЗУ	Наименование объекта
1	77:03:0001001:42	195 260	Олений переулоч, влд. 23	3 830 309 979,60			100%	Для размещения объектов физической культуры и спорта: для эксплуатации существующих строений стадиона (спортивная база на территории Сокольники)
2	77:08:15001:062	66 336	ш. Волоколамское, влд. 67	888 993 943,68			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения причих объектов стадиона
3	77:08:15001:063	282 164	ш. Волоколамское, влд. 67	3 611 591 977,68			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения Стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА»
4	77:08:0015001:1776	60 591	ш. Волоколамское, влд. 71/6	1 344 513 078,18	Д-22/ДА2018-5-з	1	85,5%	Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						1а	14,5%	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
5	77:08:0015001:1778	53 718	ш. Волоколамское, влд. 71/8	1 192 001 345,64	Д-22/ДА2018-7-з	2	55,4%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 5» и «Корпус 6» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2а	35,3%	Общеобразовательная школа со спортивным уклоном, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2б	9,3%	Детское дошкольное учреждение со спортивно-оздоровительным уклоном, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
6	77:08:0015001:1779	52 528	ш. Волоколамское, влд. 71/9	1 165 595 269,44	Д-22/ДА2018-8-з	3	78,2%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 3» и «Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3а	16,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 2, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3б	5,7%	Дошкольное образовательное учреждение № 3, входящее в состав Многофункционального

								комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
7	77:08:0015001:1783	79 634	ш. Волоколамское, влд. 71/13	1 767 076 867,32	Д-22/ДА2018-12-3	4	89,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 13» и «Корпус 14» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						4а	11,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 5, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
8	77:08:0015001:1784	83 806	ш. Волоколамское, влд. 71/14	1 859 653 463,88	Д-22/ДА2018-13-3	5	71,3%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 11» и «Корпус 12» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5а	22,8%	Общеобразовательная школа № 1, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5б	6,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 6, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
9	77:08:0015001:1785	90 004	ш. Волоколамское, влд. 71/15	1 997 186 959,92	Д-22/ДА2018-14-3	6	78,9%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 9» и «Корпус 10» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						6а	21,1%	Общеобразовательная школа № 2, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
10	77:08:0015001:1786	40 265	ш. Волоколамское, влд. 71/16	893 479 544,70	Д-22/ДА2018-15-3	7	87,8%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 7» и «Корпус 8» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						7а	12,2%	Дошкольное образовательное учреждение № 4, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
11	77:08:0015001:1777	8 401	ш. Волоколамское, влд. 71/7	186 418 021,98	Д-22/ДА2018-6-3	8	100,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 15» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
12	77:08:0015001:1782	40 317	ш. Волоколамское, влд. 71/12	894 633 423,66	Д-22/ДА2018-11-3	9	100,0%	Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 16» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
13	77:08:0015001:1771	25 229	ш. Волоколамское, влд. 71/1	559 831 005,42	Д-22/ДА2018-1-3	15	100,0%	Офисное здание - часть Бизнес-центра (1 и 3 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
14	77:08:0015001:1792	50 062	ш.	2 229 519 680,54	Д-22/ДА2018-21-	16	н/д	Гостиница, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной

			Волоколамское, влд. 71/22		з				направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Офисное здание – часть Бизнес-центра (2 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Автозаправочная станция (АЗС)
15	77:08:0015001:1775	61 956	ш. Волоколамское, влд. 71/5	1 374 802 400,88	Д-22/ДА2018-4-з	20	100,0%		Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
16	77:08:0015001:1773	24 202	ш. Волоколамское, влд. 71/3	537 041 895,96	Д-22/ДА2018-2-з	21	100,0%		Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
17	77:08:0015001:1774	29 651	ш. Волоколамское, влд. 71/4	657 955 096,98	Д-22/ДА2018-3-з	22	100,0%		Транспортно-пересадочный узел (ТПУ), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
18	77:08:0015001:1780	23 002	ш. Волоколамское, влд. 71/10	510 413 919,96	Д-22/ДА2018-9-з	24	н/д		Физкультурно-оздоровительный комплекс № 1, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Физкультурно-оздоровительный комплекс № 2, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Спортивный комплекс ледовых видов спорта, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
19	77:08:0015001:1781	11 007	ш. Волоколамское, влд. 71/11	244 245 109,86	Д-22/ДА2018-10-з	25	н/д		Поликлиника, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Центр спортивной медицины, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
20	77:08:0015001:1787	55 996	ш. Волоколамское, влд. 71/17	1 242 550 120,08	Д-22/ДА2018-16-з	26	н/д		Теннисный центр в составе трех крытых кортов и шести открытых кортов, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Футбольная тренировочная база в составе 6-и открытых футбольных полей, с открытой автостоянкой, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
								н/д	Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой,

								входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
21	77:08:0015001:1790	7 412	ш. Волоколамское, вд. 71/20	164 472 131,76	Д-22/ДА2018-19- з	27	100,0%	Очистные сооружения
22	77:08:0015001:1791	1 714	ш. Волоколамское, вд. 71/21	38 033 625,72	Д-22/ДА2018-20- з	28	100,0%	Очистные сооружения
23	77:08:0015001:1002	140 056	ш. Волоколамское, вд. 67	1 686 531 943,00	Д-22/ДА2018-36- з	ООПТ	н/д	ООПТ
						ООПТ	н/д	Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
24	77:08:0015001:1772	294 372	ш. Волоколамское, вд. 71/2	6 532 108 792,56	Д-22/ДА2018-35- з	Дороги	100,0%	Дороги
25	77:08:0015001:1788	10 649	ш. Волоколамское, вд. 71/18	236 301 097,02	Д-22/ДА2018-17- з	Озеленение	100,0%	Озеленение
26	77:08:0015001:1789	2 372	ш. Волоколамское, вд. 71/19	52 634 632,56	Д-22/ДА2018-18- з	Озеленение	100,0%	Озеленение

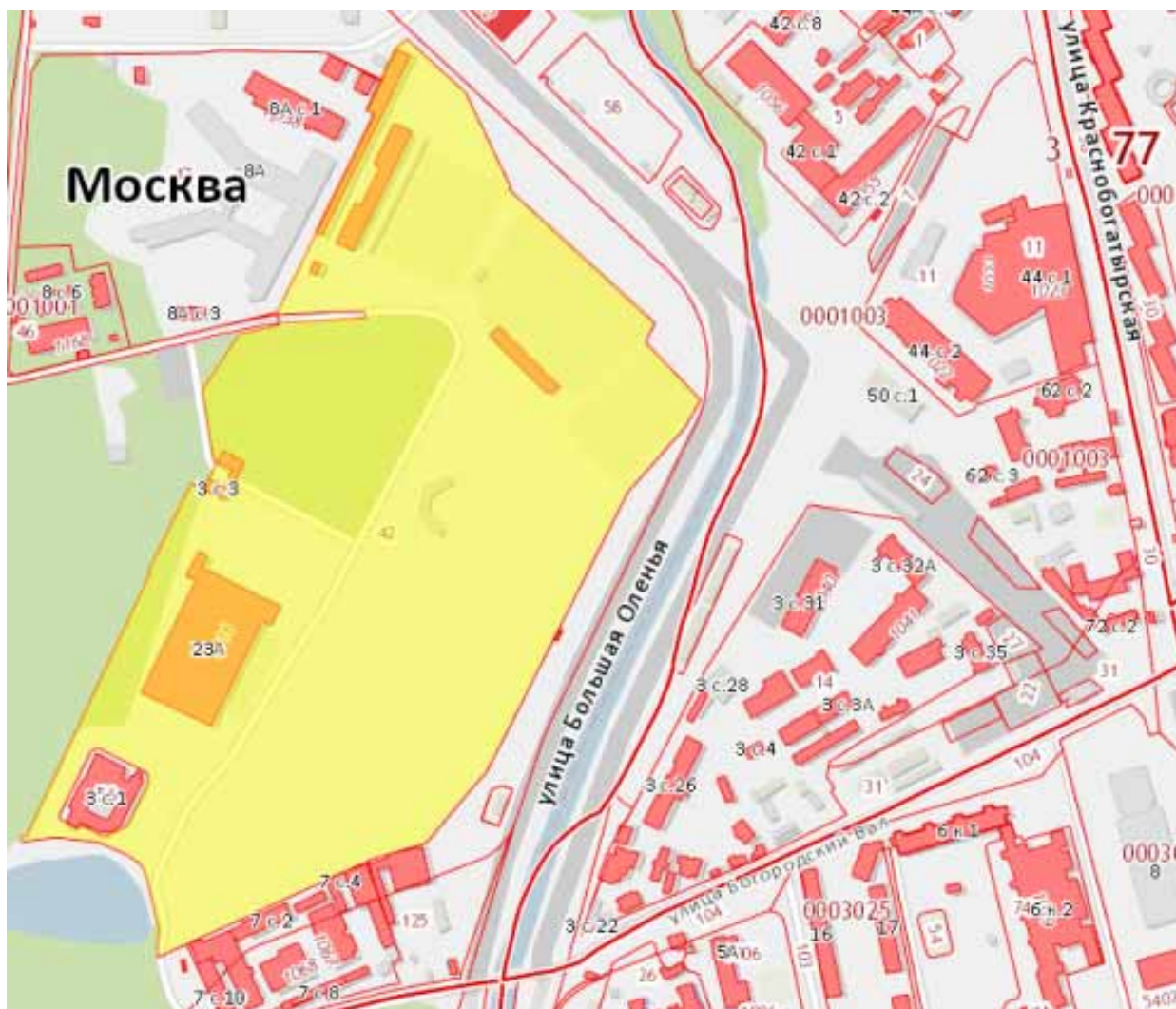


Рис 1. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

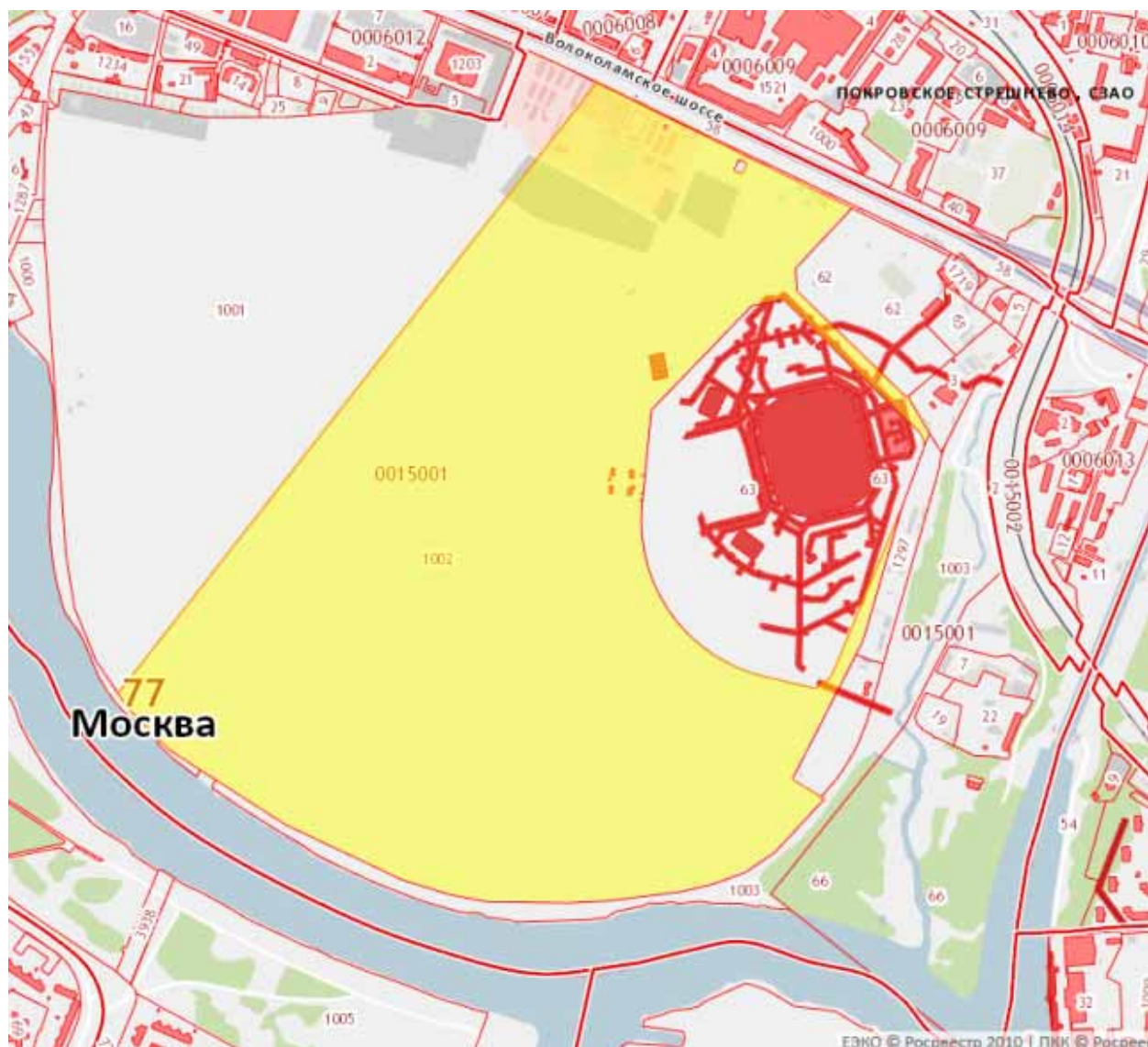


Рис 2. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67 (по состоянию до 18.10.2017 г.), кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru> – архивная версия), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

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

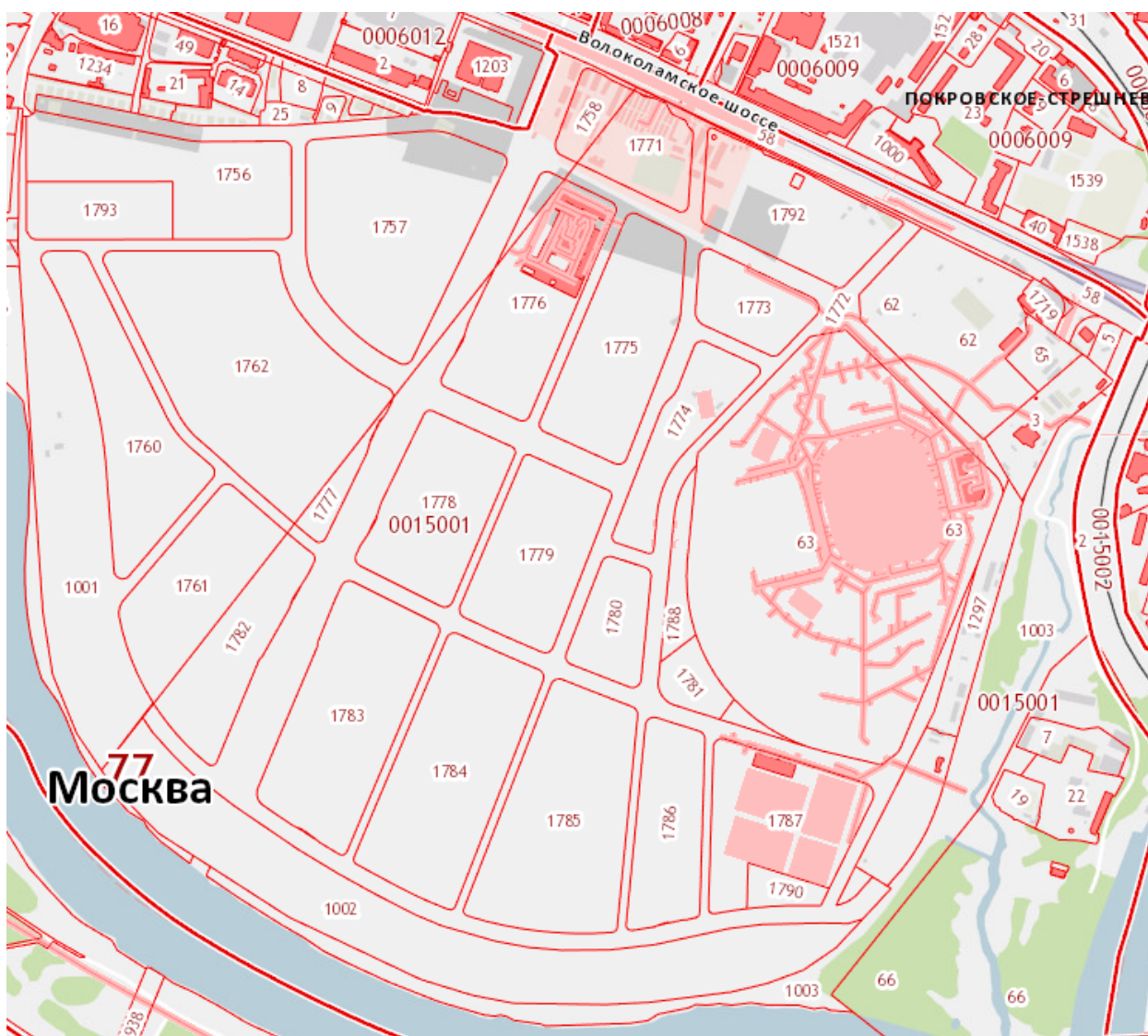


Рис 3 Схема распределения земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл. 67, 71, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771 ... 1792 (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

3.2.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ²

Офисная недвижимость

Предложение

По итогам 2019 г. объем существующего предложения качественной офисной недвижимости Москвы составил 18,7 млн м², из которых 4,4 млн м², или 23%, относятся к классу А и 14,3 млн м², или 77%, — к классу В+/- . В 2019 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 388 105 м², превысив показатель предыдущего года в три раза. При этом часть объектов, заявленных к вводу до конца 2019 г., были перенесены на следующий, 2020 год.

Несмотря на ускорение роста объемов нового строительства, показатель ввода офисных площадей остается на низком уровне по сравнению с 2014-2015 гг., когда в предкризисный период объем годового ввода офисных площадей составлял в среднем 700–800 тыс. м²/год. В свою очередь, спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Высокий спрос на фоне ограниченного

² Компании RRG, Colliers, Knight Frank, Blackwood

предложения существенно влияет на динамику свободного предложения в Москве. Так, например, введенные в 2019 г. бизнес-центры реализованы уже более чем на 60%.

По итогам 2019 г. доля вакантных площадей на офисном рынке сократилась на 3 п.п. В бизнес-центрах класса А на конец года было свободно 8,7%, что в абсолютном значении соответствует 382 тыс. м². В офисах класса В+/- уровень вакантности составил 4,6%, что соответствует 664 тыс. м². Это минимальные значения долей свободных площадей за всю историю рынка как в классе А, так и в классе В+/-.

Снижение уровня вакансии было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ЦДР доля свободных площадей в классе А снизилась с 9,1% в 2018 г. до 3,1% по итогам 2019 г., а в районе ММДЦ «Москва-Сити» к концу анализируемого периода свободными оставалось 5,5% площадей — рекордно низкое значение для данного офисного субрынка. Рост объема свободных площадей наблюдался только за границей МКАД — за счет ввода в эксплуатацию новых крупных объектов в Сколково и Новой Москве.

Офисный рынок Москвы активизируется с точки зрения строительства новых объектов. Снижение доли вакантных площадей, стабильный спрос и ограниченный выбор площадей для крупных арендаторов стали положительным сигналом для запуска новых проектов. При этом рынок переходит от моноформатов к комплексному развитию — все больше проектов становятся многофункциональными

Основные индикаторы рынка

	2018	2019	2020П
Объем ввода, тыс. м ²	125,4	388,1	410
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 530	1 621	1 500
Доля вакантных площадей, %	8,7	5,6	4,3
Класс А	12,3	8,7	8,0
Класс В+/-	7,6	4,6	4,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м ² /год	17 987	18 707	19 000
Класс А	26 333	25 510	26 200
Класс В+/-	13 693	14 602	15 300

* Не включая операционные расходы и НДС (20%).

Источник: Colliers International

Спрос

В 2019 г. совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 1 621 тыс. м², что на 6% превышает показатель предыдущего года.

Продолжилась тенденция конца 2018 г. по увеличению спроса на офисные здания, находящиеся на стадии строительства. По итогам года доля сделок по предварительной аренде и продаже зданий составила 10% от общего объема сделок против 8% в 2018 г.

