



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 5Б-18/5  
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 2018 г.

Дата составления отчета:

26 марта 2018 г.

Москва

2018



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	5
3.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак»	7
3.1.	Исходные данные	7
3.2.	Определение справедливой стоимости активов в рамках затратного подхода	9
3.2.1.	Определение справедливой стоимости нематериальных активов (строка 1110 баланса)	9
3.2.2.	Определение справедливой стоимости основных средств (строки 1150 и 1160 баланса)	11
3.2.1.	Обзор рынка недвижимости в Москве	18
3.2.2.	Анализ наиболее эффективного использования	29
3.2.3.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	30
3.2.4.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	39
3.2.5.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	44
3.2.6.	Оценка стоимости автотранспортных средств	60
3.2.7.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	66
3.2.8.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	67
3.2.9.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	89
3.2.10.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	90
3.2.11.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	93
3.2.12.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	94
3.2.13.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	94
3.2.14.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	95
3.2.15.	Сумма справедливых стоимостей активов	96
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	96
3.3.1.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1410 Баланса)	97
3.3.2.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	103
3.3.3.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (строка 1450 баланса)	104
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	104
3.3.5.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	105
3.3.6.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	106
3.3.7.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	106
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	106
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	107



3.6.	Согласование результатов	108
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	108
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	109
4.	Приложения	110

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3 Состав НМА.....	9
Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА .....	10
Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	11
Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	12
Табл. 3.7. Основные характеристики зданий .....	13
Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений .....	14
Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений.....	14
Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков.....	15
Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	32
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений .....	33
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	35
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости .....	37
Табл. 3.15. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков .....	43
Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования. ....	44
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества .....	45
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин .....	47
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	60
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	65
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств .....	67
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	67
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	70
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и .....	70
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	72
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА .....	72
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	73
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	76
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га (строка 1190 СД).....	79
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве на участке 125 га 1 .....	81
Табл. 3.31 Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	81
Табл. 3.32 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 - 4.....	82
Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	83
Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	85
Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	86
Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	87
Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	87

Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД .....	89
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	89
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	91
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	91
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	92
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности. ....	95
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	96
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» .....	97
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1410 Баланса.....	97
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	101
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	105
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	106
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» .....	107
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости .....	108
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам .....	109
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале .....	109

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

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

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

Основные виды деятельности:

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности (14)

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

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

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.11 Деятельность в области архитектуры

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

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

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

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

---

<sup>1</sup> 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 2017 г. и 31 декабря 2016 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

**Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	10 746	0,06%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 954 138	22,94%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 636 523	38,50%
Финансовые вложения	1170	3 247 241	18,84%
Отложенные налоговые активы	1180	1 321 023	7,66%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 802 988	10,46%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>16 972 659</b>	<b>98,46%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	54 584	0,32%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 531	0,22%
Дебиторская задолженность	1230	123 891	0,72%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 617	0,29%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>265 623</b>	<b>1,54%</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>17 238 282</b>	<b>100%</b>

**Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410	4 090 182	75,65%
Отложенные налоговые обязательства	1420	58 982	1,09%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	5 410	0,10%





<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	4 154 574	76,84%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1510		
<b>Кредиторская задолженность</b>	1520	1 120 591	20,73%
<b>Доходы будущих периодов</b>	1530	107 488	1,99%
<b>Оценочные обязательства</b>	1540	23 955	0,44%
<b>Прочие обязательства</b>	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500	1 252 034	23,16%
<b>Сумма</b>		5 406 608	100%

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 10 746 тыс. руб. (0,06% в структуре активов компании). Состав нематериальных активов (НМА) приведен ниже.

**Табл. 3.3 Состав НМА**

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	1 238 838,90
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	253 760,26
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 357 659,69
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	59 322,32
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	257 507,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	479 495,90
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	154 483,01
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1 075 302,32
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	842 013,12
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	431 605,80
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	669 531,71
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	506 796,52
ПО ИСС "Общая система электронные	01.09.2016	496 806,22	374 640,82



этикетки"			
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	329 724,53
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	144 416,79
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	265 515,03
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	179 724,47
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	378 037,42
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	299 145,03
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	878 789,78
Сайт	29.06.2012	285 000,00	129 545,58
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	408 968,57
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	31 538,23
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
<b>Итого строка 1110</b>		<b>17 312 103,45</b>	<b>10 746 363,50</b>

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

**Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА**

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Бренд стадиона	21.02.2014	1 998 660,00	3,86	1 689 826
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	4,25	424 654
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	6,26	3 157 901
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	2,03	67 991
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	1,33	323 253
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	1,33	601 918
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	1,33	193 925
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	1,33	1 349 842
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	1,33	1 056 991
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	1,33	541 801
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	1,33	840 472
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	1,33	636 189
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	1,33	470 292
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	1,33	413 908
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	1,33	181 288
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	1,33	333 305
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	1,33	225 611

ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	1,33	474 556
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	1,33	375 521
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	1,25	1 106 988
Сайт	29.06.2012	285 000,00	5,51	222 159
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	1,25	515 167
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	1,25	39 728
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	7,01	7 197
<b>Итого строка 1110</b>		<b>17 312 103,45</b>		<b>15 250 481</b>

**Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 15 250 тыс. руб.**

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

#### 3.2.2.1. Общие сведения

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

Балансовая стоимость основных средств составляет по строке 1150 Баланса 3 954 138 тыс. руб. (22,94%), по строке 1160 - 6 636 523 руб. (38,50%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договору аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>Основные средства</b>	<b>12 595 538 232,96</b>	<b>10 590 660 635,30</b>
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	<b>12 091 647 004,17</b>	<b>10 290 490 750,36</b>
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	<b>406 133 703,18</b>	<b>287 619 837,14</b>
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	<b>69 804 317,89</b>	<b>8 685 763,99</b>
<b>Автомобили</b>	<b>3 271 186,44</b>	<b>1 039 082,54</b>
<b>Коммунальная техника</b>	<b>24 682 021,28</b>	<b>2 825 201,27</b>
<b>Право по договору аренды земельных участков</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	12 091 647 004,17	10 290 490 750,36
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 019 798 000,29	5 532 008 578,49
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 624 629 142,12	4 531 354 940,40
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	447 219 861,76	227 127 231,47

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

### **3.2.2.2. Определение справедливой стоимости объектов недвижимости**

#### **Описание оцениваемых объектов**

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.7. Основные характеристики зданий