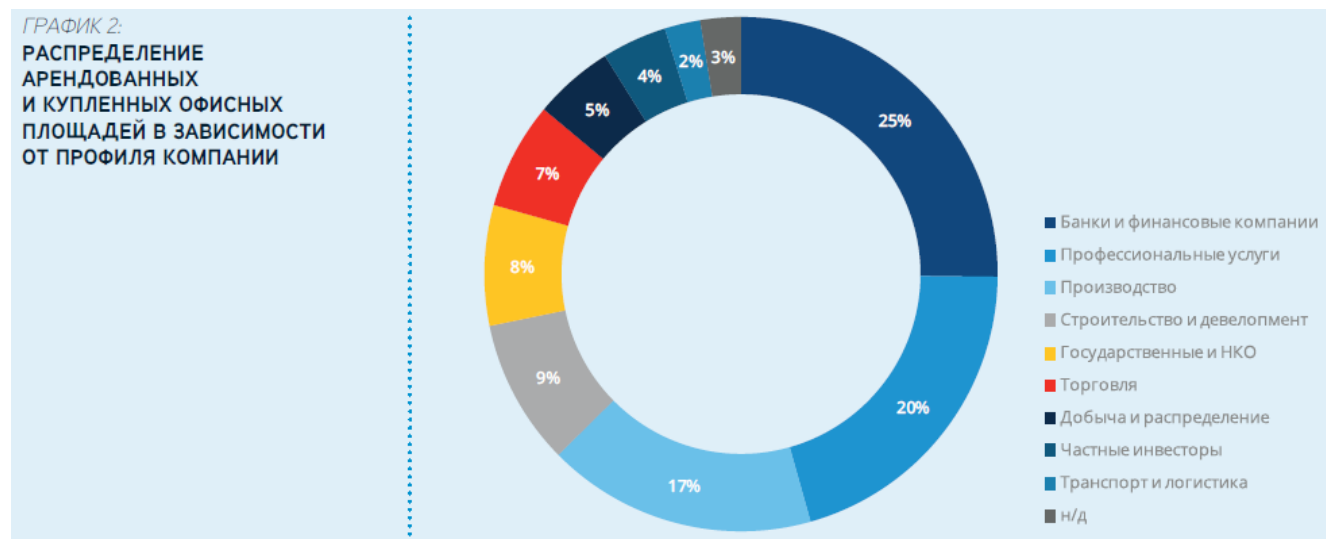
Наибольшую активность по-прежнему демонстрируют компании, которым необходимо для размещения своего офиса от 1 000 м² до 5 000 м², — доля таких сделок составляет 40% от общего количества. В сравнении с прошлым годом кардинального изменения структуры отмечено не было. Однако средний размер сделки вырос, составив 2 398 м², что на 9% выше показателя 2018 г.

Лидерами по объему сделок в прошедшем году стали компании банковского сектора, на долю которых пришлось 25% новых сделок. Также активными в части сделок с офисной недвижимостью в 2019 г. стали компании, предоставляющие профессиональные услуги (20%), и производственные компании (17%). Рост доли сделок компаний профессиональных услуг обусловлен экспансией российских и



международных операторов гибких офисных пространств и коворкингов в Москве — сравнительно молодого для российского рынка типа арендаторов, активно завоевывающих позиции.

На фоне постепенной децентрализации офисного рынка и выхода новых проектов за пределы ТТК и МКАД наблюдаются и соответствующие изменения в географии закрываемых сделок. Так, доля сделок по аренде новых площадей в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, сократилась по сравнению с 2018 г. на 14 п.п. и составила 50%. При этом растет объем сделок по продлению аренды и пересогласованию условий аренды в бизнес-центрах внутри ТТК.

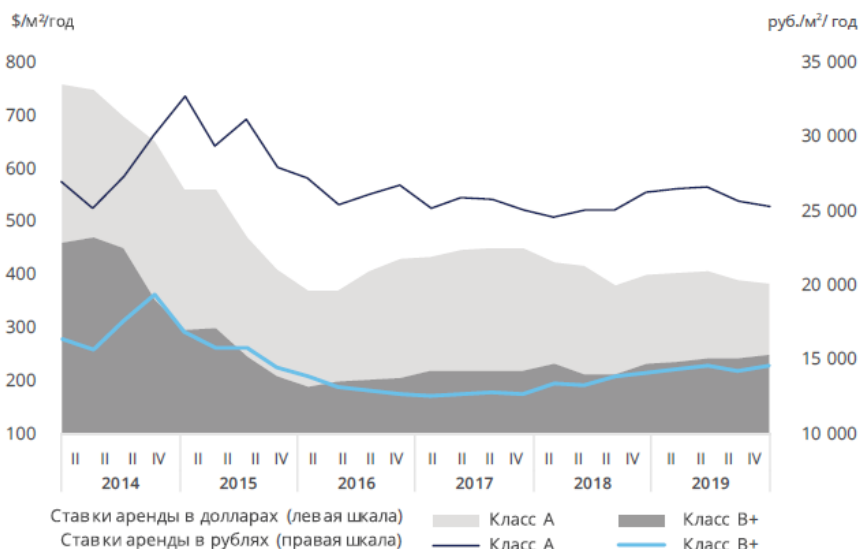


В 2019 г. продолжила наблюдаться смена направления развития рынка с «рынка арендатора/покупателя» на «рынок арендодателя/продавца». Все большее количество собственников пересматривают коммерческие условия в сторону повышения ставок аренды. По итогам 2019 г. в офисах класса В+/-средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 14 602 руб./м²/год, что на 6,6% выше показателя прошлого года.

В офисах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 25 510 руб./м²/год, снизившись за год на 3,1%. Подобная корректировка обусловлена появлением большого объема предложения в бизнес-центрах класса А на территории Новой Москвы и вымыванием дорогого предложения в центральной части города. В границах «старой» Москвы ставка класса А по итогам прошедшего года достигла 29 367 руб./м²/год. Подавляющее большинство субрынков продемонстрировали рост ставки в бизнес-центрах класса А. Так, в ЦДР средневзвешенная ставка аренды выросла на 7%, а в границах между ТТК и ЧТК — на 14%.

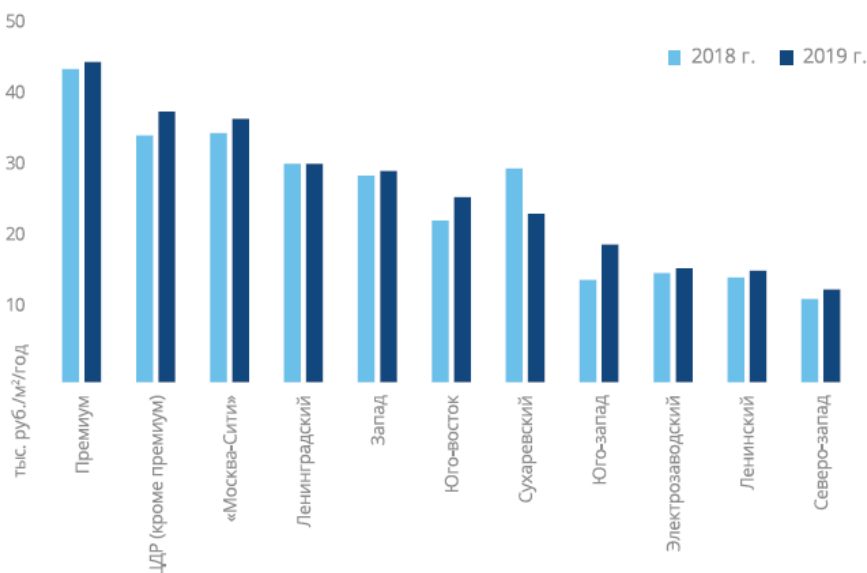
**ГРАФИК 5:
ДИНАМИКА ПРИВЕДЕННЫХ
БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДЫ***

* Приведенная базовая ставка аренды в рублях вычисляется путем пересчета ставок, номинированных в долларом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены: НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



**ГРАФИК 6:
ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ
СТАВОК АРЕНДЫ** КЛАССА А
В ДЕЛОВЫХ РАЙОНАХ МОСКВЫ**

** Не включая операционные расходы и НДС (20%).



Источник: Colliers International

Рынок продаж офисных помещений

предложения за прошедший год на 40%.

Наибольшим спросом у покупателей в этом году пользовались крупные офисные блоки, а средний размер сделки продажи в 2019 г. составил 4 927 м². Компании, ввиду ограниченного предложения, активно рассматривают покупку еще на стадии проекта офисного здания или его строительства. Крупнейшей сделкой 2019 г. в сегменте продажи является подписание договора (built-to-suit) на строительство офисного здания для компании «Райффайзенбанк» в «Нагатино i-Land».

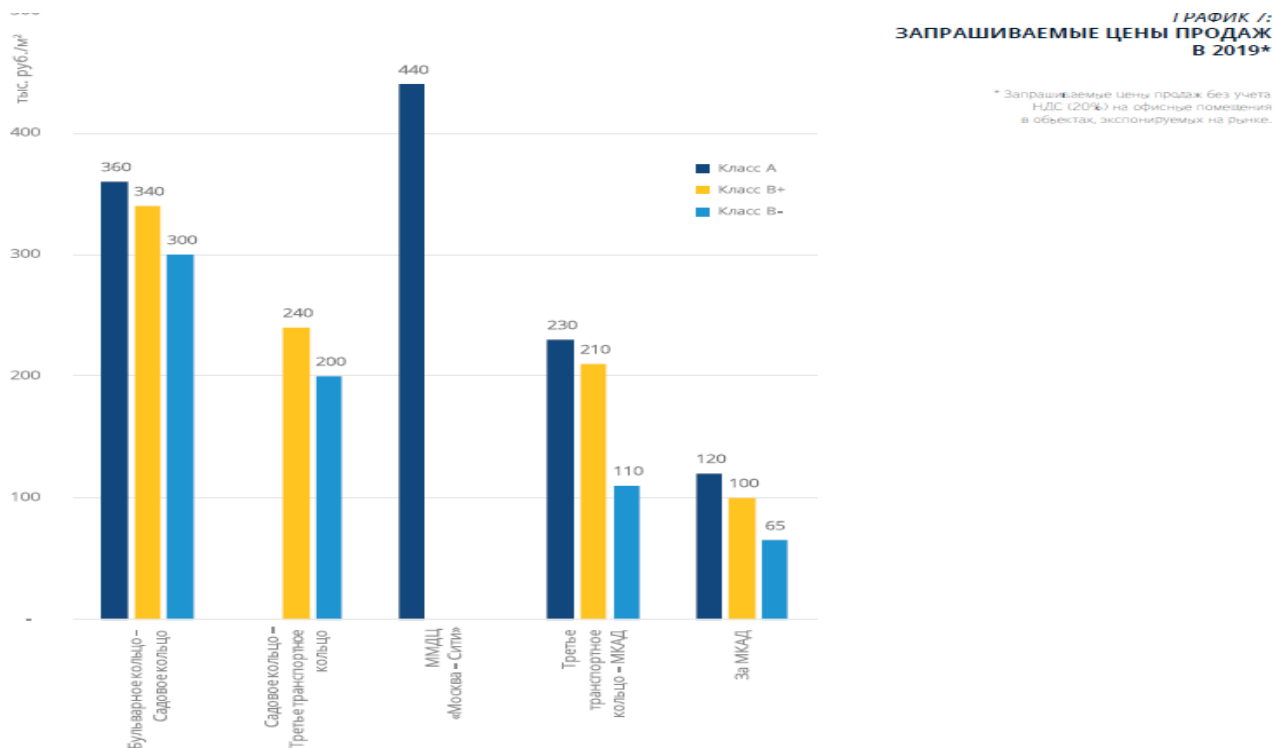
Уровень цен продажи офисов, который не менялся на протяжении пяти лет, стал демонстрировать положительную динамику ввиду сокращающегося предложения и стабильного спроса. В следующем году стоимость продажи офисных площадей увеличится на 5–10%.

Прогноз

Предложение

По нашим оценкам, в 2020 г. совокупный объем ввода офисных площадей составит около 410 тыс. м². При этом более 50% нового предложения будет сосредоточено за границами ТТК, в том числе за счет реализации проектов транспортно-пересадочных узлов и многофункциональных комплексов, которые преимущественно будут локализованы на территории бывших промышленных зон.





Доля свободных площадей

Ожидается дальнейшее снижение доли вакантных офисов. Относительно небольшой объем заявленных к запуску площадей в следующем году не сможет компенсировать высокие объемы поглощения, учитывая тот факт, что большинство новых бизнес-центров выйдут на рынок уже заполненными. Мы ожидаем, что к концу 2020 г. уровень доли свободных площадей будет находиться на отметке 4,2–4,4%.

Коммерческие условия

Что касается коммерческих условий, все активнее будет наблюдаться влияние «рынка арендодателя». Несмотря на активный рост ставок в текущем периоде, в следующем году ожидается замедление роста: большинство собственников уже пересмотрели экспонируемые ставки аренды офисов, а продолжение столь быстрого роста вызовет отток потенциальных арендаторов из отдельных локаций. Однако в наиболее развитых деловых районах положительная динамика будет продолжаться.

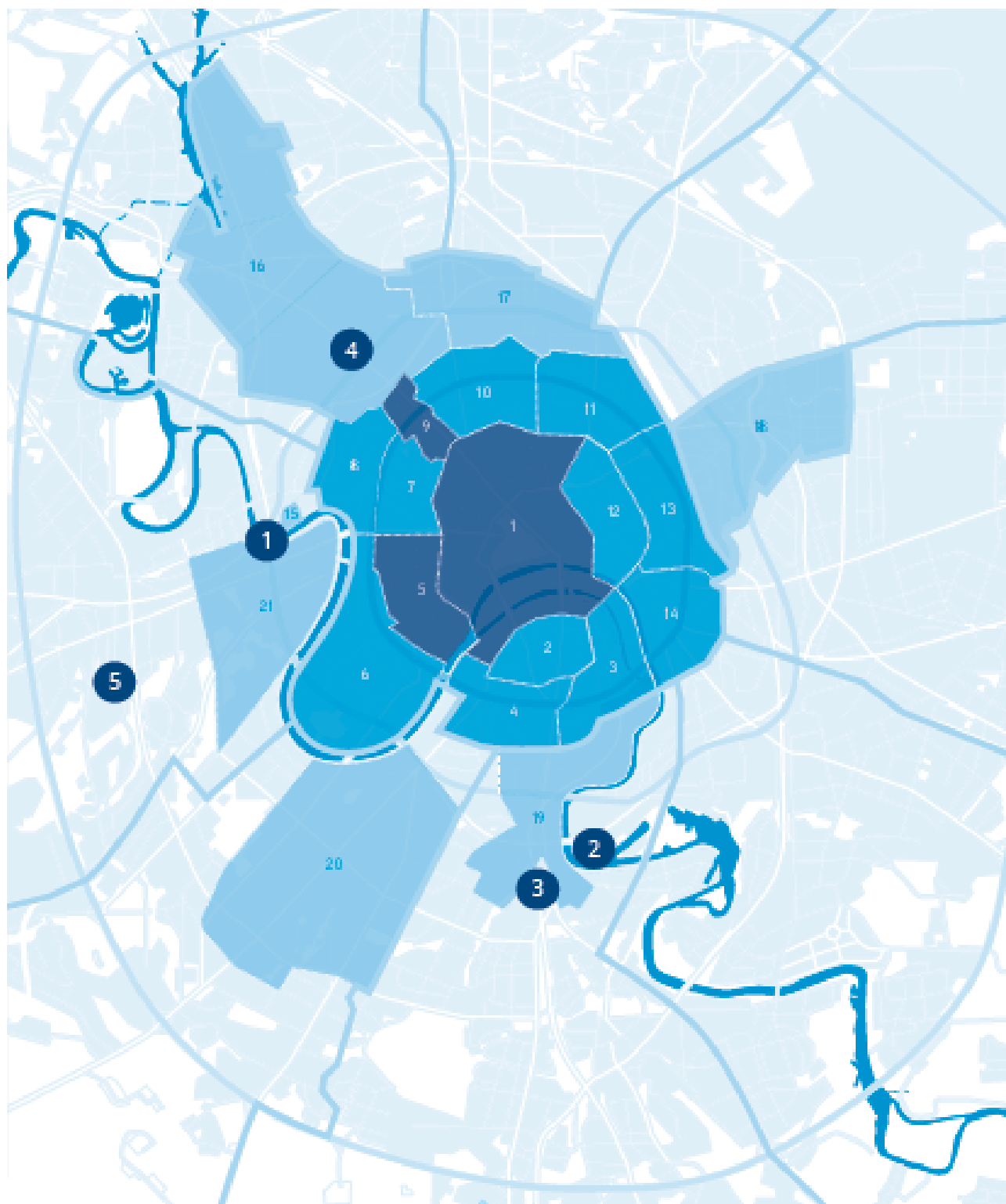
Макроэкономика

Согласно прогнозу Oxford Economics, темпы роста российской экономики в 2020 г. будут немного выше относительно уровня 2019 г. В 2020 г. продолжится тренд заключения на рынке сделок по предварительной аренде и продаже офисных зданий, так как для крупных компаний сохранится ситуация ограниченности выбора предложения. Несмотря на увеличившийся объем сделок по итогам прошедшего года, в 2020 г. мы ожидаем возвращения к значениям 2017-2018 гг. Данный показатель останется на уровне 1,5 млн м².

**ГРАФИК 9:
ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ КЛАССА А И В+/-**



УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, СТАВКИ АРЕНДЫ, ОСНОВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ ДО КОНЦА 2020 Г.



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	8%	2%	-	10 944	8 337
Северо-восток	-	3%	3%	-	9 129	4 793
Северо-запад	12%	6%	2%	12 309	7 638	9 395
Запад	5%	6%	3%	28 425	11 819	8 463
Восток	-	8%	3%	-	14 431	8 023
Юг	-	3%	4%	-	10 602	16 416
Юго-восток	65%	8%	7%	25 000	9 734	7 497
Юго-запад	35%	11%	7%	18 479	12 797	7 034

Итоговые выводы

В 2019 г. продолжила наблюдаться смена направления развития рынка с «рынка арендатора/покупателя» на «рынок арендодателя/продавца».

Для вакантных помещений снижается, а количество сделок растет.

По уровню ставок аренды и цен продажи качественных площадей северо-запад находится в аутсайдерах. Для офисов класса В- это показатели сопоставимы с другими направлениями.

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.

Рынок земли.

Первичный рынок земли в Москве в основном представлен рынком аренды. Абсолютный рекорд: в 2019 году на городских торгах по аренде реализовано 104 земельных участка. Это в три раза больше показателей 2018 года.

Зафиксирован рекордный показатель по результатам земельных торгов на городских аукционах в 2019 году. Об этом сообщил заместитель Мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

«В Москве в 2019 году на городских торгах по аренде реализовано 104 земельных участка общей площадью 26,3 гектара на сумму 511,9 миллиона рублей. Результаты торгов не только в три раза превысили количественные показатели 2018 года, но и стали абсолютным рекордом по аукционам на право заключения договоров аренды с начала проведения торгов в 2011 году», — отметил он.


Участки, переданные инвесторам в 2019 году, расположены преимущественно в Троицком, Новомосковском и Восточном округах. Большинство из них предназначены для индивидуального жилищного строительства, остальные — для строительства гаражей, физкультурно-оздоровительных и культурно-досуговых комплексов, промышленных, торгово-бытовых объектов.

Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества Максим Гаман подчеркнул, что из общего числа земельных участков, арендованных инвесторами в 2019 году, 15 участков общей площадью 10,8 гектара были представлены по стартовой цене — 1,5 процента от кадастровой стоимости. Они предназначались для строительства ФОКов и промышленных комплексов.

«По итогам торгов совокупный размер годовой аренды составил 87,3 миллиона рублей. Вопрос по снижению ставки арендной платы для этой категории земель был проработан Департаментом в прошлом году. Принятые меры оказались эффективными: 100 процентов этих участков были арендованы инвесторами», — отметил он.

Рынок продаж земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства коммерческих объектов³ позволило выявить ряд предложений. Некоторые из них приведены ниже.




Участки | Москва и МО | Марии Ульяновой, 17а

МОСКВА, ЮЗАО, УЛ. МАРИИ УЛЬЯНОВОЙ, Д. 17А

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
7 000 м²	₽ 57 143	₽ 400 000 000

лот № 375969

[Подробнее >](#)



Продажа участка, м. Багратионовская, ул. Кастанаевская

МОСКВА, М. БАГРАТИОНОВСКАЯ, УЛ. КАСТАНАЕВСКАЯ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ²	ЦЕНА ВСЕГО
1 746 м²	₽ 200 458	₽ 350 000 000

лот № 287184

[Подробнее >](#)


R³ <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info/3586/3589>, <https://www.realtymag.ru>, <https://www.invst.ru> и др.

Продажа инвестпроекта строительства административного здания в ...

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

ПЛОЩАДЬ **1 500 м²** ЦЕНА М² **₽ по запросу** ЦЕНА ВСЕГО **₽ по запросу**

лот № 373772 [Подробнее >](#)



Продажа земельного участка на ул. Юности, м. Рязанский проспект

МОСКВА, ВАО, М РЯЗАНСКИЙ ПРОСПЕКТ, УЛ ЮНОСТИ, ВЛД 11Б

ПЛОЩАДЬ **5 000 м²** ЦЕНА М² **₽ 3 200** ЦЕНА ВСЕГО **₽ 16 000 000**

лот № 15575 [Подробнее >](#)

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

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

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

3.2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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.

4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

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

- определение затрат на замещение без учета износа, путем учета прибыли предпринимателя;
- определение величины совокупного износа;
- определение затрат на замещение, путем учета совокупного износа.

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

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

где:

C_i – стоимость i -го объекта-аналога

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

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

$K_{Кj}$ – корректирующий коэффициент;

$П_{Дj}$ – поправка в денежной форме;

C_c – стоимость строительства объекта.

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

Затраты на замещение определялись по зависимости:

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

где: C_{33} – затраты на замещение; $ПП$ – прибыль предпринимателя; $И_C$ – совокупный износ.

Метод индексации

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

Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации для зданий и сооружений на территории Сокольники на основе индексов цен в Москве⁶

Год	2007	2010	01.01.2016	4 кв. 2019
Индекс цен к янв. 2000 г.	4,031	6,874	10,028	11,524
Коэффициент индексации	2,859	1,677	1,149	1,000

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

⁵ С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Укрупненные показатели затрат на строительство. Серия: «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», Общественные здания – 2016 г., Производственные здания – 2016 г., Сооружения городской инфраструктуры – 2016 г.

⁶ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» №62-109, 2008-2019 г.г.



РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Дата сборки	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Кэфф. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	01.01.2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,088	1,149	223 228	17%	261 177
2	Здание №2 (Тепловой пункт)	1979	52,0	222	КС-1	ruПЗ..19.00.00099	01.01.2016	4 286	руб. / куб. м	1,22	0	1,088	1,149	1 451 638	17%	1 698 416
3	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	1964	1185,2	5807	КС-1	ru03.07.00.00048	01.01.2016	8 605	руб. / куб. м	1	306,7	1,088	1,149	64 715 097	17%	75 716 663
4	Здание №5 (Манеж футбольный)	1975	9 433,5	101709	КС-1	ru03.07.00.00059	01.01.2016	3 951	руб. / куб. м	1,2	0	1,088	1,149	603 032 726	17%	705 548 289
5	Здание №6 (Интернат)	1964	1 743,4	7763	КС-1	ru03.10.00.00090	01.01.2016	14 594	руб. / куб. м	1	512,24	1,088	1,149	146 649 028	17%	171 579 362
6	Здание №7 (Гараж)	1964	1 258,1	6419	КС-1	ru03.09.00.00031	01.01.2016	5 305	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,088	1,149	52 768 142	17%	61 738 726
7	Помещение №1 (Здание №3, стр. 3 - Административное)	1960	224,5	1232	КС-1	ru03.03.00.00001	01.01.2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,088	1,149	16 597 050	17%	19 418 549
8	Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	01.01.2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,088	1,149	2 534 859	17%	2 965 785
9	Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	01.01.2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,088	1,149	2 534 859	17%	2 965 785
10	Футбольное поле 1	2008	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	17 116 444	17%	20 026 240
11	Футбольное поле 2	2008	5 760,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	13 808 224	17%	16 155 622
12	Футбольное поле 3	2008	6 460,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	15 486 307	17%	18 118 979
13	Футбольное поле 4	2008	7 920,00	1	КС-8	ru03.07.00	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	18 986 308	17%	22 213 980



				объект		0.0097										
14	Лучковое поле (Футбольное поле 5)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	17 116 444	17%	20 026 240
15	Бейсбольное поле (Футбольное поле 6)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	01.01.2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	17 116 444	17%	20 026 240
14	Автостоянка 1	2007	2 870,5	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	01.01.2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	4 648 582	17%	5 438 841
15	Автостоянка 2	2007	479,4	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	01.01.2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	776 356	17%	908 337
16	Автостоянка №3	2014	1 300,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	01.01.2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	2 105 263	17%	2 463 158
17	Внутриплощад. дороги	2007	15 848,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	01.01.2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,088	1,149	25 664 774	17%	30 027 786

Пояснения к таблице:

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

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

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

Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

Физический износ

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

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

Для общественных зданий системы КС-1 срок жизни определен – 100 лет⁷.

Таким образом, конструктивные элементы, не подвергшиеся замене в ходе реконструкции и капитальных ремонтов (фундаменты, внешние стены, перекрытия), имеют износ равный 1% за каждый год жизни. Для прочих элементов был принят 20 летний срок службы. При этом предельное значение износа для эксплуатируемого здания не может превышать 60%.

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

Объект / показатель	Помещение № 1 (Административное)	Здание №1 (КПП)	Здание №2 (Тепловой пункт)	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	Здание №5 (Манеж футбольный)	Здание №6 (Интернат)	Здание №7 (Гараж)
Год постройки	1960	1979	1979	1964	1975	1964	1964
Срок эксплуатации	60	41	41	56	45	56	56
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	16	10	11	11	11	10	10
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%

⁷ Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Госстрой, 1964.



Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	60%	41%	41%	56%	45%	56%	56%
Износ прочих элементов	60%	50%	55%	55%	55%	50%	50%
Износ физический	60%	47%	50%	55%	50%	52%	52%

Предполагается, что все прочие элементы заменены на новые 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 таблицы КО – ИНВЕСТ для каждого здания.

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

Функциональное устаревание

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание

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

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

Совокупный износ

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

При этом, площадка для игры в гольф помимо учтенной на балансе «Раздевальная» содержит аналогичное по стилю, выполненное из дерева сооружение, которое не указано в перечне основных средств. Кроме того, площадка для минигольфа отсутствует в сборниках КО - ИНВЕСТ. Площадка



выполнена в оригинальном стиле, аналогов которому на рынке предложений изготовления подобных объектов найти не удалось. В связи с этим при расчете затрат на замещение использовался метод индексации.

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

Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		413 551 791,31	264 162 572,07								640 065 917
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14	21.12.2007	1 017 563,65	608 263,81		5 438 841	20	12,0	60%	0%	60%	2 175 537
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15	21.12.2007	176 189,66	105 320,06		908 337	20	12,0	60%	0%	60%	363 335
Автостоянка №3	23.06.2014	1 465 900,00	327 671,92		2 463 158	20	5,5	28%	0%	28%	1 782 246
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4	21.12.2007	58 554 046,48	39 075 912,31		20 026 240	20	9,0	45%	0%	45%	10 976 025
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13	21.12.2007	25 501 105,23	16 580 784,69		30 027 786	20	12,0	60%	0%	60%	12 011 114
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а	21.12.2007	40 234,30	24 050,14		261 177		10,0	47%	0%	47%	138 336
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8	21.12.2007	182 268,07	108 953,35		1 698 416		11,0	50%	0%	50%	844 846
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6	21.12.2007	4 375 936,61	2 689 850,05		75 716 663		11,0	55%	0%	55%	33 747 068
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А	21.12.2007	95 421 742,86	57 039 812,94		705 548 289		11,0	50%	0%	50%	349 253 459
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5	21.12.2007	66 997 405,36	44 318 956,85		171 579 362		10,0	52%	0%	52%	82 082 537
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4	21.12.2007	3 951 650,51	2 362 159,79		61 738 726		10,0	52%	0%	52%	29 648 418
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2	21.12.2007	19 545 847,83	12 512 067,25		20 026 240	20	9,0	45%	0%	45%	10 976 025
Металлическое ограждение поле №1	16.04.2010	169 491,53	87 201,13	1,677	284 165	15	9,7	60%	0%	60%	113 666
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8	21.12.2007	522 700,17	312 451,53	2,859	1 494 485	15	12,0	60%	0%	60%	597 794
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12	21.12.2007	185 798,38	111 063,82								0



Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3	21.12.2007	20 350 776,16	13 006 043,51	2,859	58 186 189	20	12,0	60%	0%	60%	23 274 476
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3	21.12.2007	1 251 453,23	748 075,31		19 418 549		16,0	60%	0%	60%	7 767 420
Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9	21.12.2007	168 370,86	100 646,22	2,859	481 400	30	12,0	40%	0%	40%	288 224
Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10	21.12.2007	410 684,28	245 493,24		2 965 785	20	12,0	60%	0%	60%	1 186 314
Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11	21.12.2007	410 684,28	245 493,24		2 965 785	20	12,0	60%	0%	60%	1 186 314
Теплотрасса	19.10.2010	35 849 272,37	23 061 404,50	1,677	60 103 879	20	9,2	46%	0%	46%	32 431 394
Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1	21.12.2007	32 530 751,15	20 781 233,20		20 026 240	20	10,0	50%	0%	50%	9 974 713
Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5	21.12.2007	19 597 952,52	13 114 608,60		16 155 622	20	10,0	50%	0%	50%	8 046 828
Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6	21.12.2007	24 143 291,51	16 158 282,86		18 118 979	20	10,0	50%	0%	50%	9 024 741
Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7	21.12.2007	730 674,31	436 771,75		22 213 980	20	9,0	45%	0%	45%	12 175 087

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



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

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости и стоимости прав аренды земельных участков изложены в Методических 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 единичному 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 единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

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

Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	7,13%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,59%	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	7,82%	Сумма

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

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

Местоположение	Олений переулоч, вл.23	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, влд. 71/6	ш. Волоколамское, влд. 71/8	ш. Волоколамское, влд. 71/9	ш. Волоколамское, влд. 71/13	ш. Волоколамское, влд. 71/14	ш. Волоколамское, влд. 71/15
Площадь ЗУ, кв. м	195 260	66 336	282 164	60 591	53 718	52 528	79 634	83 806	90 004
Кадастровый номер	77:03:0001001:42	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:177 6	77:08:0015001:177 8	77:08:0015001:177 9	77:08:0015001:178 3	77:08:0015001:178 4	77:08:0015001:178 5
Срок окончания аренды	15.09.2033	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	3 830 309 979,60	888 993 943,68	3 611 591 977,68	1 344 513 078,18	1 192 001 345,64	1 165 595 269,44	1 767 076 867,32	1 859 653 463,88	1 997 186 959,92
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	19 616,46	13 401,38	12 799,62	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98
Ставка арендной платы, %	0,30%	0,30%	0,30%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	11 490 929,94	2 666 981,83	10 834 775,93	20 167 696,17	17 880 020,18	17 483 929,04	26 506 153,01	27 894 801,96	29 957 804,40
Квартальная арендная плата, руб.	2 872 732,48	666 745,46	2 708 693,98	5 041 924,04	4 470 005,05	4 370 982,26	6 626 538,25	6 973 700,49	7 489 451,10
Дата оценки	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020
Срок аренды до окончания, лет	13,7	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3
Срок аренды до окончания, кварталы	54,9	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2
Ставка дисконтирования	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%
Ставка дисконтирования (квартальная)	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	97 342 016	28 544 432	115 963 491	215 852 775	191 368 014	187 128 691	283 692 625	298 555 192	320 635 294
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	4 635 442 573								

Продолжение Таблицы

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/16	ш. Волоколамское, влд. 71/7	ш. Волоколамское, влд. 71/12	ш. Волоколамское, влд. 71/1	ш. Волоколамское, влд. 71/22	ш. Волоколамское, влд. 71/5	ш. Волоколамское, влд. 71/3	ш. Волоколамское, влд. 71/4	ш. Волоколамское, влд. 71/10
Площадь ЗУ, кв. м	40 265	8 401	40 317	25 229	50 062	61 956	24 202	29 651	23 002
Кадастровый номер	77:08:0015001:178 6	77:08:0015001:177 7	77:08:0015001:178 2	77:08:0015001:177 1	77:08:0015001:179 2	77:08:0015001:177 5	77:08:0015001:177 3	77:08:0015001:177 4	77:08:0015001:178 0
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	893 479 544,70	186 418 021,98	894 633 423,66	559 831 005,42	2 229 519 680,54	1 374 802 400,88	537 041 895,96	657 955 096,98	510 413 919,96
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98	44 535,17	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	13 402 193,17	2 796 270,33	13 419 501,35	8 397 465,08	33 442 795,21	20 622 036,01	8 055 628,44	9 869 326,45	7 656 208,80
Квартальная арендная плата, руб.	3 350 548,29	699 067,58	3 354 875,34	2 099 366,27	8 360 698,80	5 155 509,00	2 013 907,11	2 467 331,61	1 914 052,20
Дата оценки	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020
Срок аренды до окончания, лет	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3
Срок аренды до окончания, кварталы	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2
Ставка дисконтирования	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%
Ставка дисконтирования (квартальная)	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	143 442 293	29 928 193	143 627 541	89 877 204	357 934 792	220 715 527	86 218 561	105 630 384	81 943 614

Продолжение Таблицы

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/11	ш. Волоколамское, влд. 71/17	ш. Волоколамское, влд. 71/20	ш. Волоколамское, влд. 71/21	ш. Волоколамское, влд. 67	ш. Волоколамское, влд. 71/2	ш. Волоколамское, влд. 71/18	ш. Волоколамское, влд. 71/19
Площадь ЗУ, кв. м	11 007	55 996	7 412	1 714	140 056	294 372	10 649	2 372
Кадастровый номер	77:08:0015001:1781	77:08:0015001:1787	77:08:0015001:1790	77:08:0015001:1791	77:08:0015001:1002	77:08:0015001:1772	77:08:0015001:1788	77:08:0015001:1789
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	244 245 109,86	1 242 550 120,08	164 472 131,76	38 033 625,72	1 686 531 943,00	6 532 108 792,56	236 301 097,02	52 634 632,56
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	22 189,98	22 189,98	22 189,98	22 189,98	12 041,84	22 189,98	22 189,98	22 189,98
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	3 663 676,65	18 638 251,80	2 467 081,98	570 504,39	25 297 979,15	97 981 631,89	3 544 516,46	789 519,49
Квартальная арендная плата, руб.	915 919,16	4 659 562,95	616 770,49	142 626,10	6 324 494,79	24 495 407,97	886 129,11	197 379,87
Дата оценки	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020
Срок аренды до окончания, лет	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3
Срок аренды до окончания, кварталы	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2	89,2
Ставка дисконтирования	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%
Ставка дисконтирования (квартальная)	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	39 211 954	199 483 289	26 404 924	6 106 050	270 761 665	1 048 687 312	37 936 594	8 450 146

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

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

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

Согласование результатов

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

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 640 066 тыс. руб.

Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 4 635 443 тыс. руб.

3.2.7. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Описание объекта оценки

Для движимого имущества рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

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

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

Самоходные и коммунальные машины, а также автомобили, легко перемещаются и поэтому не привязывались к территории размещения. Состав движимого имущества на территории Сокольники, самоходных и коммунальных машин приведен в Табл. 3.18.

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

где:

Ср – рыночная стоимость движимого имущества;

ПБС – первоначальная балансовая стоимость имущества;

Кинд- коэффициент индексации;

Ифиз – физический износ;

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

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

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным 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	2016	2017	2018	4 кв. 2019
Непродовольственные (бытовые) товары																
Годовой индекс цен	1,074	1,064	1,060	1,065	1,080	1,097	1,050	1,066	1,052	1,044	1,085	1,137	1,065	1,037	1,041	1,055
Коэффициент индексации	2,809	2,616	2,459	2,319	2,177	2,016	1,839	1,752	1,643	1,562	1,496	1,379	1,213	1,139	1,098	1,000
Коммунальные машины и оборудование																
Годовой индекс цен	1,132	1,077	1,044	1,091	1,169	1,083	1,100	1,093	1,005	1,067	1,091	1,118	1,096	1,119	1,103	1,027
Коэффициент индексации	3,843	3,393	3,150	3,017	2,765	2,366	2,185	1,986	1,817	1,808	1,695	1,553	1,389	1,268	1,133	1,000
Компьютеры и др. техника																
Годовой индекс цен	1,118	1,000	1,010	1,000	1,164	1,155	1,118	1,101	0,941	1,096	1,082	1,152	0,992	1,024	1,103	0,997
Коэффициент индексации	2,683	2,400	2,400	2,376	2,376	2,041	1,767	1,581	1,436	1,526	1,392	1,287	1,117	1,126	1,100	1,000
Приборы																
Годовой индекс цен	1,156	1,058	1,038	1,113	1,170	1,012	1,012	1,072	1,046	1,001	1,001	1,028	1,042	1,027	1,067	1,027
Коэффициент индексации	2,290	1,981	1,873	1,805	1,622	1,386	1,371	1,354	1,263	1,208	1,207	1,205	1,173	1,125	1,096	1,000
Мебель																
Годовой индекс цен	1,137	1,034	1,073	1,105	1,171	1,019	0,970	1,050	1,050	1,004	1,011	1,343	0,999	1,032	1,031	1,027
Коэффициент индексации	2,646	2,327	2,250	2,098	1,899	1,622	1,591	1,641	1,563	1,488	1,482	1,466	1,092	1,093	1,059	1,000
Строительные объекты																
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,23	10,934	11,351	11,524
Коэффициент индексации	4,827	4,145	3,363	2,859	2,425	2,200	1,677	1,529	1,363	1,133	1,111	1,149	1,126	1,054	1,015	1,000

Рыночная стоимость оцениваемых объектов, приведенная ниже, равна справедливой стоимости.

¹⁰ www.gks.ru. Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 47-109, 2004-2019 г.г.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость (стоимость приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		69 886 776,07	11 312 106,85									37 752 474,72
Аудио система манеж	06.08.2012	253 798,65		1,263	320 668	7	7,4	1,0	80%	0%	80%	64 134
Библиотека 200*45*198 тип 3/4	26.02.2007	29 506,50		2,098	61 899	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	12 380
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3	26.02.2007	18 720,00		2,098	39 271	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	7 854
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2	26.02.2007	29 506,50		2,098	61 899	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	12 380
Блинный аппарат РК-2.1	01.09.2010	120 017,42		1,839	220 694	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	44 139
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	8 705,41	1,677	160 553	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	32 111
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	8 705,41	1,677	160 553	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	32 111
Блок контейнер 2.45x6.0	13.10.2010	122 033,90	11 094,50	1,677	204 599	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	40 920
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5	22.10.2010	116 949,15	10 631,95	1,677	196 074	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	39 215
Вентиляционный зонт МВО-1,0МС-0,2x1,0	06.08.2010	975,44		1,839	1 794	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	359
Вентиляционный зонт МВО-1,8МС-0,2x1,0	06.08.2010	30 205,30		1,839	55 543	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	11 109
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4)	01.07.2015	630 894,07	237 513,23	1,205	760 541	7	4,5	1,0	64%	0%	64%	270 878
Витрина холодильная VTRPG 23	20.09.2010	291 453,39		1,839	535 940	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	107 188
Ворота 3*2 м, пара	17.09.2010	47 282,02		1,839	86 945	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	17 389
Ворота 3*2 м, пара	17.09.2010	47 282,02		1,839	86 945	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	17 389
Ворота 3*2м с сеткой	31.08.2010	49 118,64		1,839	90 322	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	18 064
Ворота 3*2м с сеткой	31.08.2010	49 118,65		1,839	90 322	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	18 064
Ворота 3*2м с сеткой	31.08.2010	49 118,64		1,839	90 322	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	18 064
Ворота 5*2 м, пара	17.09.2010	76 820,31		1,839	141 261	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	28 252
Ворота 5*2 м, пара	17.09.2010	76 820,30		1,839	141 261	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	28 252
Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	13.10.2010	47 600,00		1,839	87 529	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	17 506
Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	13.10.2010	47 600,00		1,839	87 529	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	17 506



Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	13.10.2010	47 600,00		1,839	87 529	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	17 506
Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	13.10.2010	47 600,00		1,839	87 529	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	17 506
Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	27.04.2011	53 968,00		1,752	94 542	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	18 908
Ворота мини-футбольные 3,00x2,00м (пара)	27.04.2011	53 968,00		1,752	94 542	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	18 908
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	12.04.2013	48 450,00		1,562	75 686	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	24 779
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	12.04.2013	48 450,00		1,562	75 686	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	24 779
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	12.04.2013	48 450,00		1,562	75 686	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	24 779
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	16.05.2012	49 952,00		1,643	82 057	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 424
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	16.05.2012	49 952,00		1,643	82 057	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 424
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	16.05.2012	49 952,00		1,643	82 057	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 424
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	16.05.2012	49 952,00		1,643	82 057	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	19 424
Ворота мини-футбольные 3x2м,профиль-круг 80мм,алюминиевые,белые,сборно-разборные (пара)	16.05.2012	48 450,00		1,643	79 589	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	18 840
Ворота переносные	18.09.2010	144 820,63		1,839	266 304	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	53 261
Ворота переносные	27.04.2011	116 928,00		1,752	204 836	10	8,7	1,0	80%	0%	80%	40 967
Ворота стационарные 7,32x2,44м	23.07.2010	83 183,38		1,839	152 962	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	30 592
Ворота стационарные	31.08.2009	95 148,30		2,016	191 855	10	10,3	1,0	80%	0%	80%	38 371
Ворота стационарные	31.08.2009	95 148,30		2,016	191 855	10	10,3	1,0	80%	0%	80%	38 371
Ворота стационарные	31.08.2010	39 830,51		1,839	73 242	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	14 648
Ворота стационарные	31.08.2010	39 830,51		1,839	73 242	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	14 648
Ворота стационарные	31.08.2010	39 830,51		1,839	73 242	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	14 648
Ворота стационарные	31.08.2010	39 830,51		1,839	73 242	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	14 648
Высокая библиот.2 дв.-дерево, дв.-стекло	24.10.2005	167 796,00		2,327	390 433	7	14,2	1,0	80%	0%	80%	78 087
Вышка для видеосъемки	11.08.2010	126 694,92		1,677	212 413	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	42 483
Вышка-тура ВРПА-01,h=13,3 м	11.08.2010	59 100,00		1,677	99 085	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	19 817
Дефибриллятор Philips HeartStart FRx с принадлежностями Включает: аккумулятор, ЭКГ, электроды, сумку,	01.06.2019	130 096,00	117 299,68	1,000	130 096	7	0,6	1,0	8%	0%	8%	119 200
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная	18.03.2010	54 634,04		1,839	100 464	7	9,8	1,0	80%	0%	80%	20 093



Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н	30.11.2010	59 336,44		1,371	81 332	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	16 266
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ	06.08.2010	190 225,83		1,839	349 797	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	69 959
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		2,016	141 146	10	10,2	1,0	80%	0%	80%	28 229
Макет Стадиона "Спартак" и многофункциональной крытой Арены по адресу: г.Москва	08.09.2011	643 135,59		1,354	871 091	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	174 218
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,839	159 227	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	31 845
Металлодетектор "ПОИСК-ЗММ"	15.07.2017	100 000,00	52 459,14	1,054	105 396	7	2,5	1,0	35%	0%	35%	68 270
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	16 254,37	1,149	126 611	7	4,4	1,0	63%	0%	63%	46 729
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	16 254,37	1,149	126 611	7	4,4	1,0	63%	0%	63%	46 729
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	16 254,37	1,149	126 611	7	4,4	1,0	63%	0%	63%	46 729
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	07.10.2010	105 084,75		1,677	176 182	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	35 236
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	15.10.2010	101 694,92		1,677	170 499	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	34 100
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	15.10.2010	101 694,91		1,677	170 499	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	34 100
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	22.10.2010	101 694,92		1,677	170 499	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	34 100
Миксер MP 350 Cjmbi Ultra (новая версия)	06.10.2010	24 743,15		1,839	45 499	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	9 100
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07		1,139	135 123	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	104 359
Моноблок АСК-201 (АК-201)	01.09.2010	84 369,66		1,839	155 143	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	31 029
Мясорубка 22/RS(полный унгер)	06.08.2010	43 487,10		1,839	79 966	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	15 993
Навес маркиза	23.10.2012	169 491,53		1,643	278 425	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	78 112
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,839	83 240	7	9,2	1,0	80%	0%	80%	16 648
Освещение поля №1	16.12.2009	3 029 661,01		2,200	6 666 058	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	1 333 212
Освещение поля №2	16.12.2009	3 029 661,01		2,200	6 666 058	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	1 333 212
Освещение поля №3	16.12.2009	3 029 661,01		2,200	6 666 058	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	1 333 212
Освещение поля №4	30.11.2010	3 393 559,33		1,677	5 689 546	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	1 137 909
Освещение поля №5 и №6	10.10.2013	2 190 932,20		1,133	2 482 003	10	6,2	1,0	62%	0%	62%	935 681
Освещение уличное	01.11.2010	1 015 899,94		1,677	1 703 229	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	340 646
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V	17.11.2010	174 637,34		1,371	239 375	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	47 875



Охранная сигнализация	11.01.2013	41 162,65		1,208	49 721	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	15 039
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм	07.10.2010	38 050,85		1,371	52 156	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	10 431
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,327	436 574	7	14,2	1,0	80%	0%	80%	87 315
Плазменный телевизор 42" Panasonic TX-PR42U20 Black	19.11.2010	22 169,45		1,839	40 766	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	8 153
Плазменный телевизор LG 50PJ350R	24.08.2010	23 992,37		1,839	44 118	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	8 824
Планетарный миксер 5 KPM50EWH	20.09.2010	29 276,59		1,839	53 835	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	10 767
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н	06.08.2010	20 847,46		1,839	38 335	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	7 667
Плита электрическая ПЭ-726ШК	06.08.2010	42 730,34		1,839	78 575	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	15 715
Покрытие ф/п искусствен.	30.09.2011	856 135,59		1,529	1 309 275	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	261 855
Покрытие ф/п искусствен.	30.10.2014	2 415 254,24		1,111	2 684 405	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	1 295 134
Покрытие ф/п искусствен.2	30.10.2009	11 465 898,30		2,200	25 228 019	10	10,2	1,0	80%	0%	80%	5 045 604
Покрытие футбольного поля №1	15.10.2018	19 378 169,59	10 787 181,12	1,015	19 673 511	7	1,2	1,0	17%	0%	17%	16 262 409
Посудомоечная машина с дозатором OPT1010+L/DD	26.08.2010	74 483,05		1,839	136 963	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	27 393
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV	20.09.2010	42 474,26		1,591	67 594	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	13 519
Прилавок нейтральный открытый EG 12	20.09.2010	34 756,82		1,591	55 313	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	11 063
Прилавок нейтральный открытый EG 12	20.09.2010	34 756,81		1,591	55 313	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	11 063
Прилавок нейтральный угловой EAI 45	20.09.2010	33 022,37		1,591	52 553	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	10 511
Приточно-вытяжная вентиляция	11.06.2010	4 174 576,28		1,677	6 998 977	10	9,6	1,0	80%	0%	80%	1 399 795
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	24 081,40	1,173	74 980	7	3,5	1,0	50%	0%	50%	37 739
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,529	1 009 438	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	201 888
сейф огнестойкий ESD-106А АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	5 671,90	2,459	44 630	10	13,8	1,0	80%	0%	80%	8 926
Система видеонаблюдения	14.12.2010	1 006 933,05		1,371	1 380 200	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	276 040
Скамья для пресса 90 гр.	21.04.2010	27 979,01		1,591	44 526	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	8 905
Скамья для упражнений нва нижнюю часть спины под 45 гр.	21.04.2010	27 979,01		1,591	44 526	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	8 905
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,677	6 976 865	15	9,2	1,0	62%	0%	62%	2 674 783
Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,839	78 739	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	15 748
Стол для грязной посуды левый нерж. DTСЕС-K12	26.08.2010	20 228,81		1,839	37 198	7	9,4	1,0	80%	0%	80%	7 440



СКЛд26.08.10												
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A)	03.09.2010	67 117,60	1,839	123 419	7	9,3	1,0	80%	0%	80%	24 684	
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A)	03.09.2010	82 262,90	1,839	151 269	7	9,3	1,0	80%	0%	80%	30 254	
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A)	03.09.2010	82 262,90	1,839	151 269	7	9,3	1,0	80%	0%	80%	30 254	
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58	1,379	363 355	7	4,4	1,0	63%	0%	63%	133 680	
Тренажер для икрожных мышц (сидя)	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя)	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц передней поверхности бедра	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц спины (гребная тяга)	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц спины (тяга блока)	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для мышц спины	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч)	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для приседания	21.04.2010	94 148,37	1,839	173 125	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	34 625	
Тренажер для упражнений на брюшной пресс	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины	21.04.2010	73 067,67	1,839	134 361	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	26 872	
Тренажер жим ногами под 45 гр.	21.04.2010	118 088,25	1,839	217 147	10	9,7	1,0	80%	0%	80%	43 429	
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00	2,327	99 379	10	14,2	1,0	80%	0%	80%	19 876	
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56	1,363	89 036	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	23 637	
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56	1,363	89 036	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	23 637	
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Полаир)	06.08.2010	48 058,47	1,839	88 372	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	17 674	
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7)	06.08.2010	28 294,07	1,839	52 029	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	10 406	
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7)	06.08.2010	28 294,07	1,839	52 029	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	10 406	
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,70	1,839	65 374	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	13 075	
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69	1,839	65 374	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	13 075	



Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,70		1,839	65 374	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	13 075
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,839	65 374	10	9,4	1,0	80%	0%	80%	13 075
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1)	03.09.2010	41 878,37		1,839	77 008	10	9,3	1,0	80%	0%	80%	15 402
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727+напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		2,041	277 856	10	10,1	1,0	80%	0%	80%	55 571
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779963	12.10.2010	92 123,34		1,839	169 401	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	33 880
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779964	12.10.2010	94 407,37		1,839	173 601	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	34 720
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485	05.09.2012	77 389,83		1,643	127 129	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	33 994
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАПЗ-3076-54УХЛЗ 3 фазный 380/220В	07.10.2010	26 592,73		1,839	48 900	10	9,2	1,0	80%	0%	80%	9 780
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		21 923 916,23	847 880,57									11 742 629
Буксируемый балластный каток для укатывания спортплощадок 83010 Fleming, ШТ0000950, 12.11.2014, 95 923,81,	12.11.2014	95 923,81		1,695	162 547	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	32 509
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий,	12.11.2014	1 242 633,88		1,695	2 105 699	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	421 140
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	03.10.2018	111 349,64		1,133	126 135	5	1,2	1,0	25%	0%	25%	94 687
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная), ШТ0000944, 24.12.2015, 109 046,90,	24.12.2015	109 046,90		1,553	169 372	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	33 874
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.11.2014	54 718,49		1,695	92 723	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	18 545
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная),	24.11.2014	54 718,48		1,695	92 723	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	18 545
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная),	24.11.2014	54 718,49		1,695	92 723	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	18 545
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная),	24.11.2014	54 718,48		1,695	92 723	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	18 545
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная),	24.12.2015	109 046,90	69 217,34	1,553	169 372	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	33 874
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	44 637,53	1,268	101 514	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	55 624
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,695	1 082 797	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	216 559
Косилка цилиндрическая тройная Того 3170	12.11.2014	1 164 895,16		1,695	1 973 967	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	394 793
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97		1,389	73 195	5	3,3	1,0	0%	0%	0%	73 195
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования	28.10.2010	1 484 664,40		2,185	3 243 581	5	9,2	1,0	0%	0%	0%	3 243 581
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8)	12.11.2014	60 750,82		1,695	102 945	5	5,1	1,0	0%	0%	0%	102 945



Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1	12.11.2014	106 590,51		1,695	180 622	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	36 124
Несамостоятельная раздаточная машина для нанесения разметки на спортивных площадках	12.11.2014	328 278,00		1,695	556 282	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	111 256
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		2,185	223 603	5	9,1	1,0	80%	0%	80%	44 721
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35		1,695	2 850 498	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	570 100
Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	0,15	1,695	133 069	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	26 614
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		2,185	744 246	5	9,1	1,0	80%	0%	80%	148 849
Прицеп МЗСА 817730.001	18.08.2010	42 173,73		2,185	92 138	5	9,4	1,0	80%	0%	80%	18 428
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,695	574 307	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	114 861
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92		1,695	1 401 968	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	280 394
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,695	92 651	10	5,1	1,0	51%	0%	51%	45 031
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82		1,695	92 651	10	5,1	1,0	51%	0%	51%	45 031
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,695	89 843	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	17 969
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,695	89 843	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	17 969
Рама для монтажа прицепного тракторного оборудования	12.11.2014	191 089,06		1,695	323 809	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	64 762
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	29 671,27	1,553	216 249	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	43 250
Разметчик линий 12 см Linoroll + нижний валик 10см и верхний валик 10см Linoroll , ШТ0002299, 01.09.2018, 77 311.03	01.09.2018	77 311,03	45 968,68	1,133	87 576	5	1,3	1,0	27%	0%	27%	64 207
Распределитель удобрений модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02		1,695	1 458 032	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	291 606
Ротор универсальный для Kogo FTM1200	01.03.2018	336 486,48	145 507,65	1,133	381 165	7	1,8	1,0	26%	0%	26%	281 063
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Kogo FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,695	207 417	7	5,1	1,0	73%	0%	73%	55 122
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	0,11	1,695	107 640	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	21 528
Рыхлитель-грабли для стада тона производства фирмы COSTA (Франция)	24.04.2012	185 449,16		1,817	336 983	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	67 397
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,695	117 163	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	23 433
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,695	117 163	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	23 433
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,695	117 163	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	23 433
Снегометатель фрезерно-роторный 180см.	18.01.2013	219 918,64		1,808	397 630	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	79 526



kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478 Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64		1,553	714 251	7	4,3	1,0	61%	0%	61%	280 109
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,808	82 741	7	6,0	1,0	80%	0%	80%	16 548
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,695	561 485	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	112 297
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73		1,695	179 493	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	35 899
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,695	145 244	7	5,1	1,0	73%	0%	73%	39 111
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	190 267,42	1,695	1 141 893	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	228 379
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	190 267,41	1,695	1 141 893	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	228 379
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	36 417,57	1,268	76 105	5	2,1	1,0	41%	0%	41%	44 537
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST	12.11.2010	1 176 323,80		2,185	2 569 942	5	9,1	1,0	80%	0%	80%	513 988
Трактор Антонио Карраро с компл.	16.11.2009	2 378 633,76		1,000	2 378 634	10	10,1	1,0	80%	0%	80%	475 727
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	52 470,76	2,366	3 785 826	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	757 165
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73		1,553	572 537	10	4,9	1,0	49%	0%	49%	290 660
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19		1,553	242 107	10	4,9	1,0	49%	0%	49%	122 911
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	43 454,68	1,553	2 058 562	10	4,9	1,0	49%	0%	49%	1 045 073
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84		1,695	82 356	10	5,1	1,0	51%	0%	51%	40 027
Щетка с мусоросборником	14.12.2010	159 973,53		2,185	349 498	5	9,1	1,0	80%	0%	80%	69 900
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08		1,695	744 266	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	148 853

Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 37 752 тыс. руб.

Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 11 743 тыс. руб.



3.2.8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Состояние
Мерседес-бенц S350 4MATIC VIN WDD2211821A504125	2012	111 000	3 498	3 271 186,44	115 453,34	хорошее

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

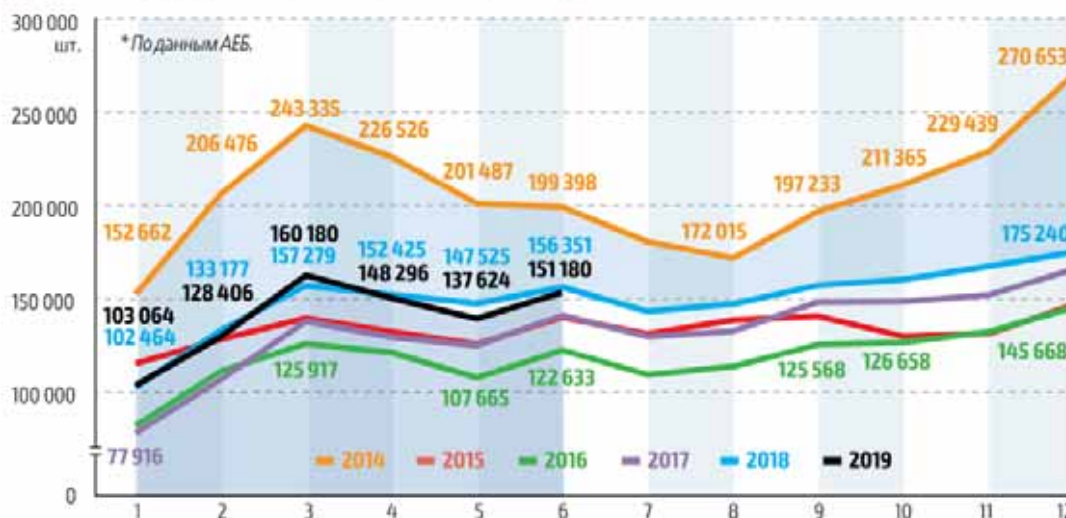
Анализ рынка объекта оценки¹¹

Согласно оценке аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2019 году средневзвешенная цена* нового премиального автомобиля в России составила 4 млн 346 тыс. рублей. Это на 6,5% больше, чем годом ранее.

Как отмечают эксперты агентства, за весь прошлый год в нашей стране было в общей сложности продано почти 160 тыс. новых автомобилей премиум-сегмента, что на 5% выше результата 2018 года.

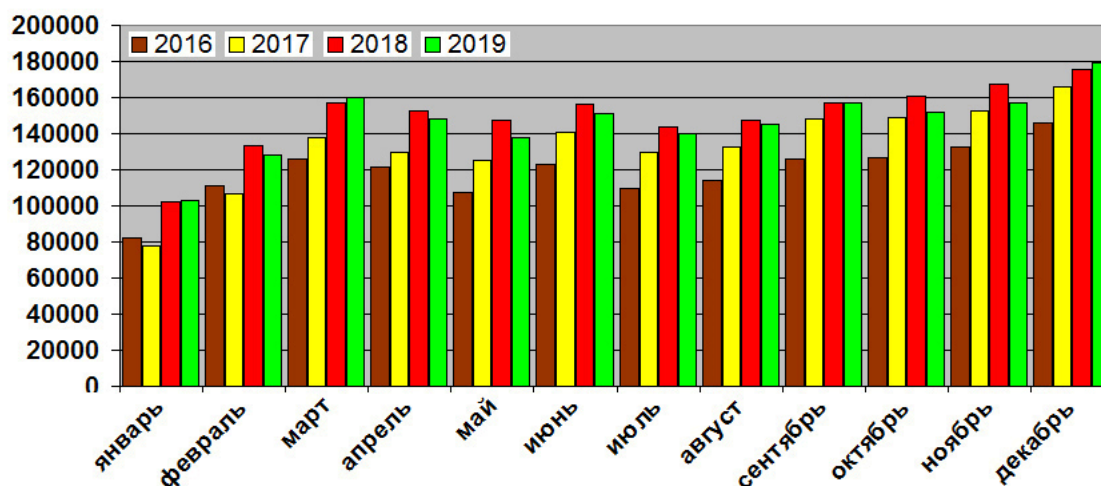
Также напомним, что в целом по рынку средневзвешенная цена нового легкового автомобиля в РФ по итогам 2019 года достигла 1 млн 556 тыс. рублей, показав рост на 8,2%.

Динамика российского автомобильного рынка в 2014–2019 годах*



Лидеры рынка те же, что и прежде. На первом месте Лада, причем спрос вырос на 1% до 362 тысяч автомобилей: прибавку дали Гранта и Веста, хотя Ларгус и особенно XRAY оказались «в минусе». В тройке лидеров «корейцы» Kia (226 тысяч машин) и Hyundai (179 тысяч), которые сумели сохранить объем продаж 2018 года. В декабре неожиданно взбодрилась компания Renault: за год продано 145 тысяч машин, что на 6% больше позапрошлого года, хотя еще по итогам одиннадцати месяцев никакого роста не было.

¹¹ <https://www.autostat.ru>, <https://autoreview.ru> и др.



Продажи новых автомобилей в России в 2016—2019 гг.

Самую значительную прибавку среди крупных игроков рынка показала Skoda: плюс 9% до 89 тысяч машин благодаря отменному спросу на локализованный Kodiaq (он еще летом ворвался в рейтинг бестселлеров АЕБ). Отличилась и компания BMW, увеличив продажи на 17%, до 42 тысяч машин. Nava и Geely умножили результаты 2018 года в четыре и три раза соответственно благодаря началу локального производства (Geely выпускают в Белоруссии, но в Россию эти машины попадают бесполоштинно). Ну а Ford показал спад на 43% из-за прекращения производства и продаж легковых автомобилей: на рынке остались только Транзиты. Интересно, что по данным АЕБ узбекская марка Ravon так и не начала продажи, хотя рестарт был [объявлен](#) еще в сентябре. Зато под самый конец года в Россию вернулся Opel.

Российские бестселлеры — Лада Гранта (136 тысяч машин) и Веста (111 тысяч). На третьем месте — Kia Rio (92 тысячи), но продажи падают, равно как и у родственного Соляриса (59 тысяч). А самый популярный кроссовер — Hyundai Creta (71 тысяча).

В АЕБ уверяют, что в ушедшем году автопроизводители сделали все возможное для сохранения или хотя бы минимизации сокращения спроса на рынке. Но прогноз на 2020 год оптимизма не внушает: те же минус 2%. И это еще не самый плохой сценарий: некоторые игроки рынка ожидают падения продаж на пять или даже десять процентов.

Топ-25 самых популярных автомобилей в России в 2019 году (в сравнении с 2018-м)

Модель	2019 год, шт.	2018 год, шт.	Динамика
Лада Гранта	135831	106325	+28%
Лада Веста	111459	108364	+3%
Kia Rio	92475	100148	-8%
Hyundai Creta	71487	67588	+6%
Hyundai Solaris	58682	65581	-11%
Volkswagen Polo	56102	59450	-6%
Лада Ларгус	43123	44072	-2%
Renault Duster	39031	41409	-6%
Volkswagen Tiguan	37242	33530	+11%
Renault Logan	35391	30285	+17%
Skoda Rapid	35121	35089	0%
Kia Sportage	34370	32667	+5%

Toyota Camry	34017	33700	+1%
Лада 4x4	31923	32949	-3%
Toyota RAV4	30627	31155	-2%
Renault Sandero	30496	31559	-3%
Лада XRAY	28967	34807	-17%
Skoda Octavia	27161	25026	+9%
Renault Каптур	25799	30042	-14%
Kia Optima	25707	20833	+23%
Nissan Qashqai	25158	23192	+8%
Skoda Kodiaq	25069	16233	—
Mitsubishi Outlander	23894	24511	-3%
Hyundai Tucson	22753	23020	-1%
Mazda CX-5	22565	22594	0%

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2019 году объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 5 млн 404,5 тыс. единиц, что на 0,4% меньше, чем в 2018 году (5 млн 425,5 тыс. шт.).