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

**Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений**

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

**Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений**

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



**Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков**

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

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

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

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

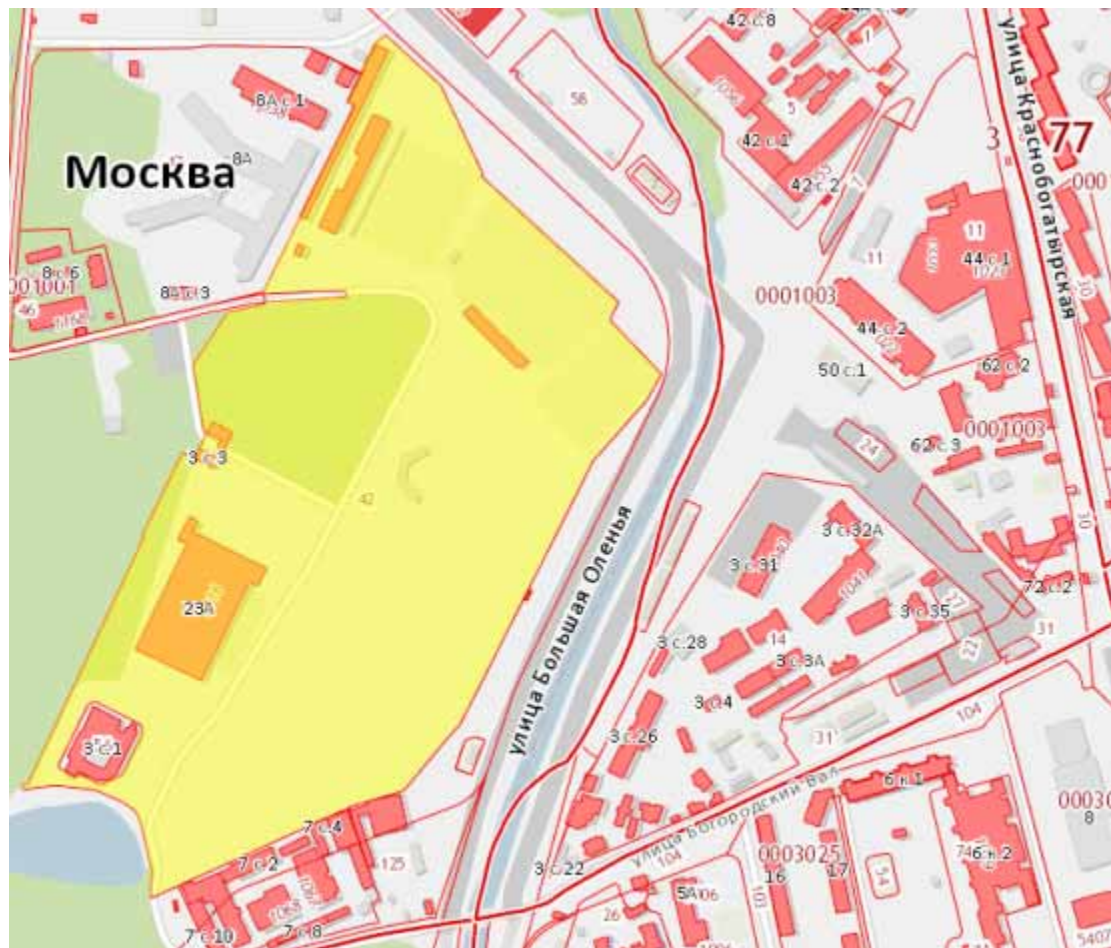
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	<a href="#">77:08:0015001:63</a>
Кад. квартал:	<a href="#">77:08:0015001</a>
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований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

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

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

**Рис 1. Информация по земельным участкам по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)**





1. **77:03:0001001:42**  
г. Москва, М.Олений пер., вл. 23  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

Рис 2. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>)



18 октября 2017 г. земельный участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1002 был разделен на 22 участка с присвоением новых кадастровых номеров. Однако на дату составления отчета новый договор аренды с АО «Тушино – 2018» заключен не был, следовательно действуют правовые отношения в рамках действующего на эту дату договора аренды. В связи с тем, что у оценщика отсутствуют данные о новых условиях договора, при оценке рассматривался единый земельный участок и права на него установленные действующим договором аренды.

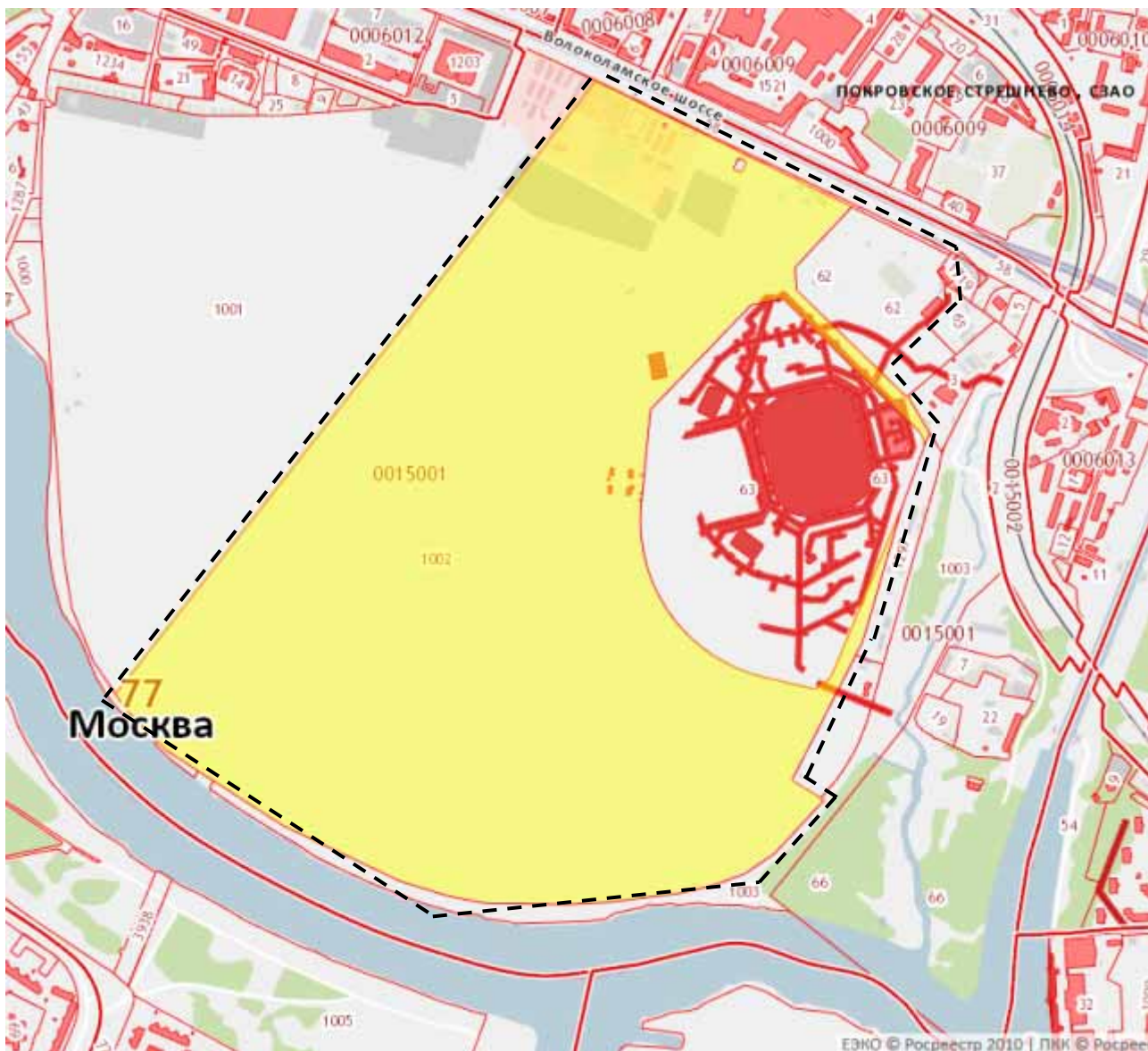


Рис 3. Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru> – архивная версия), общая граница земельных участков обведена пунктиром.