Первенство здесь традиционно принадлежит отечественной марке LADA, на долю которой в 2019 году пришлось почти четверть (24,9%) от общего объема перепродаж. В количественном выражении это составляет 1 млн 346,5 тыс. штук, что на 3,4% ниже показателя годичной давности. Лучшей среди иномарок по-прежнему остается японская Toyota, чей результат равен 597,6 тыс. подержанных экземпляров (-0,8%). Третье место занимает еще один японский бренд – Nissan (303,9 тыс. шт.; +0,7%). В первую пятерку также попадают корейские Hyundai (284,6 тыс. шт.; +5,1%) и KIA (265 тыс. шт.; +9,7%).

В модельной структуре вторичного рынка лидерство в 2019 году сохранила LADA 2114 с объемом 136,6 тыс. машин – на 7,1% меньше, чем в 2018 году. На втором месте по-прежнему Ford Focus (133 тыс. шт.; -3,3%), который удерживает титул самой продаваемой в России иномарки с пробегом. Замыкает тройку лидеров LADA 2107 (118,4 тыс. шт.; -7,7%). На четвертую строчку рейтинга поднялся Hyundai Solaris (109 тыс. шт.; +11,7%), а пятой стала LADA 2170 (106,6 тыс. шт.; -3%).

Среди моделей, вошедших в ТОП-10, только четыре по итогам 2019 года находятся «в плюсе». Наибольший рост рынка здесь демонстрирует KIA Rio (+16,3%). А сильнее всего упали перепродажи у отечественной LADA 2110 (-10,6%).

Отметим также, что по итогам декабря 2019 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 460,3 тыс. единиц, показав снижение на 0,8%.

Топ-10 марок легковых автомобилей с пробегом в России в 2019 году (шт.)

№	Марка	2019	2018	Изм., %	Декабрь 2019	Декабрь 2018	Изм., %
1	LADA	1 346 519	1 393 504	-3,4	112 966	116 689	-3,2
2	TOYOTA	597 612	602 557	-0,8	51 056	50 463	1,2
3	NISSAN	303 940	301 817	0,7	25 529	25 606	-0,3
4	HYUNDAI	284 581	270 885	5,1	24 865	23 958	3,8
5	KIA	264 957	241 551	9,7	23 501	21 672	8,4
6	CHEVROLET	234 161	237 574	-1,4	19 181	20 393	-5,9
7	VOLKSWAGEN	219 236	214 988	2,0	19 157	19 263	-0,6
8	FORD	210 799	216 594	-2,7	17 679	18 653	-5,2
9	RENAULT	203 032	193 629	4,9	18 467	17 494	5,6
10	MITSUBISHI	162 096	164 618	-1,5	13 757	14 275	-3,6
	Всего по России	5 404 516	5 425 510	-0,4	460 343	464 149	-0,8

Основными ценообразующими факторами автомобилей являются:

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

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

Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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

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

Сравнительный подход

Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

где: S_0 – рыночная стоимость оцениваемого ТС на дату оценки; S_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 1...9%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.

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

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

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

¹³ Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки. Минюст РФ, ФБУ РФЦСЭ - М.: ФБУ РФЦСЭ, 2018 г.

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



км, при недопробе в +0,05...+0,15%, соответственно. Эти значения могут быть рекомендованы и для отечественных ТС.

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

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

величина корректирующего коэффициента равна отношению стоимостей ТС в новом состоянии с соответствующими характеристиками двигателей и величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей¹⁵:

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

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

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

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

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

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

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

Результаты определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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



Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	125 000	1 400 000	0,910	1,000	1,000	1,003	1 082 364
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	237 096	959 000	0,910	1,000	1,000	1,327	981 229
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	208 000	1 100 000	0,910	1,000	1,000	1,234	1 046 535
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	175 000	1 450 000	0,910	1,000	1,000	1,136	1 270 281
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	54 600	1 700 000	0,910	1,000	1,000	0,841	1 102 194
Среднее значение, руб.									1 096 521
Стандартное отклонение, руб.									107 490
Коэффициент вариации									10%

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 9%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.

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

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

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

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

Для транспортных средств справедливая стоимость равна рыночной.

Справедливая стоимость автомобиля по состоянию на дату оценки без НДС составляет 1 097 тыс. руб.

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

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

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

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

¹⁷ Методические рекомендации по проведению судебных автотехнических экспертиз и исследований колесных транспортных средств в целях определения размера ущерба, стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУ РФЦСЭ - М.: ФБУ РФЦСЭ, 2018 г.



По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 204 952 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	18 531 052
в том числе:	
СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)	13 204 952
Здания и сооружения на территории Сокольники	640 066
Движимое имущество на территории Сокольники	37 752
Автомобили	1 097
Коммунальная техника	11 743
Право по договорам аренды земельных участков	4 635 443

Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 января 2020 г. равна 18 531 052 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 5 603 950 тыс. руб. (31,04%).

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

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

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
соответствующей инфраструктурой по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1)					
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "остаа. 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 (ДООУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса! спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 0,34	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700
Храм, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, владение	200 000,00	140 000,00	60 000,00	0,00	0,700

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Сонинвестор		
67 (Объект № 34 Приложение №1) Культурно-просветительский центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей 1 инфраструктурой, расположенного по адресу г 1 Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект № 34 Приложение №1)	100 000,00	70 000,00	30 000,00	0,00	0,700
КНС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67)	33 015 958,97	23 111 171,28	9 904 787,69	5 036 332,72	0,700
ЛОС для многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское шоссе, вл 67) (Объект № 29-30 Приложение 1)	13 778 292,49	9 644 804,74	4 133 487,75	2 096 077,81	0,700
АСУДД составе объекта Дороги, инженерные 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)	3 739 225,12	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 спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект №31 Приложение №1)	76 227 892,74	53 359 524,92	22 868 367,82	11 627 983,64	0,700
Канализация в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш , вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	78 650 015,09	55 055 010,56	23 595 004,53	11 997 459,93	0,700
Сети связи в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл.67) (Объект №33 Приложение №1)	3 560 089,28	2 492 062,50	1 068 026,78	543 064,47	0,700
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,	62 796 059,89	43 957 241,92	18 838 817,97	9 579 059,99	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		
Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)					
Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	3 849 205,66	2 694 443,96	1 154 761,70	587 166,95	0,700
Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту)	1 756 704 373,83	1 267 360 307,91	489344065.92	189 573 463,71	0,721
Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом	2 578 112 718,48	1 903 305 600,35	674 807 118,13	309 772 569,52	0,738

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 января 2020 г. приведены ниже.

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

Элементы счета	Сумма, руб.	Доля
Всего по счету 80.09	7 450 187 665,25	100,0%
ООО "Стадион Спартак"	5 603 949 873,98	75,2%
ООО "ТушиноСпортСити"	1 846 237 791,27	24,8%

На дату оценки реализация инвестиционного контракта находится на стадии введенных в эксплуатацию МЖД Корпус 1, 2 и строительства Жилого комплекса в части Многоквартирных жилых домов Корпусов 3 – 6, 10, Комплекса зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания, а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1791 (корме участков 1176, 1778, 1779, 1783, 1792, на которых уже ведется строительство).

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 (активы)

Наименование	Статья баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
АКТИВЫ			
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	2 342	0,01%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	60 958	0,2%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170		
Отложенные налоговые активы	1180	84	0,0003%



Прочие внеоборотные активы	1190	6 042 647	18,4%
Итого внеоборотные активы	1100	6 106 032	18,6%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы, в т.ч.	1210	6 490 091	19,8%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		8 795	0,0%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		372 859	1,1%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		2 907 887	8,9%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		1 409 681	4,3%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 5)		551 669	1,7%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 6)		661 731	2,0%
Многоквартирный жилой дом (Корпус 10)		54 407	0,2%
Апартаменты		200 941	0,6%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 890 094	5,8%
Дебиторская задолженность	1230	10 729 315	32,7%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 551 330	7,8%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 056 973	15,4%
Прочие оборотные активы	1260	16 538	0,05%
Итого оборотные активы	1200	26 734 340	81,4%
БАЛАНС (сумма активов)	1600	32 840 372	100,0%

В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 2 342 тыс. руб. (0,01%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

Табл. 3.25 Состав нематериальных активов

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Анимационный видеоролик 30 сек для на медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	0,00
Видеоролик "Тушино-2018. Выставка Куинджи"	31.12.2018	28 736,00	14 942,72
Видеоролик продолжительностью 2(Две) минуты 30 секунд в формате mp4	31.12.2018	40 000,00	20 800,00
Видеоролик для проекта "Город на реке Тушино-2018" для размещения в соцсетях	31.12.2018	47 627,12	24 766,16
Аудиоролик «Машино-место в подарок»	31.12.2018	114 942,66	59 770,14
Аудиоролик «Машино-место в подарок» 2	31.12.2018	57 471,34	29 885,14
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	0,00
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	0,00
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	0,00

Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	0,00
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	103 128,11
Видеоролик "Панорама проекта" 2 мин. 30 сек	13.06.2019	40 000,00	30 400,00
Видеоролик "Панорама проекта" 2 мин. 30 сек (2)	25.10.2019	40 000,00	36 800,00
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30.09.2018	497 293,01	198 917,21
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30.09.2018	1 107 628,71	443 051,46
Видеоролик "Город хороших привычек. Девушка"	30.09.2018	1 107 628,71	443 051,46
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30.09.2018	1 107 628,71	443 051,46
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	359 187,79
Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30.09.2018	69 994,66	27 997,81
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин 17 сек	01.04.2016	42 373,31	0,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	0,00
Видеоролик "Город на реке Тушино - 2018" 30 сек	01.04.2016	261 280,00	0,00
Рекламный ролик "Город на реке Тушино-2018" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	0,00
Рекламный ролик "Город на реке Тушино-2018" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	0,00
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 минуты 20 сек	31.12.2015	744 806,79	0,00
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	0,08
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	0,00
Товарные знаки	Не зарегистрирован		106 700,00
Итого		28 911 630,10	2 342 449,54

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

Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Анимационный видеоролик 30 сек для на медиафасада ТЦ Ривьера	1 октября 2016 г.	301 629,00	3,25	262 392
Видеоролик "Тушино-2018. Выставка Куинджи"	31 декабря 2018 г.	28 736,00	1,00	27 583
Видеоролик продолжительностью 2(Две) минуты 30 секунд в формате mp4	31 декабря 2018 г.	40 000,00	1,00	38 396
Видеоролик для проекта "Город на реке Тушино-2018" для размещения в соцсетях	31 декабря 2018 г.	47 627,12	1,00	45 717
Аудиоролик «Машино-место в подарок»	31 декабря 2018 г.	114 942,66	1,00	110 332
Аудиоролик «Машино-место в подарок» 2	31 декабря 2018 г.	57 471,34	1,00	55 166
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор"	30 сентября 2017 г.	6 833 628,10	2,25	6 217 291



хронометражем 30 секунд				
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30 сентября 2017 г.	2 695 671,71	2,25	2 452 544
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30 сентября 2017 г.	116 600,00	2,25	106 084
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30 сентября 2017 г.	248 513,29	2,25	226 099
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31 марта 2018 г.	644 550,53	1,76	599 273
Видеоролик "Панорама проекта" 2 мин. 30 сек	13 июня 2019 г.	40 000,00	0,55	39 115
Видеоролик "Панорама проекта" 2 мин. 30 сек (2)	25 октября 2019 г.	40 000,00	0,19	39 702
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30 сентября 2018 г.	497 293,01	1,25	472 333
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30 сентября 2018 г.	1 107 628,71	1,25	1 052 035
Видеоролик "Город хороших привычек. Девушка"	30 сентября 2018 г.	1 107 628,71	1,25	1 052 035
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30 сентября 2018 г.	1 107 628,71	1,25	1 052 035
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30 сентября 2018 г.	897 969,49	1,25	852 899
Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30 сентября 2018 г.	69 994,66	1,25	66 482
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин 17 сек	1 апреля 2016 г.	42 373,31	3,75	36 012
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	1 апреля 2016 г.	135 694,92	3,75	115 322
Видеоролик "Город на реке Тушино - 2018" 30 сек	1 апреля 2016 г.	261 280,00	3,75	222 052
Рекламный ролик "Город на реке Тушино-2018" 20 сек.	31 декабря 2015 г.	4 780 665,70	4,01	4 014 711
Рекламный ролик "Город на реке Тушино-2018" 10 сек.	31 декабря 2015 г.	2 888 010,34	4,01	2 425 296
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 минуты 20 сек	31 декабря 2015 г.	744 806,79	4,01	625 474
Web-сайт	31 декабря 2015 г.	3 991 286,00	4,01	3 351 805
Ролик 2	30 июня 2016 г.	70 000,00	3,51	60 181
Товарные знаки	Не зарегистрирован	0,00		0
Итого		28 911 630		25 618 366

Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 25 618 тыс. руб.

В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 60 958 тыс. руб. (0,2%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

Табл. 3.27 Состав основных средств

Объект	Ввод (начало эксплуатации)	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения		93 961 653	51 480 212
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	14 348 288,96
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	14 348 288,95
Временная автомобильная дорога АТОН	28.07.2015	22 066 253,69	0,00
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	748 032,54
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	0,00
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	42 905,90
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	1 796 728,02
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.09.2017	5 810 741,57	3 238 773,99
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	329 858,60
Модульное здание 24х12х5,60	30.09.2019	5 686 355,94	1 738 802,82
Модульный штаб-строительства	18.12.2019	7 717 990,50	7 717 990,50
Трансформаторная подстанция БКТП №23774 2*1000 КВа 10/0,4 кВ	10.12.2019	7 170 541,56	7 170 541,56
Движимое имущество используемое при строительстве		9 801 913	3 012 027
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	24 972,90
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	33 924,53
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	33 924,54
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	33 924,53
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	18 440,36
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	49 393,50
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	134 450,39
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	41 377,92
Шлагбаум DoorHan Barrier-PRO-5000	20.11.2018	54 030,00	40 777,41
Защитный экран макета проекта "Город на реке Тушино-2018"	31.12.2018	80 000,00	64 262,24
Комплект для GPS.(Геодезический спутниковый приемник GR-5+ Антенна 50-470МГц,+ Карта памяти 2GB+ Шта	30.09.2019	322 960,21	138 107,68
Комплект тахеометра(Тахеометр FX-102+ Штатив PFW5B-R+отражатель мишень VEGA	30.09.2019	171 624,42	73 391,86



MP 03 P+ BEXA 5541-10+			
МФУ Ricoh MP C4504ex SP(418003) A3 color 45ppm LAN с девел-ом, без тонера	30.09.2019	143 937,50	61 552,07
Многофункциональное устройство HP LaserJet Pro 500 color MFP M570dn	30.09.2019	64 164,15	49 402,94
ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приямком 4 куб. с крышкой	30.09.2019	184 745,76	69 658,20
Принтер Xerox Versalink C7000DN+дополнительный лоток на 520 листов XEROX Versalink B7025/30/35/C7000	30.09.2019	84 491,53	23 657,65
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	30.09.2019	70 330,51	1 900,99
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	01.07.2015	347 598,00	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	01.07.2015	1 355 932,20	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	91 300,41
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	59 988,03
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	70 971,27
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	59 988,03
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	28 527,16
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	0,00
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	0,00
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	0,00
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	0,16
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	0,00
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	0,00
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	0,00
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	0,00
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	0,00
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	30.09.2018	645 500,00	342 921,80
Декоративное панно для оформления стен офиса продаж	31.12.2018	495 000,00	397 623,00
Декоративное панно "Часы"	31.12.2018	495 000,00	397 623,00
Люстра 1400/500	31.03.2019	76 650,00	70 901,25
Люстра 1400/500	31.03.2019	76 650,00	70 901,25
Люстра 2000/700	31.03.2019	119 600,00	110 629,97
Люстра D1000	31.03.2019	83 550,00	77 283,75

Люстра D1000	31.03.2019	83 550,00	77 283,75
Архивные стеллажи	30.09.2019	167 833,20	157 286,32
Система контроля доступа в штаб строительства	18.12.2019	99 614,91	99 614,91
Охранная сигнализация	18.12.2019	6 063,51	6 063,51
Автомобили		8 753 204,17	6 465 957,40
Автомобиль TEANA 2.5 VIN Z8NBBUJ32BS026081	30.09.2019	405 875,00	173 533,31
Автомобиль Mercedes-Benz E 400 4MATIC VIN WDD2130661A121136	30.09.2019	2 593 725,00	1 109 125,00
Автомобиль Hyundai Genesis G90 VIN XWEGG41DDH0000044	30.09.2019	2 881 600,00	2 546 134,73
Автомобиль KIA, KH QUORIS VIN:XWELW413BJ0000907	30.09.2019	2 872 004,17	2 637 164,36
Итого		112 516 770,08	60 958 196,52

В связи с тем, что объекты в составе основных средств достаточно новые, то определение справедливой стоимости сооружений и движимого имущества осуществлялось затратным подходом методом индексации. Расчет коэффициентов индексации приведен выше (Разд. 3.2.4). При этом прибыль предпринимателя для сооружений принималась на уровне величины, определенной по результатам строительства Стадиона «ОТКРЫТИЕ АРЕНА» (Разд. 3.4.2. Приложение 3).

Справедливая стоимость автотранспортных средств определялась сравнительным подходом. Методика определения их стоимости описана в Разд. 3.2.8.

Табл. 3.28 Характеристика автотранспортных средств

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Состояние
Автомобиль TEANA 2.5 VIN Z8NBBUJ32BS026081	2011	142 000	2 496	405 875,00	173 533,31	хорошее
Автомобиль Mercedes-Benz E 400 4MATIC VIN WDD2130661A121136	2016	52 000	2 996	2 593 725,00	1 109 125,00	хорошее
Автомобиль Hyundai Genesis G90 VIN XWEGG41DDH0000044	2017	50 000	3 778	2 881 600,00	2 546 134,73	хорошее
Автомобиль KIA, KH QUORIS VIN:XWELW413BJ0000907	2018	11 000	3 778	2 872 004,17	2 637 164,36	хорошее

Результаты определения справедливой стоимости основных средств (строки 1150 Баланса СД) приведены ниже. Справедливая стоимость подобных объектов равна рыночной стоимости.

Табл. 3.29 Результаты расчета справедливой стоимости ТС Hyundai Genesis G90

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС-аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Hyundai Genesis G90	3778	2015	165 689	1 216 657	0,910	1,000	1,139	1,448	1 547 262
Hyundai Genesis G90	3778	2014	40 000	1 850 000	0,910	1,000	1,215	0,969	1 679 272
Hyundai Genesis G90	3778	2012	269 000	690 000	0,910	1,000	1,384	2,015	1 484 252
Hyundai Genesis G90	3778	2014			0,910	1,000	1,215	0,852	
Hyundai Genesis G90	3778	2014			0,910	1,000	1,215	0,852	
Среднее значение, руб.									1 570 262
Стандартное отклонение, руб.									99 524
Коэффициент вариации									6%

Табл. 3.30 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС-аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	37 900	2 489 000	0,910	1,000	1,000	0,965	1 853 000
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	81 641	2 325 000	0,910	1,000	1,000	1,077	1 930 922
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	29 767	2 800 000	0,910	1,000	1,000	0,946	2 042 576
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	85 000	2 500 000	0,910	1,000	1,000	1,086	2 093 769
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	41 000	2 751 000	0,910	1,000	1,000	0,973	2 063 987
Среднее значение, руб.									1 996 851
Стандартное отклонение, руб.									101 280
Коэффициент вариации									5%



Табл. 3.31 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	150 600	515 000	0,910	1,000	1,000	1,017	404 051
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	70 658	633 000	0,910	1,000	1,000	0,867	423 249
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	178 500	520 000	0,910	1,000	1,000	1,076	431 386
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	190 000	540 000	0,910	1,000	1,000	1,101	458 401
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	138 700	570 000	0,910	1,000	1,000	0,993	436 685
Среднее значение, руб.									430 754
Стандартное отклонение, руб.									19 807
Коэффициент вариации									5%

Табл. 3.32 Результаты расчета справедливой стоимости ТС

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
KIA QUORIS	3778	2017	53 375	1 990 000	0,910	1,000	1,046	1,088	1 747 279
KIA QUORIS	3778	2017	35 346	2 005 000	0,910	1,000	1,046	1,050	1 698 102
KIA QUORIS	3778	2017	15 183	2 130 000	0,910	1,000	1,046	1,008	1 732 669
KIA QUORIS	3778	2017	64 299	1 799 000	0,910	1,000	1,046	1,112	1 614 465
KIA QUORIS	3778	2017	4 200	2 590 000	0,910	1,000	1,046	0,986	2 061 085
Среднее значение, руб.									1 770 720
Стандартное отклонение, руб.									170 293
Коэффициент вариации									10%



Табл. 3.33 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150)

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на замещение без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения	79 073 121											80 190 164
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	0%	16 573 425	1,054	17 467 729	15	2,4	1,0	16%	0%	16%	14 647 369
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	0%	16 573 425	1,054	17 467 729	15	2,4	1,0	16%	0%	16%	14 647 369
Временная автомобильная дорога АТОН	22 066 254	0%	22 066 254	1,149	25 359 286	15	4,4	1,0	30%	0%	30%	17 864 980
Временная автомобильная дорога	2 332 101	0%	2 332 101	1,126	2 627 090	15	3,0	1,0	20%	0%	20%	2 101 193
Ограждение строительной площадки	4 804 433	0%	4 804 433	1,149	5 521 417	15	4,5	1,0	30%	0%	30%	3 861 462
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	0%	81 229	1,126	91 504	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	61 721
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	0%	81 229	1,126	91 504	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	61 721
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	0%	81 229	1,126	91 504	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	61 721
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	0%	88 983	1,054	93 785	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	70 274
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	0%	88 983	1,054	93 785	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	70 274
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	0%	98 870	1,054	104 205	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	78 082
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	0%	3 945 754	1,054	4 158 667	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	3 116 152
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	5 810 742	0%	5 810 742	1,054	6 124 290	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	4 743 388
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	0%	760 109	1,054	801 125	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	600 295
Модульное здание 24х12х5,60	5 686 356	0%	5 686 356	1,000	5 686 356	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	5 541 471
Модульный штаб-строительства	7 717 991	0%	10 676 739	1,149	12 270 070	10	4,8	1,0	48%	0%	48%	6 434 223



Трансформаторная подстанция БКТП №23774 2*1000 КВа 10/0,4 кВ	7 170 542	0%	7 414 917	1,054	7 815 027	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	6 228 470
Движимое имущество используемое при строительстве	9 696 235		10 146 020									8 485 501
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,125	103 987	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	80 540
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,173	124 026	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	86 784
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,173	124 026	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	86 784
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,173	124 026	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	86 784
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,173	104 191	10	3,5	1,0	35%	0%	35%	67 653
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,205	330 196	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	192 328
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,125	271 468	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	210 258
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,205	146 420	10	4,0	1,0	40%	0%	40%	87 772
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,125	430 740	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	312 021
Шлагбаум DoorHan Barrier-PRO-5000	54 030		54 030	1,096	59 207	10	1,1	1,0	11%	0%	11%	52 605
Защитный экран макета проекта "Город на реке Тушино-2018"	80 000		80 000	1,096	87 665	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	78 874
Комплект для GPS.(Геодезический спутниковый приемник GR-5+ Антенна 50-470МГц,+ Карта памяти	322 960		322 960	1,000	322 960	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	314 731
Комплект тахеометра(Тахеометр FX-102+ Штатив PFW5B-R+отражатель мишень VEGA MP 03 P+ BEXA 5541-	171 624		171 624	1,000	171 624	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	167 252
МФУ Ricoh MP C4504ex SP(418003) А3 color 45ppm LAN с девел-ом, без тонера	143 938		143 938	1,000	143 938	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	140 270
Многофункциональное устройств HP LaserJet Pro 500 color MFP M570dn	64 164		64 164	1,000	64 164	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	62 529
ПМК "Аква Пром 220-2*2" с подогревом и приямок 4 куб. с крышкой	184 746		184 746	1,000	184 746	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	180 039



Принтер Xerox Versalink C7000DN+дополнительный лоток на 520 листов XEROX Versalink B7025/30/35/C7000	84 492		84 492	1,000	84 492	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	82 339
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	70 331		70 331	1,000	70 331	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	68 539
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,205	419 028	10	4,5	1,0	45%	0%	45%	230 179
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,205	1 634 572	10	4,5	1,0	45%	0%	45%	897 895
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,125	657 594	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	509 320
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,205	175 623	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	102 294
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,205	207 778	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	121 024
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,205	175 623	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	102 294
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280		69 280	1,205	83 516	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	48 645
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,205	112 822	10	4,0	1,0	40%	0%	40%	67 632
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	1,173	216 048	10	3,5	1,0	35%	0%	35%	140 283
Арка уличная	66 102		66 102	1,173	77 515	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	52 285
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	1,173	733 013	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	512 908
Баннерная сетка	361 059		361 059	1,173	423 401	10	3,0	1,0	30%	0%	30%	296 264
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814		78 814	1,125	88 696	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	66 462
Баннер с литой печатью	48 220		48 220	1,125	54 267	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	40 663



Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483		56 483	1,125	63 566	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	50 835
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290		424 290	1,125	477 494	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	381 864
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	645 500		645 500	1,096	707 345	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	618 587
Декоративное панно для оформления стен офиса продаж	495 000		495 000	1,096	542 425	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	488 034
Декоративное панно "Часы"	495 000		495 000	1,096	542 425	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	488 034
Люстра 1400/500	76 650		76 650	1,000	76 650	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	70 854
Люстра 1400/500	76 650		76 650	1,000	76 650	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	70 854
Люстра 2000/700	119 600		119 600	1,000	119 600	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	110 556
Люстра D1000	83 550		83 550	1,000	83 550	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	77 232
Люстра D1000	83 550		83 550	1,000	83 550	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	77 232
Архивные стеллажи	167 833		167 833	1,000	167 833	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	163 557
Система контроля доступа в штаб строительства	99 615		88 605	1,205	106 813	10	4,8	1,0	48%	0%	48%	55 806
Охранная сигнализация	6 064		361 180	1,173	423 542	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	285 804
Автомобили	8 753 204											5 768 587
Автомобиль TEANA 2.5 VIN Z8NBBUJ32BS026081	405 875											430 754
Автомобиль Mercedes-Benz E 400 4MATIC VIN WDD2130661A121136	2 593 725											1 996 851
Автомобиль Hyundai Genesis G90 VIN XWEGG41DDH0000044	2 881 600											1 570 262
Автомобиль KIA, KH QUORIS VIN:XWELW413BJ0000907	2 872 004											1 770 720
Итого												94 444 251,98



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

Справедливая стоимость основных средств СД составляет 94 444 тыс. руб.

Строка 1180 Баланса СД

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

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

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

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

Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, исключая участки с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776, 1778, 1779. Балансовая стоимость равна 6 042 647 тыс. руб. (18,4%).

Балансовая стоимость капиталовложений по годам приведена выше в таблице. В дальнейшем на основе полученных данных была определена справедливая стоимость капиталовложений (строки 1190 Баланса СД). Дополнительно в состав капиталовложений были включены общестроительные расходы, не касающиеся Многоквартирных домов, которые учтены в Балансе СД в строке 1210. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены ниже (Разд. Строка 1190 Баланса ООО «Стадион Спартак»). Расчеты приведены в таблицах 3.34, 3.35.

При оценке справедливой стоимости капитальных вложений по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объектов необходимых для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, который в настоящее время разделен на отдельные земельные участки по соответствующим объектам строительства, 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. Коэффициенты индексации приведены в разделе 3.2.5.

Справедливая стоимость капитальных вложений по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов соответствует величине реально понесенных расходов и поэтому не индексировалась.

По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений (строка 1190 Баланса СД) составляет 6 614 384 тыс. руб.

Табл. 3.34 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4 кв. 2019
Суммарные капитальные вложения по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе:	42 205 246,39	93 564 535,24	219 795 355,00	1 983 926 183,11	2 317 709 681,04	2 553 812 338,29	2 884 373 096,09	2 807 086 285,18
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	73 372 958,75	73 372 958,75	75 117 626,76
Волоколамское ш., вл.67 Общепроjektные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 015 330 658,96	2 332 433 606,40	2 196 706 243,38
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (1-я очередь строительства)	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	32 202 262,92	31 018 361,27	19 886 511,88
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)						16 012 135,29	31 157 329,10	46 923 598,25
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	86 972 453,80	86 175 789,55	92 282 127,55
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	50 346 258,48	50 832 054,85	63 740 965,99
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	126 713 417,95	127 021 935,14	160 068 150,34
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	47 851 003,39	47 349 872,28	47 349 872,28
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Суммарные капитальные вложения по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:		34 369 011,19	60 566 863,99	205 322 280,43	389 019 190,97	1 317 601 880,74	1 541 846 105,96	3 235 560 732,41
Благоустроенная водоохранная парковочная зона						6 644 067,80	35 277 558,27	44 214 779,50
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном						553 267,38	8 341 939,90	12 457 061,86
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги, инженерные коммуникации и сооружения			80,00	24 789 586,91		392 007 212,55	258 709 641,47	258 594 534,42
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.1							170 481 112,19	170 481 112,19
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.2							29 745 653,76	29 745 653,76
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и							34 672 065,60	781 268 246,65

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

инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.3									
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.4							3 562 402,27	18 718 592,90	
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.5							4 392 338,59	6 790 408,35	
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное сооружение	9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	23 533 742,10	23 533 742,10		28 322 584,20	163 063 525,68	
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 3 Этап - КНС	24 068 512,12	26 215 437,76	26 215 437,76	35 192 973,87	35 192 973,87		44 692 812,37	128 306 609,96	
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры				16 429 423,26	150 000,00		150 000,00	150 000,00	
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел		1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	21 127 864,91		22 056 407,47	21 201 073,45	
Вывос Канализационного коллектора			74 346 411,45	206 090 282,42	280 414 068,10		327 786 824,61	327 786 824,61	
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ		3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 716 085,55		13 038 403,89	358 017 454,31	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2				110 782,43	230 182,30		9 831 958,92	15 741 865,31	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3				41 543,43	115 428,89		7 516 742,67	11 261 389,00	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4					175 699,08		411 890,99	3 672 484,97	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5					67 405,67		573 104,52	5 267 694,52	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6					175 699,08		369 619,26	3 035 700,05	
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)			200 000,00	13 400 904,49	18 911 676,15		19 094 185,26	203 463 769,92	
Инженерные сети по Футбольной базе	921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	60 223 551,14	119 423 188,03		119 423 188,03	119 423 188,03	
Общеобразовательная школа № 1					162 576,25		1 079 696,99	11 210 804,03	
Общеобразовательная школа № 2					162 576,25		1 076 584,24	11 210 804,03	
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном				281 572,03	444 148,28		13 675 743,01	26 011 106,46	
Поликлиника					444 710,66		514 605,49	514 605,49	
Прочая жилая застройка					398 381 457,03		379 332 664,44	497 360 802,40	
Спортивный комплекс водных видов спорта					1 779 823,91		1 791 192,70	1 115 656,29	
Спортивный комплекс ледовых видов спорта					1 435 194,68		1 551 384,19	1 101 183,61	
Теннисный центр		1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 715 897,10		1 722 886,58	1 722 886,58	



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

ФОК № 1						1 096 112,23	1 096 112,23	1 096 112,23
ФОК № 2						1 096 112,23	1 096 112,23	1 096 112,23
Центр спортивной медицины						444 710,66	458 689,62	458 689,62
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 933 546,43	280 362 218,99	2 189 248 463,54	2 706 728 872,01	3 871 414 219,03	4 426 219 202,05	6 042 647 017,59
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927	19 867 000,39	24 273 894
Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 933 546,43	280 362 218,99	2 189 248 463,54	2 765 141 438,47	3 890 677 145,73	4 446 086 202,44	6 066 920 911,81

Табл. 3.35 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД)

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4 кв. 2019	Сумма
Суммарные капитальные вложения по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., Отток со счета 08 за период, руб.	42 205 246	93 564 535	219 795 355	1 983 926 183	2 317 709 681	2 553 812 338	2 884 373 096	2 807 086 285	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	51 359 289	126 230 820	1 764 130 828	333 783 498	236 102 657	330 560 758	146 036 612	
Коэффициент индексации	1,363	1,133	1,111	1,149	1,104	1,039	1,015	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.	57 534 794	58 182 505	140 297 724	2 027 398 882	368 476 006	245 298 145	335 598 817	146 036 612	3 378 823 486
Справедливая стоимость капитальных вложений по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб.									3 235 560 732
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.									6 614 384 219



Табл. 3.36 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство ЖК

Расходы на строительство по объектам	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Корпус 10	Комплекс 4 зданий (Апартаменты)	Прочие	Сумма, руб.
Корпус 2 в составе "Два многоквартирных жилых дома именуемые Корпус 1 и Корпус 2"	0,00	372 859 101,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	372 859 101,06
Многокварт жилой дом, именуемый корпус 6 со встроенно-пристроен нежили помещениями и подземн а/стоян	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	661 731 014,92	0,00	0,00	0,00	661 731 014,92
Многокварт жилой дом, именуемый корпус 10 со встроенно-пристроен нежили помещениями и подземн а/стоян	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54 407 023,85	0,00	0,00	54 407 023,85
Корпус 1 в составе "Два многоквартирных жилых дома именуемые Корпус 1 и Корпус 2"	8 795 417,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 795 417,69
Многокварт жилой дом, именуемый корпус 3 со встроенно-пристроен нежили помещениями и подземн а/стоян	0,00	0,00	2 907 886 965,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 907 886 965,02
Многокварт жилой дом, именуемый корпус 4 со встроенно-пристроен нежили помещениями и подземн а/стоян	0,00	0,00	0,00	1 409 680 843,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 409 680 843,39
Многокварт жилой дом, именуемый корпус 5 со встроенно-пристроен нежили помещениями и подземн а/стоян	0,00	0,00	0,00	0,00	551 668 692,65	0,00	0,00	0,00	0,00	551 668 692,65

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

Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200 941 262,18	0,00	200 941 262,18
Итого затраты на строительство по объектам	8 795 417,69	372 859 101,06	2 907 886 965,02	1 409 680 843,39	551 668 692,65	661 731 014,92	54 407 023,85	200 941 262,18	0,00	6 167 970 321
Иные расходы										
Щит механизации (счетчик в комплекте) №2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 029,52	100 029,52
Предоставление ипотечных субсидий			8 412 516,99	1 562 608,86	534 242,63	1 409 755,94				11 919 124
Консультационные услуги				1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00				3 000 000
Вознаграждение агента			1 424 748,94	553 109,24	1 060 200,88	461 257,96			207 767,34	3 707 084
Страхование гражданской ответственности по объектам кап. строит-ва			30 218 267,41	14 162 718,73						44 380 986
Услуги агента (риелтера)			110 087 253,42	47 795 109,98	21 569 437,56	25 398 941,25	0,00	0,00	2 107 360,60	206 958 103
Содержание стройплощадки									1 469 360,66	1 469 361
Юридические услуги					1 335 500,00	137 000,00	1 649 432,44			3 121 932
Прочие расходы					15 207 977,21	10 292 022,79				25 500 000
Консультационные, информационные услуги			1 574 669,55						15 763 548,40	17 338 218
Консалтинговые услуги									2 891 538,93	2 891 539
Материальные расходы									39 460,00	39 460



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

Труба э/с 325х6										66 393,80	66 394
Манжета резиновая 100 "Тайтон"										448,46	448
Провод СИП-4 2х16-0,6/1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 650,00	21 650,00
Наконечник изолированный СРТА R 120 11801161 Нилед	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 960,00	11 960,00
Муфта соединительная 4ПСТ-1-150/240-Б с болт. наконечниками КВТ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 631,21	5 631,21
Муфта кабельная концевая внутренней установки 1кВ КВТпН 4х(150-240мм) с болтовыми наконечниками	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 981,74	2 981,74
Зажим прокалывающий ответвительный P5X-150 35-150мм2 PROxima EKF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 021,17	4 021,17
Провод СИП-4 4х120	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118 333,33	118 333,33
Прожектор led NFL-01-150-4K-LED 4000K IP65 черный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 542,40	22 542,40
МКМ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 257 391,67	1 257 391,67
Зажим-ответвитель изолированный ЗОИ 16-95/2,5-35 (UZA-11-D02-D35-ECLN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 155,90	4 155,90
Щит механизации (счетчик в комплекте) №1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95 815,92	95 815,92
ПЭМ Автоматика	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 503,17	83 503,17
Итого иные расходы	0	0	151 717 456	65 073 547	40 707 358	38 698 978	1 649 432	0	0	24 273 894	322 120 666



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

Итого сумма затрат по строке 1210 баланса	8 795 418	372 859 101	3 059 604 421	1 474 754 390	592 376 051	700 429 993	56 056 456	200 941 262	24 273 894,22	6 490 090 987
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)										24 273 894
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)	8 795 418	372 859 101	3 059 604 421	1 474 754 390	592 376 051	700 429 993	56 056 456	200 941 262	24 273 894,22	6 465 817 093



Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 6 490 091 тыс. руб. (19,8%). В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Жилого комплекса (ЖК) в составе Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпусов 1 – 6, 10, Комплекса 4 зданий (апартаментов), которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительные-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 3 – 6, 10 и Корпус 4 зданий (апартаменты) получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенные строительством. При этом, строительство МЖД Корпус 1, 2 завершено, и они введены в эксплуатацию, однако на Балансе СД (Застройщика) осталась не реализованная часть Корпуса 1, 2. Расходы по строке 1210 Баланса СД приведены в Табл. 3.36.

Результаты определения справедливой стоимости Корпусов 1 - 6, 10, Комплекса 4 зданий (апартаментов) приведены в Приложении 4, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

По результатам расчетов справедливая стоимость Корпусов 1 - 6, 10, Комплекса 4 зданий (апартаментов) (строки 1210 Баланса СД) составляет 14 931 708 тыс. руб.

Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 890 094 тыс. руб. (5,8%).

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

Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 890 094 тыс. руб.

Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 10 729 315 тыс. руб. (32,7%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика, изложенная ниже при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г.¹⁸ По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.37 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 *	1 356 506 685,49	2015 - 4 кв 2019	1 кв 2020 - 4 кв 2022	3,00	0,788	1 069 098 869
Векселя к получению	0,00					0

¹⁸ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
Авансы выданные						
Проект СПиЧ	563 871,85	30 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	563 872
ЦТП МОЭК ООО	424 891 447,64	3 июля 2017 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	424 891 448
Адрo	372 000	12 сентября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	372 000
МОЭК	369 722,58	7 мая 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	369 723
Институт Каналсeтьпроект	930 296,8	12 июля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	930 297
Лаврeнтьева	9 806 500	19 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	9 806 500
Пыпин А.Ю.	30 000	16 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	30 000
Мосгoргеотрест ГБУ	1 302 560,4	28 мая 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 302 560
КАПРИН	39 193 520,11	30 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	39 193 520
ГeоБУДУЩЕЕ+	338 612	9 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	338 612
ДорСпецПрогресс	149 583,43	13 июня 2018 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	149 583
ИЗОЛЮКС АО	323,89		1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	324
ЮНИПРО	1 720 000	4 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 720 000
МСУ-1	436 000 000	26 июня 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	436 000 000
СтальПроект ООО	6 383 359,6	15 июля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	6 383 360
СОЮЗЭКСПЕРТИЗА	490 000	26 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	490 000
ДМСТР ГРУП ООО	1 788 850,8	18 июля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 788 851
БАЗАНДА.РУ	415 000	26 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	415 000
МТП	8 100 000	13 ноября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	8 100 000
ГЕЛАР ГРУПП ООО	19 114 776,46	12 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	19 114 776
МегаФон Ритейл АО Столичный филиал	1 150	10 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 150
БОЭС Констракшн	546 827 049,57	18 июня 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	546 827 050
МКМ	13 510 596	7 ноября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	13 510 596
Стремление	420 000	28 августа	1 квартал 2020	0,25	1,000	420 000



		2019 г.	г.			
МЭС	145 105,56	9 апреля 2018 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	145 106
Мосводосток	86 859,18	29 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	86 859
М Инвест	114 346,66	30 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	114 347
Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги	900 000	25 июня 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	900 000
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000	24 апреля 2017 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	30 000
ГАУ "НИИПИ Генплана Москвы"	7 464 000	28 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	7 464 000
ОПТИМУМ МЕДИА	1 052 654,4	5 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 052 654
МБ группа Импэкс	38 910	13 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	38 910
Лукойл-Интер-Кард	7 577,29	26 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	7 577
ОЭК	351 866 463,68	12 июля 2017 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	351 866 464
Росимущество	101 624 310,46	3 октября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	101 624 310
МГТС	12 600	17 октября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	12 600
ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	17 июля 2015 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						
Спорт-Ин ФГУП	791 224,16	2 кв 2017 - 3 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	791 224
Сапронова Наталья Владимировна	0,02	30 сентября 2018 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	0
КАПРИН	249 393,58	2 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	249 394
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	175 523 079,22	3 кв 2018 - 4 кв 2019	1 кв 2020 - 3 кв 2022	2,75	0,804	141 129 561
Стадион Спартак	4 458 012,95		1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	4 458 013
УФК (гос регистрации, кадастра и картографии)	295 275	6 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	295 275
Россельхозбанк АО	31 094 301,37		1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	31 094 301
РЕСПЕКТ-ПОЛИС Страхования компания ООО	405 373,29	30 ноября 2018 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	405 373
Тушино 2018	772 132 367,3	9 января 2017 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	772 132 367
ГПБ (АО)	4 139 134,25		1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	4 139 134
Поздняк Елена Геннадьевна	0,02	31 декабря	1 квартал 2020	0,25	1,000	0

		2016 г.	г.			
Балт-страхование	3 240 867,24	1 апреля 2016 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	3 240 867
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство**	5 859 853 062,95	2015 - 4 кв 2019	1 кв 2020 - 4 кв 2022	3,00	0,788	4 618 305 498
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	39 809 716,32	2017 - 1 кв. 2019	2 квартал 2020 г.	0,50	0,957	38 104 449
ООО "Стадион "Спартак"	349 473 327,57	3 кв 2019-4 кв 2019	2 квартал 2020 г.	0,50	0,957	334 503 478
ООО "ТушиноСпортСити"	149 774 283,24	3 кв 2019-4 кв 2019	2 квартал 2020 г.	0,50	0,957	143 358 634
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	10 729 314 554,39					9 142 874 889

Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 9 142 875 тыс. руб.