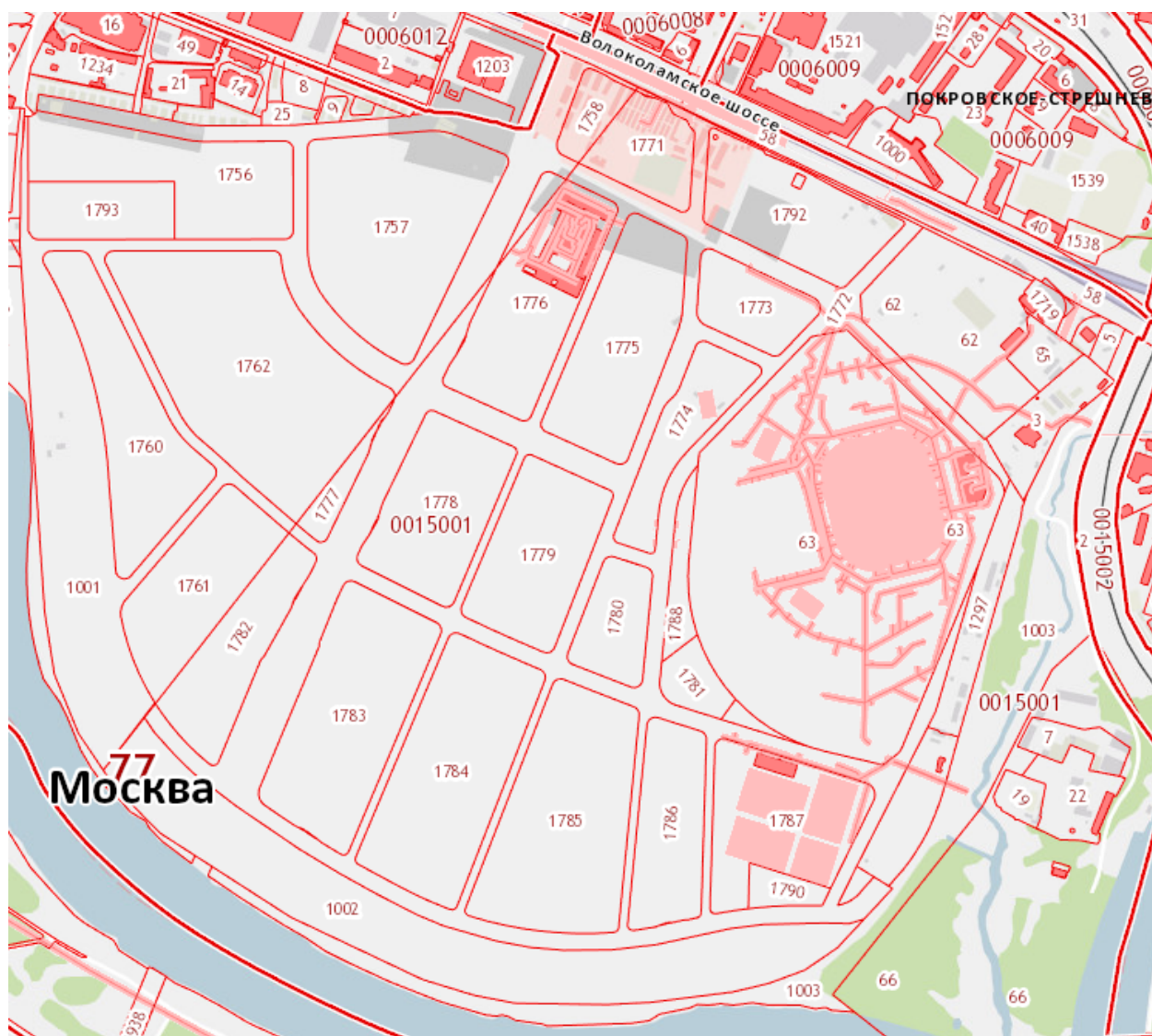


Рис 4 Схема земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл.67, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063 и 77:08:0015001:1002, разделенного на 22 земельных участка (договор аренды АО «Тушино-2018» на указанные земельные участки не перезаключен) (по данным Росреестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

### 3.2.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ<sup>2</sup>

#### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

##### Объем предложения

В сентябре на продажу предлагалось 1 409 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей в декабре на продажу предлагался 1331 объект общей площадью 1738 тыс. кв. м и общей стоимостью 293 млрд. руб., что выше показателя ноября на 1% по количеству и на 6% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 3% и составила 168 804 руб./кв. м. Курс доллара в декабре практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 3% и составила 2 880 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 10%, а в долларах – на 16%.

Снижение цен предложения как в долларах, так и в рублях за год продолжает свидетельствовать о том, что в среднесрочном плане спрос снижается, что в том числе связано с отсутствием на рынке недвижимости интересных инвестиционных идей на фоне макроэкономической стагнации.

<sup>2</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2017>

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения торговые (18%) и свободного назначения (14%).

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



### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2017 г. по количеству уменьшился на 2%, а по общей площади – на 1%. Всего на рынке экспонировалось 355 объектов общей площадью 319 тыс.кв.м. и общей стоимостью 70,4 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 20 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 7%, а по общей площади - на 12%. Цена за месяц выросла на 1% и составила 622 400 руб./кв.м.

За пределами центра объем предложения и по количеству и по общей площади снизился на 1%, составив 317 объектов общей площадью 299 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 10% и составила 194 422 руб./кв. м. Рост цены был во многом связан с уходом с рынка крупного дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Несмотря на то, что цены на торговые помещения в центре чуть выросли, судя по существенному снижению цен за год как по объектам в пределах Садового Кольца, так и за его пределами, спрос на торговые помещения продолжает оставаться на довольно низком уровне и в среднесрочном плане снижается.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.



## Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2017 г. вырос на 5% по количеству и на 3% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 718 объектов общей площадью 843 тыс. кв.м и общей стоимостью 156,3 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 10%, их общая площадь выросла на 23%, в результате чего объем предложения составил 102 объекта площадью 87 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 327 424 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено, как уходом с рынка дорогих офисных объектов - на пл.Трубная (2 068 кв.м, 449 710 руб./кв.м и 3 568 кв.м, 673 401 руб./кв.м), Милютинском пер. (2 338 кв.м, 618 335 руб./кв.м), а также началом экспонирования дешевых объектов - на М.Златоустенском пер. (3 598 кв.м, 218 231 руб./кв.м) и на ул.Машкова (7 585 кв.м, 216 000 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 8% по количеству, на 14% по общей площади и составил 616 объектов общей площадью 756 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре выросла на 8% и составила 168 994 руб./кв.м. Рост цен произошел за счет окончания экспонирования в ноябре нескольких больших дешевых объектов - на пр-те Вернадского (7 248 кв.м, 55 200 руб./кв.м), Б.Тишинском пер. (8 640 кв.м, 57 749 руб./кв.м), ул.Ибрагимова (8 700 кв.м, 63 218 руб./кв.м), ул.Кольская (8 840 кв.м, 62 217 руб./кв.м) и Варшавском ш. (21 877 кв.м, 102 391 руб./кв.м) и на ул.Полковая (55 427 кв.м, 125 512 руб./кв.м).

Судя по изменению цен как за год, так и за последний месяц, спрос на качественные офисные помещения в центре ниже, чем на помещения за пределами Садового Кольца.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.

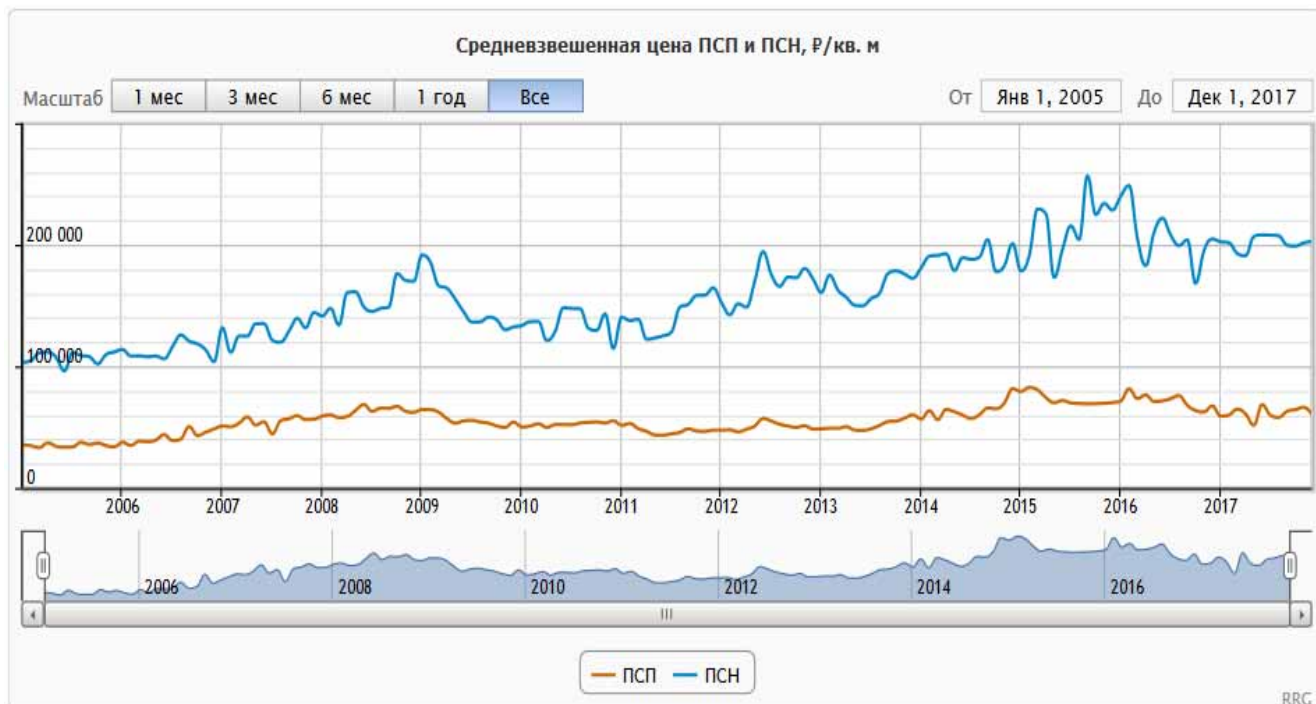


### Производственно-складские помещения

Количество и площадь экспонируемых объектов производственно-складского назначения в декабре 2017 г. выросли на 2%. Объем предложения составил 101 объект общей площадью 353 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений за месяц снизилась на 9% и составила 60 606 руб./кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в декабре 2017 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади – на 3%, составив 157 объектов общей площадью 223 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения увеличилась на 1% и составила 202 861 руб./кв.м.

Изменение цен на производственно-складские помещения приведено ниже.



## Коммерческая недвижимость (рынок аренды)<sup>3</sup>

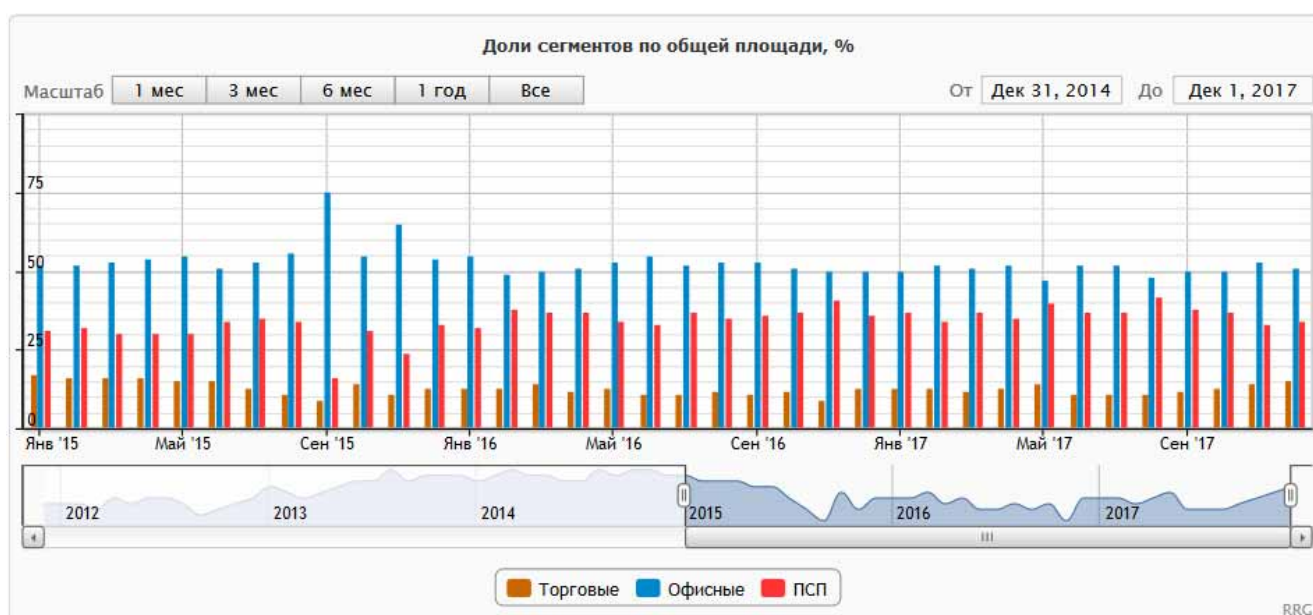
В декабре 2017 г. в аренду предлагалось 2 992 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 467 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 3%, а по общей площади - на 1%.

Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 18 236 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре также существенно не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также осталась на уровне ноября и составила 311\$/кв.м/год. За год, с декабря 2016 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые снизились на 7%.

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного изменения как объема предложения, так и ставок, рынок стагнирует. В первую очередь это объясняется отсутствием явных положительных сдвигов в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (15%).

Распределение объемов предложений на рынке аренды приведено ниже.