Строка 1240 Баланса СД

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) составляли 2 551 330 тыс. руб. (7,8%).

Справедливая стоимость депозитных договоров рассчитана методом дисконтирования суммы депозита, которая образуется в момент их погашения.

Суть методики расчета сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по размещенным вкладам (займам) и аналогична методике приведенной выше при расчете стоимости дебиторской задолженности (строка 1230).

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

где

V – справедливая стоимость вклада,

N – балансовая стоимость вклада (займа) с учетом всех невыплаченных процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.¹⁹

Сумма депозита на дату погашения рассчитывалась с учетом образующихся процентов по ставке размещения депозита.

Поскольку ставка доходности по депозиту не была представлена, то, с учетом непродолжительности срока вложения (менее месяца), определение суммы депозита на дату погашения осуществлялось с по средневзвешенной ставке депозитов на срок до 30 дней, равной 4,63% (см. Разд. 5.8 Отчета). При этом учитывались конкретные сроки возврата финансовых вложений.

Расчет справедливой стоимости финансовых вложений представлен в таблице ниже.

¹⁹ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>



Табл. 3.38 Определение справедливой стоимости финансовых вложений

Финвложение	Начало размещения	Дата возврата	Сумма финвложений, тыс. руб.	Стака %	Сумма депозита на дату возврата, руб.	Срок до погашения, лет	Кэф. дисконт.	Справедливая стоимость, руб.
Депозит Банк "Открытие)	26.12.2019	10.01.2020	4 000 000,00	5,50%	4 009 031	0,02	1,000	4 009 031
Депозит Банк "Открытие)	30.12.2019	13.01.2020	3 000 000,00	5,50%	3 006 321	0,03	1,000	3 006 321
Депозит Банк "Открытие)	26.12.2019	13.01.2020	1 750 000,00	5,45%	1 754 699	0,03	1,000	1 754 699
Депозит Банк "Открытие)	26.12.2019	10.01.2020	1 950 000,00	5,45%	1 954 362	0,02	1,000	1 954 362
Депозит Банк "Открытие)	26.12.2019	13.01.2020	630 000,00	5,45%	631 692	0,03	1,000	631 692
Корпус 3 : ГПБ Депозит №Д1-41910/2018 подтверждение №4	02.12.2019	03.02.2020	520 000 000,00	5,92%	525 327 444	0,09	1,000	525 327 444
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/269	16.09.2019	13.01.2020	800 000 000,00	6,45%	816 955 137	0,03	1,000	816 955 137
Корпус 3 : РСХБ _Депозит №079-09-21/332	16.09.2019	13.01.2020	400 000 000,00	6,45%	408 477 569	0,03	1,000	408 477 569
Корпус 4 : РСХБ Депозит №079-09-21/271	16.09.2019	13.01.2020	160 000 000,00	6,45%	163 391 027	0,03	1,000	163 391 027
Корпус 4 : РСХБ _Депозит №079-09-21/334	16.09.2019	13.01.2020	300 000 000,00	6,45%	306 358 176	0,03	1,000	306 358 176
Корпус 6 : ГПБ Депозит №Д1-41910/2018 подтверждение №5	02.12.2019	03.02.2020	360 000 000,00	5,92%	363 688 231	0,09	1,000	363 688 231
Итого			2 551 330 000,00					2 595 553 689

Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1240) по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 2 595 554 тыс. руб.

Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 5 056 973 тыс. руб. (15,4%).

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

Справедливая стоимость финансовых вложений СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 5 056 973 тыс. руб.

Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 16 538 тыс. руб. (0,05%).

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

Табл. 3.39. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Доработка WEB-сайта (4 кв 2018)	31 декабря 2018 г.	289 103,00	216 728,37	0
WEB-сайт Корректировка проектов макетов баннеров по проекту "Город на реке Тушино-2018"	31 декабря 2018 г.	27 700,00	20 765,49	0
Доп.работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	31 декабря 2018 г.	44 966,00	33 709,13	0
WEB-сайт Моделирование и визуализация объекта: "ДОУ №3"	31 декабря 2018 г.	62 000,00	46 478,78	0
WEB-сайт Обновление модели фасада объекта: "Корпус 6" и благоустройства территории	31 декабря 2018 г.	66 000,00	49 477,45	0
WEB-сайт Визуализация 3D планировок "Город на реке Тушино-2018" 17 изображений	31 декабря 2018 г.	78 200,00	58 623,26	0
Web-сайт Визуальный тур по квартирам	31 декабря 2018 г.	135 094,92	101 274,97	0
Доработка WEB-сайта 4 кв 2018	31 декабря 2018 г.	162 311,00	121 677,74	0
Доп.работы по дизайну WEB-сайта (4 кв 2018)	31 декабря 2018 г.	168 715,00	126 478,58	0
Подготовка в эл.виде проектной декларации на объекты недвижимости	28 декабря 2018 г.	15 000 000,00	13 350 567,56	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	30 сентября 2017 г.	1 000,00	799,93	0
WEB-сайт Визуализация 3D планировок "Город на реке Тушино-2018"	31 марта 2019 г.	178 500,00	142 591,86	0
Доработка WEB-сайта 1 кв 2019	31 марта 2019 г.	132 575,00	105 905,39	0
Радиоролик права с 22.01.2019 по 04.02.2021	21 марта 2019 г.	4 560,00	2 661,67	0
Права на использование аудиоролика «Квартиры с серьезными видами» с 01.05.2019 по 30.04.2020	16 апреля 2019 г.	172 414,00	57 000,26	0
Доработка WEB-сайта (от 03.06.2019)	3 июня 2019 г.	69 100,00	57 900,32	0
Доработка WEB-сайта (от 04.06.2019)	4 июня 2019 г.	143 000,00	119 914,29	0
Доработка WEB-сайта (приложение №2 от 15.06.19)	21 июня 2019 г.	223 292,00	189 711,65	0
Доработка WEB-сайта (от 23.04.2019)	30 июня 2019 г.	33 613,00	28 758,66	0
Права на использование аудиоролика «Квартиры с серьезными видами» с 16.08.2019 по 31.08.2020	12 августа 2019 г.	172 414,00	110 128,31	0
Доработка WEB-сайта (приложение №3 от 03.08.19)	13 августа 2019 г.	315 043,00	279 132,68	0
Права на использование аудиоролика с 14.08.2019 по 04.02.2021	2 сентября 2019 г.	16 200,00	12 444,83	0
Доработка WEB-сайта (приложение	10 сентября 2019 г.	149 776,00	135 777,08	0

№4 от 09.09.19)				
Доработка WEB-сайта (приложение №5 от 07.10.19)	9 октября 2019 г.	13 573,00	12 606,78	0
GORODNAREKETUSHINO2018.RU Продление регистрации домена (с 23.06.19 по 22.06.20)	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
GORODNAREKE-TUSHINO2018.RU Продление регистрации домена (с 23.06.19 по 22.06.20)	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
2018-TUSHINO.RU Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
XN--2018-E5D4AH3AJ4C.XN--PIAI (2018ТУШИНО.РФ) Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
GORODNAREKE-TUSHINO-2018.RU Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
GOROD-NA-REKE-TUSHINO-2018.RU Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
GORODNAREKETUSHINO-2018.RU Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	445,67	367,93	0
GOROD-NA-REKE-2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GORODNAREKETUSHINO2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GOROD-NA-REKE-TUSHINO-2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GORODNAREKETUSHINO2018.COM Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	645,96	533,28	0
2018-TUSHINO.COM Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	645,96	533,28	0
GORODNAREKE-2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GOROD-NA-REKE.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GOROD-REKA.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GORODNAREKE.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GORODNAREKE2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0

2018-TUSHINO.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
2018TUSHINO.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GOROD-NA-REKE2018.NET Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	796,18	657,30	0
GOROD-NA-REKE-TUSHINO-2018.COM Продление регистрации домена с 23.06.2019 по 22.06.2020	25 ноября 2019 г.	645,96	533,28	0
GORODNAREKE.RU Продление регистрации домена на срок с 15.07.2019 по 14.07.2020	25 ноября 2019 г.	492,13	414,40	0
TUSHINO-M.RU Продление регистрации домена на срок с 24.07.2019 по 23.07.2020	25 ноября 2019 г.	511,14	430,41	0
NEWTUSHINO.RU Продление регистрации домена на срок с 24.07.2019 по 23.07.2020	25 ноября 2019 г.	511,14	430,41	0
NOVOETUSHINO.RU Продление регистрации домена на срок с 24.07.2019 по 23.07.2020	25 ноября 2019 г.	511,14	430,41	0
Выпуск сертификата RU-CENTER Platinum SSL MAIL.TUSHINO2018.COM (23.10.2019 по 22.10.2021)	23 октября 2019 г.	8 107,79	7 435,00	0
Перенаправление домена для домена tushino2018.com (TUSHINO2018.COM) на срок с 23.10.2019 по 22.10.20	23 октября 2019 г.	251,21	209,01	0
Доработка WEB-сайта (приложение №6 от 13.11.19)	18 ноября 2019 г.	71 767,00	68 997,04	0
Доработка WEB-сайта (приложение №7 от 10.12.19)	17 декабря 2019 г.	69 325,00	68 389,02	0
GORODNAREKE2018.RU. Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
GOROD-NA-REKE-2018.RU. Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
GOROD-NA-REKE2018.RU. Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
(ГОРОДНАРЕКЕ.РФ) Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
GOROD-NA-REKE.RU Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
GOROD-REKA.RU Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
(ГОРОДНАРЕКЕ2018.РФ) Продление домена на срок с 04.12.2019 по	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0



03.12.2020				
GORODNAREKE-2018.RU. Продление домена на срок с 04.12.2019 по 03.12.2020	2 декабря 2019 г.	1 030,80	951,94	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Итого по строке 1260 баланса:		18 823 840,79	16 538 024,28	991 152,37

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

Активы Баланса СД

Табл. 3.40 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
АКТИВЫ		
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	25 618
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	94 444
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	6 614 384
Итого внеоборотные активы	1100	6 734 531
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы, в т.ч.	1210	14 931 708
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		6 832
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		275 147
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		7 541 152
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		3 141 117
Многоквартирный жилой дом (Корпус 5)		1 046 717
Многоквартирный жилой дом (Корпус 6)		1 436 418
Многоквартирный жилой дом (Корпус 10)		40 805
Апартаменты		1 443 520
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 890 094
Дебиторская задолженность	1230	9 142 875
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 595 554
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 056 973
Прочие оборотные активы	1260	991
Итого оборотные активы	1200	33 618 194

БАЛАНС (сумма активов)	1600	40 352 725
-------------------------------	------	------------

Справедливая стоимость активов СД равна 40 352 725 тыс. руб.

Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 8 206 831 тыс. руб. (32,3%).

Прочие обязательства представляют собой средства, полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика, изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г.²⁰ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.41 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма (итого), руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 5 *	2 515 336 589	30.09.2022	2,75	0,856	2 152 086 498
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 6	2 396 761 834	30.06.2021	1,50	0,919	2 201 665 992
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве Апартаментов	3 294 732 782	31.12.2022	3,00	0,843	2 778 885 826
Сумма	8 206 831 204				7 132 638 316

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 7 132 638 тыс. руб.

Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 591 158 тыс. руб. (2,3%).

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 декабре 2019 г.²¹ на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.42 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	458 379 021,74					458 379 022
НОВОСИСТЕМ	90 768,52	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	90 769
Проект СПиЧ	2 030 061,74	5 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	2 030 062

²⁰ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

²¹ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>



ГБУ "Жилищник района Покровское-Стрешнево"(л/с 2695142000830605)	882 931,19	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	882 931
МОЭК	1 658 989,08	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 658 989
Юнисервис ООО	411 948,48	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	411 948
нотариус Трубникова Л.А.	48 430,00	19 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	48 430
Ярусов В.В.	54 000,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	54 000
Горэнергобыт	117 730,20	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	117 730
Мосгоргеотрест ГБУ	117 253,20	5 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	117 253
КАПРИН	52 411 933,60	30 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	52 411 934
GeoБУДУЩЕЕ+	208 395,81	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	208 396
ООО "СПС-СТРОЙ"	593 535,02	12 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	593 535
СТРОЙЭНЕРГОСНАБ ООО	442,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	442
ДАК Инжиниринг	370 000,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	370 000
ДЖИНКО ООО	1 163,48	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 163
ГлобалСтройТех	257 266 079,88	30 сентября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	257 266 080
ИП Гилев А.В.	9 032,26	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	9 032
ООО "АСПЗ-Сервис"	7 858,07	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	7 858
Инжиниринговая Компания "2К"	380 000,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	380 000
МСУ-1	1 000 000,00	5 июня 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 000 000
БизнесТехПроект ООО	122 361,60	25 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	122 362
ФК Спецтех ООО	4 320,00	9 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	4 320
КАЛЕСТРОЙ	225 799,09	29 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	225 799
АкваСпецКомплект	5 232,00	28 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	5 232
НСК	40 031,77	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	40 032
БОЭС Констракшн	62 223 538,81	30 апреля 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	62 223 539
Оптим Телеком	1 054,94	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 055
МКМ	888 304,80	28 октября 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	888 305
Стадион Спартак	124 000,00	25 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	124 000
БЕСТ-Новострой	9 862 182,97	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	9 862 183
МЭС	4 821,78	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	4 822
ИП Зверев Максим Николаевич	12 100,00	17 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	12 100
М Инвест	116 018,68	3 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	116 019
СОЦМЕДИАМАРКЕТИНГ Г	465 626,94	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	465 627
АРМОЛТЕХ	2,00	13 августа 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	2
КОМКОР	14 400,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	14 400
Тушино 2018	54 905 226,30	30 июня 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	54 905 226
Агентство безопасности Сателлит	1 774 500,00	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	1 774 500

Сбербанк России СУБСИДИИ	846 115,94	6 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	846 116
Эст-а-Тет Новостройки	8 962 617,09	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	8 962 617
Центронет ООО	18 064,52	31 декабря 2019 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	18 065
Мосводоканал	102 149,98	21 февраля 2017 г.	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	102 150
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,00					0
задолженность перед бюджетом	0,00					0
НДС с авансов, полученных по ДДУ (в части нежилых помещений)	-11 014 627,18	3 кв 2019	2 квартал 2020 г.	0,50	1,000	-11 014 627
авансы полученные	12 000,00	4 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	12 000
прочие кредиторы	143 781 243					143 781 243
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	47 792,28	2015 - 4 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	47 792
Стадион Спартак	108 589 021,37	4 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	108 589 021
Тушино 2018	25 442 909,22	3 кв 2019- 4 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	25 442 909
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	9 701 519,70	4 кв 2019	1 квартал 2020 г.	0,25	1,000	9 701 520
Итого по строке 1520 баланса:	591 157 637,13					591 157 637

Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 591 158 тыс. руб.

Строка 1550 Баланса СД

Строка отражает прочие (краткосрочные) обязательства, балансовая стоимость которых составляет 16 592 195 тыс. руб. (65,3%).

Прочие обязательства представляют собой средства, полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика, изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности.

Плановый срок погашения задолженности по Корпусу 1 составляет 30.05.2018 г., по Корпусу 2 – 31.12.2018 г. Вместе с тем, часть участников ДДУ затянула с документальным оформлением своих прав, что привело к формальной просрочке выполнения обязательств. По информации Застройщика никаких препятствий для выполнения обязательств нет. Поэтому они рассматривались как текущие со сроком погашения до 31.03.2020 г.



В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г.²² на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.43 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма задолженности, руб.	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1 *	6 832 030	31.03.2020	0,25	1,000	6 832 030
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2 **	275 147 099	31.03.2020	0,25	1,000	275 147 099
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3***	11 263 494 620	31.05.2020	0,41	0,977	11 005 971 849
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4****	5 046 721 523	31.05.2020	0,41	0,977	4 931 335 867
Итого	16 592 195 272,00				16 219 286 845

Справедливая стоимость прочих обязательств равна 16 219 287 тыс. руб.

Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

Табл. 3.44 Справедливая стоимость обязательств СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	7 132 638
Итого долгосрочные обязательства	1400	7 132 638
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	591 158
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	
Прочие обязательства	1550	16 219 287
Итого краткосрочные обязательства	1500	16 810 444
Сумма	1700	23 943 083

Справедливая стоимость обязательств СД равна 23 943 083 тыс. руб.

²² Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

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. 3.45. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	40 352 725
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	23 943 083
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	16 409 642
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,752
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	12 343 154

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 января 2020 г. равна 12 343 154 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 781 707 тыс. руб. (4,33% в структуре активов компании).

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 января 2020 г. равна 781 707 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 795 253 тыс. руб. (9,94% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.



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

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

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

Строительство по Инвестконтрактам включает создание инженерной инфраструктуры на указанных земельных участках и после разработки проектной документации и получения разрешения на строительство продолжится возведением объектов недвижимости. Часть объектов представляют собой обременения, которые по окончанию строительства будут переданы иным лицам.

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство и 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 работы²³. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенного строительства приведены ниже в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

Справедливая стоимость капвложений в передаваемые объекты в рамках обременений равна величине реально понесенных расходов и поэтому не индексировалась.

Справедливая стоимость затрат на реставрацию Монастыря в рамках благотворительности подлежит списанию и поэтому принималась равной нулю (в расчетах не учитывалась).

Результаты определения стоимости прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» приведены ниже в таблицах. При этом, учитывалось, что в течение каждого периода происходил ввод в эксплуатацию отдельных объектов и часть капиталовложений переходило в разряд объектов завершенного строительства и учитывалось в рамках бухгалтерского учета в других статьях Баланса, преимущественно в качестве основных средств. Также учитывалось, что в 1 кв. 2015 г. основная часть финансирования ООО «Стадион «Спартак» по участкам общей площадью 125 га было выделено в отдельную статью Баланса 1170 в виде капвложений в рамках совместной деятельности (СД), величина которых определена выше.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 января 2020 г. равна 6 487 915 тыс. руб.

²³ Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 106, 2005 – 2018

Табл. 3.46. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4 кв. 2019
Капвложения по состоянию на конец периода, в том числе:	66 802	76 380	146 346	258 184	425 288	620 037	1 959 112	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	1 717 555	1 728 093	1 793 714
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309	277 309	316 085
по участку 35 га			891	12 878	7 159	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	778 691	613 578	587 582	585 139	585 011
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	366 056	372 970	379 956	383 812
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371	460 143	490 271
Оборудование к установке										63 908					
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816	4 563	1 616
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507	20 983	16 919
Монастырь (благотворительность)	53 584	60 836	69 695	92 180	243 179	147 901	158 036								
Стадион (введен)	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205						
Тренировочная база (введен)												542 725			
Капвложения за период, руб., в том числе:															
по участку 125 га							140 078	304 501	392 044	1 228 822	-1 874 984	48 111	38 737	0	38 776
по участку 35 га			891	11 987	-5 719	42 494	292 042		885 924	50 073	-499 001	-165 113	-25 996	-2 443	-128
Арена							10 676	83 376	291 106	-63 635	38 342	6 191	6 914	6 986	3 856
Гостиница								378 469	-252 964	276 427	13 294	18 277	16 868	9 772	30 128
Оборудование к установке										63 908					
ОС, которые будут введены .										3 450	7 621	-6 269	14	-253	-2 947
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	-7 663	-2 650	-3 524	-4 064
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.					7 356				323 786	113 428	2 658 223	299 368	112 338	56 814	4 995
Стадион (введен)	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867						
Тренировочная база (введен)												542 725			
Капвложения за период, без учета капвложений по введенным объектам и передаваемым объектам, тыс. руб.			891	11 987	1 637	42 494	442 796	766 346	1 639 896	1 672 473	378 315	192 903	146 225	67 352	70 616

Табл. 3.47 Расчет коэффициентов индексации

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4 кв. 2019
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,230	11,092	11,351	11,524
Коэффициент индексации на дату оценки	4,145	3,363	2,859	2,425	2,200	1,677	1,529	1,363	1,133	1,111	1,149	1,126	1,039	1,015	1,000



Табл. 3.48 Определение справедливой стоимости капитальных вложений

Год	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	4 кв. 2019	Сумма
Капвложения за период, без учета капвложений по введенным объектам и передаваемым объектам, тыс. руб.	891	11 987	1 637	42 494	442 796	766 346	1 639 896	1 672 473	378 315	192 903	146 225	67 352	70 616	
Коэффициент индексации	2,859	2,425	2,200	1,677	1,529	1,363	1,133	1,111	1,149	1,126	1,039	1,015	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	2 548	29 066	3 602	71 244	677 161	1 044 694	1 857 760	1 858 850	434 772	217 303	151 920	68 379	70 616	6 487 915
Справедливая стоимость капвложений по передаваемым объектам, тыс. руб.														0
Справедливая стоимость капвложений, тыс. руб.														6 487 915

3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 14 973 тыс. руб. (0,08% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 января 2020 г. равна 14 973 тыс. руб.