## Торговая недвижимость

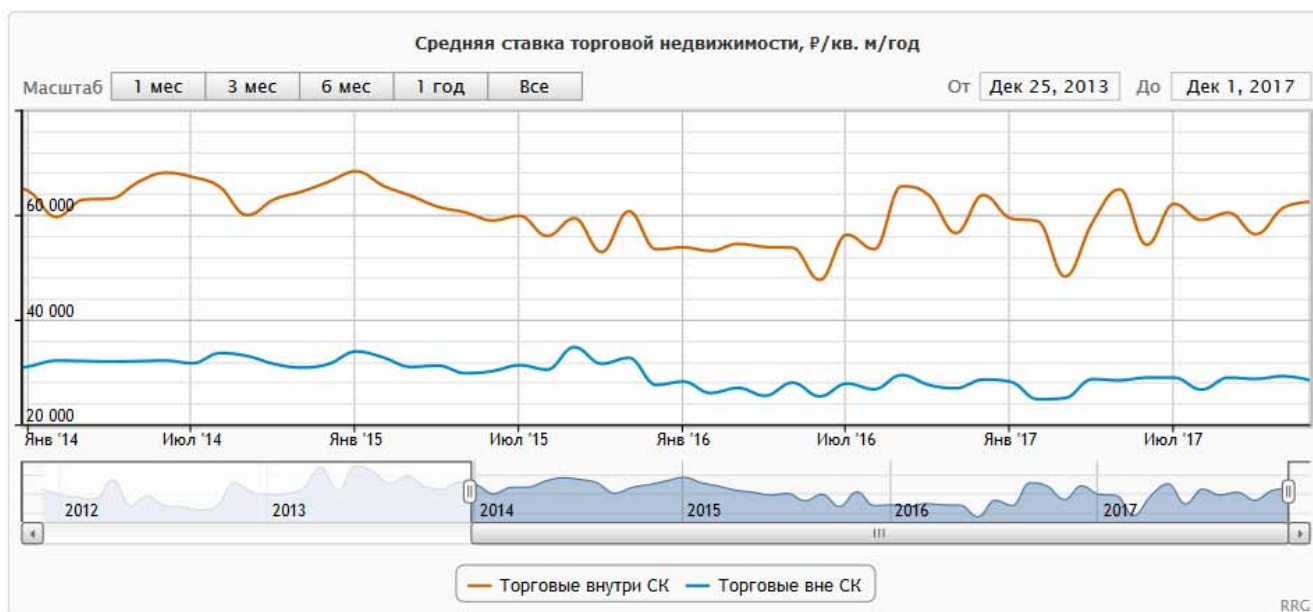
В декабре 2017 г. на рынке экспонировалось 668 объектов общей площадью 221 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 6%, а их общая площадь - на 7%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 43 объекта общей площадью 10 тыс. кв. м, что выше показателя ноября на 10% по количеству и ниже на 8% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 2% и составила 62 471 руб./кв. м/год, что произошло, в т.ч., за счет выхода дорогих объектов - на Столешниковом пер. (925 кв.м, 102 900 руб./кв.м/год) и на Климентовском пер. (76 кв.м, 189 000 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в декабре 2017 г. выросло на 5%, а их общая площадь - на 8%. Объем предложения составил 625 объектов общей площадью 211 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 3% и составила 28 438 руб./кв.м/год. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 3000 руб./кв.м/год снизилась с 32% в ноябре до 30% в декабре.

Изменение ставок по торговым помещениям в центре и за его пределами является несущественным как за год, так и за месяц. Спрос на торговые помещения продолжает находиться в стадии стагнации.

<sup>3</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/rent-december-2017>



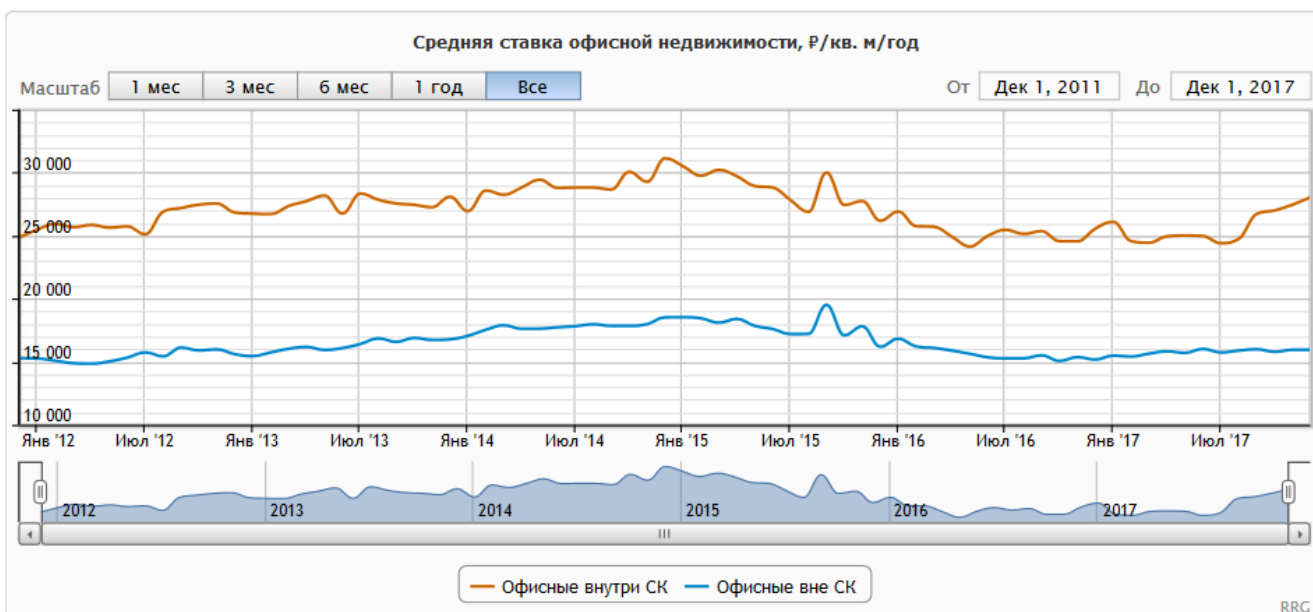
### Офисная недвижимость

В декабре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 2%, а по общей площади на 2% снизился и составил 1 786 объектов общей площадью 750 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 6%, а их общая площадь сократилась на 12%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 28 049 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 1%, а по общей площади, наоборот, снизился на 1%. Средняя ставка осталась на уровне ноября и составила 15 950 руб./кв.м/год.

Судя по более существенному росту ставок по объектам в центре, чем за его пределами, спрос на такие помещения несколько выше, однако за год рост ставок лишь не значительно превышает уровень инфляции, поэтому о существенном увеличении спроса говорить пока не приходится.



## Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в декабре 2017 г. составил 538 объектов общей площадью 496 тыс. кв.м. По сравнению с ноябрем он вырос на 2% по количеству и на 3% по общей площади.

Средняя ставка в декабре снизилась на 1% и составила 6 526 руб./кв.м/год.



## Основные итоги 4 кв. 2017 г.

1. Объем предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы за год значительно снизился при одновременном существенном снижении цен. На рынке аренды коммерческой недвижимости напротив, ставки остались на уровне декабря 2016 года при менее значительном снижении объема предложения.

2. Объем предложения как на рынке аренды, так и на рынке продажи вырос за год только по торговым помещениям., На рынке аренды снижение ставок наблюдалось только по торговым объектам, а на рынке продажи снижение цен по ним в сравнении с другими видами недвижимости было максимальным.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- Снижение ставок по торговым объектам было менее значительным по сравнению со снижением цен и мало отличалось по объектам как в пределах и так за пределами Садового Кольца. По объектам стрит-ритейл и ставки и цены за пределами центра снизились несущественно, в то время как в центре – гораздо значительнее и, особенно, цены.

- За исключением офисов, сдаваемых в аренду за пределами центра, объем предложения офисных объектов серьезно сократился, однако, если ставки умеренно выросли (более значительно – в центре), то цены – снизились (более существенно – в пределах Садового кольца).

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке аренды значительно снизилась, а ставки незначительно выросли. На рынке продажи средними темпами снизились и объем предложения и цены.

Главный вывод:

Отсутствие роста рынка коммерческой недвижимости, как и прежде, связано с недостаточным уровнем деловой активности строительства новых объектов и крайне скромных макроэкономических показателей. Несмотря на рост инвестиций в коммерческую недвижимость России, в 2017 году на 27% по отношению к 2016 году, отставание объема инвестиций от докризисного уровня 2013 года является более чем двукратным. В таких условиях, рынок аренды чувствует себя более уверенно, чем рынок продажи.



Реализация отложенного спроса на низком офисном рынке в виду низкой деловой активности пока не способна привести к росту цен даже в условиях сокращения объема предложения/. Положение на рынке аренды несколько лучше, однако рост ставок незначителен. Потребительский спрос остается низким как в связи с невысокими доходами населения, так и с преобладанием сберегательной модели поведения. Данные факторы оказывают отрицательное влияние на рынок торговых помещений, в целом, и к затовариванию рынка продаже, в частности.

В 2018 году, году президентских выборов, инвестиционная активность, скорее всего, будет традиционно невысокой. В условиях отсутствия роста инвестиционной и деловой активности, можно предположить, что заметного улучшения на рынке коммерческой недвижимости в течение года не произойдет.

## **Обзор рынка земли**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;
- 3) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных нужд;
- 4) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Мэра Москвы для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным "статьей 8.1" настоящего Закона;
- 5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

- 8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;
- 8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;
- 8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или

муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

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

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

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

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

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

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

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

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

Количество предложений на рынке земли в Москве крайне ограничено.

Так исследование рынка продаж подобных земельных участков для строительства коммерческих объектов<sup>4</sup> позволило выявить ряд предложений. Например, следующие предложения.



7 фото  
на карте

**Участок под строительство, 34,5 сотки**

г. Москва, улица Богданова, 50

Кадастровый номер: 77:07:0015003:1000

**34,5 сот**

Продается земельный участок по адресу: г. Москва, улица Богданова, вблизи вл.50 (ЗАО, Солнцево) под строительство Торгового центра общей площадью 2570 кв.м. (2 этажа + 1 цокольный)...

16.01.2018

собственник

р-н Солнцево

**170 000 000 ₽**

4 927 536 ₽/сотка

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



4 фото

на карте

### Участок под строительство, 2,7871 га

г. Москва, Чечерский проезд

Кадастровый номер: 77:06:0012005:4628

2,7871 га

Земельный участок под строительство Многофункционального торгово-бытового и культурно-административного центра с объектами автосервиса и спорта. Имеется ГПЗУ, все предварительные ТУ...

16.01.2018

агентство

р-н Южное Бутово

**111 187 000 ₹**

398 934 ₹/сотка



3 фото

на карте

### Участок под строительство, 3 га

г. Москва

3 га

Участок 3га находится в удобном месте на пересечении МКАД и Щелковского шоссе, от м.Щелковское 5-8 мин. на транспорте. Согласовано под рынок, магазин "Садовод". Договор аренды на 49лет...

21.07.2017

собственник

**146 990 100 ₹**

489 967 ₹/сотка



8 фото

на карте

### Участок под строительство, 1,057 га

г. Москва, Волоколамское шоссе

Кадастровый номер: 77:08:0002013:1088

1,057 га

Земельный участок под строительство Торгового комплекса с общественно-деловыми помещениями с действующим ГПЗУ. Имеются все предварительные тех.условия. Разрешенное использование:...

16.01.2018

агентство

р-н Покровское-Стрешн...

**48 419 000 ₹**

458 079 ₹/сотка



### Участок 80 сот. (промназначения)

65 000 000 руб. ...

Красногвардейская

5 марта 13:00



The screenshot shows a real estate listing with the following details: ID: 11278, date: Thursday, April 13, 2017, title: 'Продаётся земельный участок площадью 68,7 соток под бизнес' (Business plot for sale), area: 6 870 m<sup>2</sup>, location: 'Авиамоторная' (Aviamotornaya), status: 'Продан' (Sold), and price: 13 000 000 Р за Га (13 million rubles per hectare).

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 целей<sup>5</sup>.

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

### 3.2.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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).

5

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

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

### **3.2.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЧАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

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

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

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

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

### Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

где:

$C_i$  – стоимость  $i$ -го объекта-аналога

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



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

$K_{kj}$  – корректирующий коэффициент;

$P_{dj}$  – поправка в денежной форме;

$C_c$  – стоимость строительства объекта.

При определении затрат на строительство были выбраны объекты-аналоги на основе Справочников оценщика<sup>6</sup>.

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 на основе индексов цен на СМР в Москве<sup>7</sup>

Год (декабрь)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092
Коэффициент индексации	4,646	3,989	3,237	2,752	2,334	2,118	1,614	1,472	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000

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

Пояснения к таблице:

При определении стоимости зданий корректировка на элементы кроме прочего учитывает наличие сайдинга на большинстве зданий. Стоимость сайдинга с учетом крепежных элементов и монтажа рассчитана на основании данных от компаний: [http://www.metallprofil.ru/e\\_mag/33](http://www.metallprofil.ru/e_mag/33), [http://www.kroi.ru/saiding\\_m.htm](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.

<sup>6</sup> 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.

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



**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений**

№	Объект	Год постройки	Площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Конструктивная система	Номер по Сборнику	Год сбора	Удельная стоимость аналога по сборнику	Размерность стоимости	Корректировка на отличия аналога	Корректировка на элементы	Региональный коэффициент	Коэфф. индекса	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,106	240 897	17%	281 849
2	Здание №2 (Тепловой пункт)	1979	52,0	222	КС-1	ruПЗ..19.00.00099	2016	4 286	руб. / куб. м	1,22	0	1,220	1,106	1 566 534	17%	1 832 845
3	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	1964	1185,2	5807	КС-1	ru03.07.00.00048	2016	8 605	руб. / куб. м	1	306,7	1,220	1,106	69 837 268	17%	81 709 603
4	Здание №5 (Манеж футбольный)	1975	9 433,5	101709	КС-1	ru03.07.00.00059	2016	3 951	руб. / куб. м	1,2	0	1,220	1,106	650 762 495	17%	761 392 119
5	Здание №6 (Интернат)	1964	1 743,4	7763	КС-1	ru03.10.00.00090	2016	14 594	руб. / куб. м	1	512,24	1,220	1,106	158 256 232	17%	185 159 792
6	Здание №7 (Гараж)	1964	1 258,1	6419	КС-1	ru03.09.00.00031	2016	5 305	руб. / куб. м	1,2	207,72	1,220	1,106	56 944 716	17%	66 625 318
7	Помещение №1 (Здание №3, стр. 3 - Административное)	1960	224,5	1232	КС-1	ru03.03.00.00001	2016	9 358	руб. / куб. м	1,22	-644	1,220	1,106	17 910 700	17%	20 955 518
8	Теннисный корт 1	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,106	2 735 492	17%	3 200 526
9	Теннисный корт 2	2008	632,9	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00062	2016	2 027 032	руб. / объект	1	0	1,220	1,106	2 735 492	17%	3 200 526
10	Футбольное поле 1	2008	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	18 471 203	17%	21 611 307
11	Футбольное поле 2	2008	5 760,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	14 901 139	17%	17 434 332
12	Футбольное поле 3	2008	6 460,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00.00097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	16 712 041	17%	19 553 088



13	Футбольное поле 4	2008	7 920,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	20 489 065	17%	23 972 207
14	Лучковое поле (Футбольное поле 5)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	18 471 203	17%	21 611 307
15	Бейсбольное поле (Футбольное поле 6)	2010	7 140,00	1 объект	КС-8	ru03.07.00 0.0097	2016	1 917	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	18 471 203	17%	21 611 307
14	Автостоянка 1	2007	2 870,5	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	5 016 516	17%	5 869 323
15	Автостоянка 2	2007	479,4	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	837 804	17%	980 231
16	Автостоянка №3	2014	1 300,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	2 271 894	17%	2 658 115
17	Внутриплощад. дороги	2007	15 848,0	1 объект	КС-8	ruИЗ.01.00 3.0021	2016	1 295	руб. / кв.м	1	0	1,220	1,106	27 696 130	17%	32 404 472

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 подразделяется 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 лет<sup>8</sup>.