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

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 13 645 тыс. руб. (0,08% в объеме активов компании).



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

Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 13 645 тыс. руб.

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

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 303 483 тыс. руб. (1,68% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2020 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 декабре 2019 г.²⁴ Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 8,59% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

Табл. 3.49. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	303 483
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	8,59%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	279 476

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 279 476 тыс. руб.

3.2.16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЙ (СТРОКА 1240 БАЛАНСА)

Финансовые вложения ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 5 300 тыс. руб. (0,03% в объеме активов компании). Финансовые вложения осуществлялись в виде депозитных договоров, состав которых приведен ниже.

Табл. 3.50 Состав депозитов

Наименование держателя депозита	Дата размещения депозита	Дата возврата депозита	Сумма депозита, руб.	Сумма процентов, руб.	Ставка, %
ПАО "Открытие"	27.12.2019	20.01.2020	2 500 000	9 287,67	5,65%
ПАО "Открытие"	30.12.2019	05.02.2020	1 000 000	5 727,40	5,65%
ПАО "Открытие"	31.12.2019	05.02.2020	1 000 000	4 093,15	4,15%
ПАО "Открытие"	31.12.2019	10.02.2020	800 000	3 729,32	4,15%
Итого			5 300 000		

²⁴ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>



Справедливая стоимость депозитных договоров рассчитана методом дисконтирования суммы депозита, которая образуется в момент их погашения.

Суть методики расчета сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по размещенным вкладам (займам) и аналогична методике приведенной выше при расчете стоимости дебиторской задолженности (строка 1230).

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

где

V – справедливая стоимость вклада,

N – балансовая стоимость вклада (займа) с учетом всех невыплаченных процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.²⁵

Сумма депозита на дату погашения равна сумме депозита и процентам по депозиту.

Расчет справедливой стоимости финансовых вложений представлен в таблице ниже.

Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости депозита

Сумма депозита, руб.	Сумма депозита на дату возврата, руб.	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
2 500 000	2 509 288	0,052	1,000	2 509 288
1 000 000	1 005 727	0,096	1,000	1 005 727
1 000 000	1 004 093	0,096	1,000	1 004 093
800 000	803 729	0,110	1,000	803 729
Итого				5 322 838

Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 5 323 тыс. руб.

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 224 435 тыс. руб. (1,24% в объеме активов компании).

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому оцениваются по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2020 г.

Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 224 435 тыс. руб.

²⁵ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

3.2.18. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (СТРОКА 1260 БАЛАНСА)

Прочие оборотные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 3 790 тыс. руб. (0,02% в объеме активов компании).

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

Табл. 3.52 Расчет справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость, руб.
БСС "Система Главбух". Вип-версия. Без НДС. 1 пользователь. 12 мес.	07.06.2019	107 658,00	46 651,80	0
БСС "Система Кадры". Вип-версия. Без НДС. 1 пользователь. 12 мес.	07.06.2019	78 402,00	33 974,20	0
Лицензия на коллекцию программ Architecture Engineerring & Construction Collection IC Commercial New	27.08.2019	741 302,40	490 835,11	0
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower", перехват агентами (контроль: MAIL, WEB	07.06.2019	150 000,00	65 000,00	0
Права на программы для ЭВМ Kerio Control Subscription renewal for 1year (legacy) от 50 до 249 Users	11.11.2019	94 000,00	80 944,45	0
Права на программы для ЭВМ Kerio Control WebFilter protection Subscription extension renewal for 1 Y	11.11.2019	38 000,00	32 722,22	0
Предоставление неиск. прав на ПО: CISStdCore ALNG LicSAPk MVL 2 Lic CoreLic	12.12.2019	269 630,00	240 694,57	0
Предоставление неиск. прав на ПО: Core Infrastructure Svr Ste DC Core, L SA 2 Licences Pack Core Lice	12.12.2019	627 500,64	560 160,20	0
Предоставление неиск. прав на ПО: Dyn365 For Sales, L SA Per Device, ALL Languages	12.12.2019	243 861,80	217 691,69	0
Предоставление неиск. прав на ПО: Professional Dektor, L SA, All Languages	12.12.2019	1 261 330,48	1 125 970,39	0
Предоставление неиск. прав на ПО: SQL CAL, L SA Per Device, All Languages	12.12.2019	51 505,20	45 977,90	0
Предоставление неиск. прав на ПО: SQL CAL, L SA Per User, All Languages	12.12.2019	16264,80	14519,34	0
Предоставление неиск. прав на ПО:	12.12.2019	34 971,84	31 218,83	0

SQL Server Standart Edition, L SA, All Languages				
Программа для ЭВМ Software Service Agreement (1 од) для ArchiCAD (1 р.м.)	08.10.2019	44 015,00	33 839,48	0
Сертификат IBM E00ZZH Domino Collaboration Express Authorized User Annual SW SS Rnwl (01/05/2019-30)	01.05.2019	264 555,96	88 185,32	0
Сертификат на техническую поддержку Acronis Защита Данных Расширенная для платформы виртуализ - Прод	31.07.2019	43 409,65	24 592,75	0
Сертификат на техническую поддержку Acronis Защита Данных Расширенная для физического сервера - Прод	31.07.2019	26 500,00	15 012,98	0
Услуги абонентского обслуживания программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тариф. плану "Оптимальный плю	05.11.2019	6 578,33	6 118,31	0
Услуги по предост. доступа к цифровым сервисам: M365 E3 Add-on, monthly Subscription to Device CoreC	01.12.2019	565 750,00	470 948,65	0
Услуги по предост. доступа к цифровым сервисам: Proj Online Professional, monthly Subscription Per U	01.12.2019	98 663,00	82 130,28	0
Услуги по предост. доступа к цифровым сервисам: Visio Professional for Office 365, monthly Subscript	01.12.2019	49 351,30	41 081,62	0
ЭС Охрана труда"". Тариф Премияльный. Без НДС. 1 пользователь. 12 мес.	07.06.2019	95 235,00	41 268,50	0
Итого по строке 1260 баланса:			3 789 538,59	0

Справедливая стоимость прочих оборотных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 0 тыс. руб.

3.2.19. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

Табл. 3.53. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	4 996
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	18 531 052
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	12 343 154

Отложенные налоговые активы	1180	781 707
Прочие внеоборотные активы	1190	6 487 915
Итого внеоборотные активы	1100	38 148 823
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	14 973
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 645
Дебиторская задолженность	1230	279 476
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 323
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	224 435
Прочие оборотные активы	1260	0
Итого оборотные активы	1200	537 852
Сумма	1600	38 686 675

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 38 686 675 тыс. руб.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 января 2020 г. имеют следующую структуру.

Табл. 3.54. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	61 193	1,86%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	61 193	1,86%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2 703 206	82,38%
Кредиторская задолженность	1520	494 955	15,08%
Доходы будущих периодов	1530	9 479	0,29%
Оценочные обязательства	1540	12 583	0,38%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 220 223	98,14%
Сумма		3 281 416	100%

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность



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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 61 193 тыс. руб. (1,86% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 61 193 тыс. руб.

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

Заемные средства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 2 703 206 тыс. руб. (82,38% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

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

Табл. 3.55. Расшифровка строки 1510 Баланса

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
АО "Капитал"	03.05.2018	14.02.2020	37 600 000,00	3 582 455,91	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	18.12.2020	504 068 248,38	48 026 655,97	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	14.02.2020	17 463 233,09	1 663 863,39	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	18.12.2020	1 203 901 476,92	114 705 423,88	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	18.12.2020	567 008 988,89	44 823 225,68	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	14.02.2020	116 550 443,83	11 104 702,78	5,75%
АО "Капитал"	04.06.2018	14.02.2020	30 000 000,00	2 707 109,58	5,75%
Итого			2 476 592 391,11	226 613 437,19	
Сумма			2 703 205 828,30		

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

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2019 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.²⁶

Сумма долга на дату погашения рассчитывалась с учетом образующихся процентов по ставке размещения займа. При этом учитывались конкретные сроки возврата размещения займа.

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

Табл. 3.56. Расчет справедливой стоимости полученных займов

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
АО "Капитал"	41 657 069	0,121	1,000	41 657 069
АО "Капитал"	586 154 481	0,964	0,946	554 225 572
АО "Капитал"	19 347 529	0,121	1,000	19 347 529
АО "Капитал"	1 399 953 770	0,964	0,946	1 323 695 722
АО "Капитал"	659 344 961	0,964	0,946	623 429 232
АО "Капитал"	129 126 327	0,121	1,000	129 126 327
АО "Капитал"	33 070 292	0,121	1,000	33 070 292
Итого				2 724 551 743

Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 724 552 тыс. руб.

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

Кредиторская задолженность ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 494 955 тыс. руб. (15,08% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

Обязательство признается, если у компании существует обязанность, возникающая 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:

²⁶ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2019 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в декабре 2019 г. 5,98%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования²⁷. Результаты расчетов представлены ниже.

Табл. 3.57. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Показатель	Значение
Балансовая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.	494 955
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка дисконтирования, %	5,98%

²⁷ Бюллетень банковской статистики №2 2020 г., <http://www.cbr.ru>

Справедливая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.	467 027
--	---------

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 467 027 тыс. руб.

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

Доходы будущих периодов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 9 479 тыс. руб. (0,29% в объеме обязательств компании).

Учитывая особенность данных обязательств, их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость доходов будущих периодов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки 9 479 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 12 583 тыс. руб. (0,38% 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 12 583 тыс. руб.

3.3.6. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

Табл. 3.58. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	61 193
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	
Итого долгосрочные обязательства	1400	61 193
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	2 724 552
Кредиторская задолженность	1520	467 027
Доходы будущих периодов	1530	9 479



Оценочные обязательства	1540	12 583
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 213 640
Сумма		3 274 834

Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 274 834 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. 3.59. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак»

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	38 686 675
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 274 834
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	35 411 842

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2020 г. округленно составляет 35 411 842 тыс. руб.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Вместе с тем, в аналитическом издании²⁸ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

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

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

Расчетные мультипликаторы

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

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

Табл. 3.60 Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	308 905			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	381 188	0,000	0,308	0
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	14 770 413			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	14 475 005	0,703	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	18 051 829			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	12 455 762	0,217	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	17 486 203			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	19 514 603	0,079	0,712	2
Сумма		1,00		25
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	14 435 644			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения²⁹ о том, что при неравноточных измерениях вес

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



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.

Особенность оцениваемой компании состоит в том, что она, помимо эксплуатации и сдачи в аренду объектов, входящих в состав собственных основных средств, занимается инвестициями в конкретное строительство. Поэтому структура ее баланса отличается от «классических» компаний, которые занимаются сдачей в аренду собственного имущества. Анализ стоимостей, полученных с использованием разных мультипликаторов позволяет предположить, что выручка не отражает справедливую стоимость оцениваемой компании. Поэтому весовой коэффициент для этой стоимости был принят равным нулю.

Вместе с тем поскольку балансовые показатели существенно отличаются от показателей баланса, оцененных по справедливой стоимости, то целесообразно при расчетах учесть именно эти показатели. Расчет справедливой стоимости 100% Уставного капитала по реальным показателям приведен ниже.

Табл. 3.61 Расчет справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» (по реальным показателям)

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	308 905			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	381 188	0,000	0,308	0
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	35 411 842			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	34 703 605	0,703	0,239	18
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	38 686 675			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	26 693 806	0,217	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	38 148 823			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	42 574 087	0,079	0,712	2
Сумма		1,00		25
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	33 586 814			

Стоимость рассчитанная по реальным показателям лучше соответствует справедливой стоимости собственного капитала.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 33 586 814 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. Вместе с тем, использованные при расчетах мультипликаторы получены по рыночным данным для типичных компаний занимающихся сдачей в аренду имущества, что не в полной мере характеризует объект оценки. В связи с этим этому подходу был назначен весовой коэффициент равный нулю, а величина стоимости, определенная в рамках сравнительного подхода, рассматривалась как индикативная.

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 3.62 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	35 411 842	1,00	35 411 842
Сравнительный	33 586 814	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.			35 411 842

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 января 2020 г. составляет 35 411 842 тыс. руб.

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

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

Табл. 3.63. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	35 411 842
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.	35 411 730

Итоговые поправки на степени контроля и ликвидности в справедливую стоимость вложений не вносились. Дело в том, что вложения в уставной капитал других обществ осуществляется с целью создания бизнеса, а не для его продажи. При этом собственник вложений получает в обществе, как в действующем бизнесе, права соответствующие величине доли в уставном капитале. В связи с тем, что

определенная доля в уставном капитале ООО «Стадион Спартак» представляет собой финансовые вложения АО «Тушино 2018», то каких-либо скидок на степень контроля и ликвидности не требуется.

Справедливая стоимость 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода по состоянию на 01 января 2020 г. с учетом округления, составляет 35 411 730 тыс. руб.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной

4. ПРИЛОЖЕНИЯ



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак" по ОКПО 74071402		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 7709674093		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом по ОКВЭД 2 68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	12300 16		
Единица измерения	в рублях по ОКЕИ 383		
Местонахождение (адрес)	126424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации (фирмы), имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН / ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
АКТИВ					
I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	1 634 504	8 048 825	10 745 364
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 197 438 871	3 493 253 470	3 954 137 868
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 106 220 535	6 414 907 433	6 636 522 767
	Финансовые вложения	1170	5 603 848 874	3 127 826 292	3 034 881 065
	Отложенные налоговые активы	1180	781 706 803	1 081 192 366	1 321 022 711
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 795 252 746	2 131 327 255	1 802 988 486
	в том числе:				
	Строительство объектов основных средств, в т.ч. строительство ДОУ и ДКЦ			2 106 691 312	1 773 605 044
	Итого по разделу I	1100	17 486 203 332	16 236 656 642	16 820 299 260
II. БОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	14 873 119	40 718 648	54 583 900
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 645 302	38 903 688	37 531 280
	Дебиторская задолженность	1230	303 483 473	423 208 819	123 691 315
	в том числе:				
	По налогам, сборам и иным обязательным платежам		71 445 085	213 720 585	10 435 484
	Дебиторская задолженность, связанная с осуществлением деятельности по строительству объектов		-	19 813 205	615 666
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 300 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	224 434 623	346 063 261	201 878 520
	Прочие оборотные активы	1260	3 789 639	-	-
	Итого по разделу II	1200	585 625 954	848 892 546	417 983 025
	БАЛАНС	1800	18 051 829 286	17 085 549 188	17 238 282 285

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 915 000 000	13 915 000 000	13 915 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 979 801 633	1 979 801 633	1 979 801 633
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 124 388 376)	(2 227 719 148)	(4 063 127 712)
	Итого по разделу III	1300	14 770 413 257	13 667 082 467	11 831 673 921
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	61 193 405	60 172 368	58 982 113
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	246 557	5 409 922
	Итого по разделу IV	1400	61 193 405	60 418 955	64 392 035
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	2 703 206 828	2 583 076 188	4 090 182 222
	Кредиторская задолженность	1520	494 954 778	762 970 865	1 120 591 127
	Доходы будущих периодов	1530	9 478 763	14 890 004	107 487 896
	в том числе:				
	Доходы будущих периодов, признанных застраховщиком в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества		9 478 763	14 890 004	107 487 896
	Оценочные обязательства	1540	12 583 254	27 121 688	23 955 081
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 220 222 624	3 368 047 746	5 342 216 325
	БАЛАНС	1700	18 051 829 286	17 085 549 188	17 238 282 285

Руководитель  Федун Андрей Арнольдович
(подпись)
4 марта 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"</u>	по ОКПО	74671402
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709574093
Вид экономической деятельности: <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	68.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения: <u>в рублях</u>	по ОКЕИ	383

Пояснения	Наименования показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	308 804 538	689 044 461
	Себестоимость продаж	2120	(1 047 924 539)	(1 610 408 102)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(739 020 001)	(1 021 363 651)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(194 382 383)	(82 297 837)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(933 412 384)	(1 103 661 488)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	22 537 235	9 876 675
	Проценты к уплате	2330	(102 849 735)	(175 653 059)
	Прочие доходы	2340	2 812 842 187	3 530 935 000
	Прочие расходы	2350	(244 849 838)	(121 338 349)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 854 367 485	2 140 148 779
	Текущий налог на прибыль	2410	(270 530 126)	(44 545 669)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(10 172 072)	432 677 690
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 021 007)	(1 180 285)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(278 485 552)	(38 707 449)
	Прочее	2480	-	(8 362)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 103 330 770	2 055 696 415

Форма 0710/002 с:2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 103 330 770	2 055 696 415
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель _____ Федун Андрей
 Арнольдович
 (расшифровка подписи)
 4 марта 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД	0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		
Идентификационный номер налогоплательщика	74671402		
Вид экономической деятельности	Совместная деятельность		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
Единица измерения	в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, д. № 69		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/индивидуал. им. отчетство (при наличии) индивидуального аудитора	ООО АК "Мариллион"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН 7706232172		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП 1027700190429		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 343	9 870	15 969
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	60 959	48 765	80 017
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	84	84	84
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 042 647	4 906 736	4 209 136
	Итого по разделу I	1100	6 105 033	4 965 455	4 294 096
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	6 490 091	8 490 400	8 966 533
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		8 795	432 869	6 111 422
	ЖК Корпус 2		372 858	5 897 210	3 367 756
	ЖК Корпус 3		2 507 887	1 043 300	129 962
	ЖК Корпус 4		1 409 881	540 099	83 979
	ЖК Корпус 5		551 669	84 145	-
	ЖК Корпус 6		981 731	102 245	-
	ЖК Корпус 10		54 407	-	-
	Апартаменты		200 941	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 800 084	2 033 766	1 484 314
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		1 221	59 926	-
	ЖК Корпус 2		60 718	684 636	-

ЖК Корпус 3		849 139	179 427	-
ЖК Корпус 4		285 941	83 370	-
ЖК Корпус 5		101 686	10 140	-
ЖК Корпус 6		128 036	8 328	-
ЖК Корпус 10		389	-	-
Апартаменты		27 804	-	-
Дебиторская задолженность	1230	10 729 315	8 506 018	7 520 708
в том числе:				
ДЗ в части финансирования Корпуса 2		-	1 337 536	1 753 376
ДЗ в части финансирования Корпуса 3		550 511	956 258	203 092
ДЗ в части финансирования Корпуса 4		421 484	587 507	77 059
ДЗ в части финансирования Корпуса 5		527 210	165 382	-
ДЗ в части финансирования Корпуса 6		323 755	127 256	-
ДЗ в части финансирования Апартаментов		623 540	-	-
ДЗ в части финансирования Прочих объектов		451 798	-	-
Рассрочка по оплате ДДУ в строительстве		7 216 360	2 499 189	1 653 944
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 551 330	2 900 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 058 972	567 448	475 136
Прочие оборотные активы	1260	16 538	21 858	4 202
Итого по разделу II	1200	28 734 340	20 618 279	19 450 962
БАЛАНС	1600	32 840 372	25 283 734	23 735 900

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Формы 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря	На 31 декабря	На 31 декабря
			2019 г.	2018 г.	2017 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	7 450 188	3 913 011	3 892 947
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	7 450 188	3 913 011	3 892 947
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	8 206 831	7 963 497	19 586 178
	в том числе:				8 810 836
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		-	-	8 365 473
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		-	4 738 380	620 782
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		-	2 206 160	491 287
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		-	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 5		2 516 337	284 691	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 6		2 386 762	745 287	-
	Обязательства по ДДУ Апартаменты		3 204 733	-	-
	Итого по разделу IV	1400	8 206 831	7 963 497	19 586 178
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	591 158	315 583	63 303
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	231 472
	Прочие обязательства	1550	16 592 186	13 101 843	-
	в том числе:				-
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		6 802	347 385	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		275 147	12 754 248	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		11 263 485	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		5 046 722	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 183 353	13 417 226	294 776
	БАЛАНС	1700	32 840 372	25 283 734	23 735 900

		Коды		
		0710002		
		31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	по ОКПО 74671402		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709574093		
Вид экономической деятельности	Совместная деятельность	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС 12300 / 18		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь	За Январь - Декабрь
			2019 г.	2018 г.
	Выручка	2110	3 528 493	2 366 276
	Себестоимость продаж	2120	(294 726)	(203 000)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 233 767	2 163 276
	Коммерческие расходы	2210	(297 564)	(572 308)
	Управленческие расходы	2220	(371 310)	(6 462)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 564 873	1 584 508
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	341 610	65 482
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2 562 141	698 296
	Прочие расходы	2350	(1 483 972)	(601 601)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 014 502	1 724 595
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 014 502	1 724 595



Руководитель:  **Гордий Всеволод Сынотславович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2020 г.



Форма 0710002-7

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 014 552	1 724 599
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
Гордий Всеволод Святославович
(подпись)

28 февраля 2020 г.

Handwritten signature