Таким образом, конструктивные элементы, не подвергшиеся замене в ходе реконструкции и капитальных ремонтов (фундаменты, внешние стены, перекрытия), имеют износ равный 1% за каждый год жизни. Для прочих элементов был принят 25 летний срок службы.

Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений

Объект / показатель	Помещение № 1 (Административное)	Здание №1 (КПП)	Здание №2 (Тепловой пункт)	Здание №4 (Комплекс плоскостных спортивных сооружений)	Здание №5 (Манеж футбольный)	Здание №6 (Интернат)	Здание №7 (Гараж)
Год постройки	1960	1979	1979	1964	1975	1964	1964
Срок эксплуатации	58	39	39	54	43	54	54
Год реконструкции	2004	2010	2009	2009	2009-2010	2010	2010
Срок эксплуатации после реконструкции	14	8	9	9	9	8	8
Доля в общей стоимости фундамента	3,99%	9,03%	9,08%	11,01%	8,98%	6,00%	9,03%
Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	58%	39%	39%	54%	43%	54%	54%
Износ прочих элементов	56%	32%	36%	36%	36%	32%	32%
Износ физический	57%	34%	37%	44%	39%	40%	39%

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

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



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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

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

#### **Функциональное устаревание**

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

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

Таким образом, функциональное устаревание признается равным нулю.

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

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

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

#### **Совокупный износ**

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

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

где:

Ис- совокупный износ;

Ифиз- физический износ;

Ифункц- функциональное устаревание;

Ивн- внешнее устаревание.

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

Результаты расчета справедливой стоимости объектов недвижимости приведены ниже.

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

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

Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Здания и сооружения на территории Сокольники		406 133 703,18	287 619 837,14								838 168 470
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14 СКЛн21.12.07	21.12.2007	1 017 563,65	676 480,45		5 869 323	20	10,0	50%	0%	50%	2 923 405
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15 СКЛн21.12.07	21.12.2007	176 189,66	117 131,66		980 231	20	10,0	50%	0%	50%	488 236
Автостоянка №3 СКЛн23.06.14	23.06.2014	1 465 900,00	741 573,04		2 658 115	20	3,5	18%	0%	18%	2 189 122
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	58 554 046,48	43 477 856,23		21 611 307	20	7,0	35%	0%	35%	14 005 903
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13 СКЛн21.12.07	21.12.2007	25 501 105,23	18 440 311,89		32 404 472	20	10,0	50%	0%	50%	16 140 090
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а СКЛн21.12.07	21.12.2007	40 234,30	26 747,50		281 849		8,0	34%	0%	34%	185 154
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8 СКЛн21.12.07	21.12.2007	182 268,07	121 172,47		1 832 845		9,0	37%	0%	37%	1 154 392
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6 СКЛн21.12.07	21.12.2007	4 375 936,61	2 991 515,41		81 709 603		9,0	44%	0%	44%	45 972 764
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А СКЛн21.12.07	21.12.2007	95 421 742,86	63 436 801,26		761 392 119		9,0	39%	0%	39%	463 301 775
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5 СКЛн21.12.07	21.12.2007	66 997 405,36	49 335 681,65		185 159 792		8,0	40%	0%	40%	111 239 929
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4 СКЛн21.12.07	21.12.2007	3 951 650,51	2 627 074,91		66 625 318		8,0	39%	0%	39%	40 474 081
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2 СКЛн21.12.07	21.12.2007	19 545 847,83	13 915 289,89		21 611 307	20	7,0	35%	0%	35%	14 005 903
Метал.сетчатый забор СКЛн24.12.07	24.12.2007	58 481,36	30 409,76	3,237	189 309	15	10,0	67%	0%	67%	62 723
Металлическое ограждение поле №1	16.04.2010	169 491,53	104 079,85	2,118	358 946	15	7,7	51%	0%	51%	174 261



<b>СКЛн16.04.10</b>											
<b>Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	522 700,17	347 492,97	3,237	1 692 020	15	10,0	67%	0%	67%	559 680
<b>Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	185 798,38	123 519,58								0
<b>Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	20 350 776,16	14 464 665,11	3,237	65 876 993	20	10,0	50%	0%	50%	32 812 157
<b>Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	1 251 453,23	831 971,63		20 955 518	30	14,0	57%	0%	57%	9 061 166
<b>Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	168 370,86	111 933,66	3,237	545 029	30	10,0	33%	0%	33%	362 656
<b>Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	410 684,28	273 025,08		3 200 526	20	10,0	50%	0%	50%	1 594 125
<b>Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	410 684,28	273 025,08		3 200 526	20	10,0	50%	0%	50%	1 594 125
<b>Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	32 530 751,15	23 111 838,88		21 611 307	20	8,0	40%	0%	40%	12 925 338
<b>Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	19 597 952,52	14 578 791,24		17 434 332	20	8,0	40%	0%	40%	10 427 164
<b>Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	24 143 291,51	17 970 426,86		19 553 088	20	8,0	40%	0%	40%	11 694 354
<b>Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7 СКЛн21.12.07</b>	21.12.2007	730 674,31	485 755,51		23 972 207	20	7,0	35%	0%	35%	15 535 960
<b>Теплотрасса СКЛн19.10.10</b>	19.10.2010	28 372 702,88	19 005 265,57	1,614	45 785 660	20	7,2	36%	0%	36%	29 284 006

Справедливая стоимость объектов недвижимости соответствует их рыночной стоимости.



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

Объектом оценки является земельный участок. Методические основы оценки рыночной стоимости и стоимости прав аренды земельных участков изложены в Методических рекомендациях<sup>9</sup>.

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).

---

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



## Подходы и методы оценки

### Затратный подход

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

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

Исходя из изложенного, затратный подход не применялся.

### Сравнительный подход

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

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

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### Метод выделения

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

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

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

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

#### Метод распределения

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

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



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

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Градостроительные планы в Москве реализуются в соответствии с Решениями Правительства Москвы. Земельные участки практически полностью находятся в собственности г. Москвы и сдаются в аренду Правительством Москвы, через уполномоченные структуры для строительства объекта в соответствии с заключенным инвестконтрактом. Таким образом рынок в Москве в настоящее время практически монополизирован. В соответствии с законодательством<sup>10</sup> 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

---

<sup>10</sup> 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:

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – квартальный, г – годовой.

Результаты расчета приведены ниже в таблице.

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

Местоположение	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Волоколамское ш., вл.67	Олений переулоч, вл.23
Площадь ЗУ, кв. м	66 336	282 164	1 246 953	195 260
Кадастровый номер	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:1002	77:03:0001001:42
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	15.09.2033
Кадастровая стоимость, руб.	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	18 565 322 088,15	4 163 208 753,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	16 376,51	16 505,54	14 888,55	21 321,36
Ставка арендной платы, %	0,50%	0,50%	1,50%	0,50%
Годовая арендная плата, руб.	5 431 760,84	23 286 345,94	278 479 831,32	20 816 043,77
Квартальная арендная плата, руб.	1 357 940,21	5 821 586,49	69 619 957,83	5 204 010,94
Дата оценки	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Срок аренды до окончания, лет	24,3	24,3	24,3	15,7
Срок аренды до окончания, кварталы	97,2	97,2	97,2	62,9
Ставка дисконтирования	10,15%	10,15%	10,15%	10,15%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	50 206 563	215 239 115	2 574 029 973	166 139 011
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 005 614 661			



Несмотря на то, что на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0015001:1002 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.

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

**Табл. 3.16. Расчет ставки дисконтирования.**

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	9,28%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,77%	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	10,15%	Округленно

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

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

#### Согласование результатов

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

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 838 168 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 005 615 тыс. руб.**

### 3.2.5. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Описание объекта оценки

Для движимого имущества предварительно рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

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

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

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

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

### Описание процесса оценки в части применения подходов

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

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным Росстата<sup>11</sup>, 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
<b>Непродовольственные (бытовые) товары</b>														
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
Коэффициент индексации	2,382	2,239	2,112	1,982	1,836	1,674	1,595	1,496	1,422	1,362	1,256	1,104	1,037	1,000
<b>Коммунальные машины и оборудование</b>														
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
Коэффициент индексации	2,996	2,781	2,664	2,441	2,088	1,929	1,753	1,604	1,596	1,496	1,371	1,226	1,119	1,000
<b>Компьютеры и др. техника</b>														
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
Коэффициент индексации	2,183	2,183	2,161	2,161	1,856	1,607	1,438	1,306	1,388	1,266	1,170	1,016	1,024	1,000
<b>Приборы</b>														
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
Коэффициент индексации	1,808	1,709	1,647	1,480	1,265	1,251	1,236	1,153	1,102	1,101	1,100	1,070	1,027	1,000
<b>Мебель</b>														
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
Коэффициент индексации	2,198	2,125	1,981	1,793	1,532	1,503	1,549	1,476	1,405	1,400	1,385	1,031	1,032	1,000
<b>Строительные объекты</b>														
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,388	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092

<sup>11</sup> www.gks.ru



Коэффициент индексации	4,646	3,989	3,237	2,752	2,334	2,118	1,614	1,472	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

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

где:

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

$И_{физ}$  – физический износ;

$T_{эф}$  – эффективный возраст;

$T_{ж}$  – срок экономической жизни.

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

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

Результаты расчета приведены ниже.

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

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость (стоимость приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кэф. индексации	Затраты на замещение без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Кэф. загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Движимое имущество на территории Сокольники		69 804 317,89	8 685 763,99									40 492 263,71
Аудио система манеж СКЛд06.08.12	06.08.2012	253 798,65		1,388	352 202	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	80 090
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,982	58 488	7	10,9	1,0	80%	0%	80%	11 698
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3 АДМд26.02.07	01.10.2007	18 720,00		1,982	37 107	7	10,3	1,0	80%	0%	80%	7 421
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,982	58 488	7	10,9	1,0	80%	0%	80%	11 698
Блинный аппарат РК-2.1 СКЛд01.09.10	01.09.2010	120 017,42		1,595	191 439	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	50 928
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	27 699,73	1,595	152 750	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	42 393
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	27 699,73	1,595	152 750	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	42 393
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	35 299,46	1,595	194 655	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	54 023
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	33 828,43	1,595	186 544	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	52 232
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	975,44		1,595	1 556	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	403
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	30 205,30		1,595	48 180	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	12 474
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	415 647,95	1,070	675 141	7	2,5	1,0	36%	0%	36%	433 359
Витрина холодильная VTRPG 23 СКЛд20.09.10	20.09.2010	291 453,39		1,595	464 894	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	126 095
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,595	75 419	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 394
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,595	75 419	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 394
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,595	78 349	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 821
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,595	78 349	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 821



Ворота 3*2 м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,65		1,595	78 349	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	20 821
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,30		1,595	122 535	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	33 135
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,31		1,595	122 535	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	33 135
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,595	75 926	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	21 072
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,595	75 926	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	21 072
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,595	75 926	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	21 072
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,595	75 926	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	21 072
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,496	80 722	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	26 738
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,496	80 722	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	26 738
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,362	66 010	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	34 814
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,362	66 010	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	34 814
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,362	66 010	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	34 814
Ворота мини-футбольные 3x2м	30.04.2013	48 450,00		1,362	66 010	10	4,7	1,0	47%	0%	47%	35 139
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,422	71 051	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	31 029
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,422	71 051	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	31 029
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,422	71 051	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	31 204
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,422	71 051	10	5,6	1,0	56%	0%	56%	31 204
Ворота переносные СКЛд12.10.09	12.10.2009	159 673,73		1,000	159 674	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	31 935
Ворота переносные СКЛд18.09.10	18.09.2010	144 820,63		1,595	231 002	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	62 529
Ворота переносные СКЛд27.04.11	27.04.2011	116 928,00		1,496	174 894	10	6,7	1,0	67%	0%	67%	57 931
Ворота стационарные 7	23.07.2010	83 183,38		1,595	132 685	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	33 844
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,674	159 311	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	31 862
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,674	159 311	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	31 862
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,595	63 533	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	16 884
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,595	63 533	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	16 884
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,595	63 533	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	16 884
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,595	63 533	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	16 884
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,57		1,836	119 522	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	23 904





Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,58		1,836	119 522	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	23 904
Ворота футбольные юношеские 5х2м Насро (Германия)	01.07.2017	104 966,10	83 972,90	1,000	104 966	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	99 675
Ворота юниорские 5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,070	75 773	10	3,8	1,0	38%	0%	38%	46 709
Ворота юниорские 5х2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,070	75 773	10	3,8	1,0	38%	0%	38%	46 709
Высокая библиот.2 дв.-дерево	24.10.2005	167 796,00		2,239	375 670	7	12,2	1,0	80%	0%	80%	75 134
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10		1,153	67 815	7	6,6	1,0	80%	0%	80%	13 563
Вышка-тура ВРПА-01	11.08.2010	59 100,00		1,549	91 574	7	7,4	1,0	80%	0%	80%	18 315
Дефибриллятор ДКИ-Н-10 "Аксион-Х" СКЛд25.10.10	25.10.2010	87 500,00		1,236	108 152	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	21 630
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная СКЛд18.03.10	18.03.2010	54 634,04		1,549	84 654	7	7,8	1,0	80%	0%	80%	16 931
Искусственное травяное покрытие SoccerPro MAX S 50	09.09.2016	16 249 978,81	6 499 991,56	1,063	17 267 222	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	15 001 195
Компьютер №4 АДМд15.02.05	15.02.2005	39 452,32		2,239	88 328	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	17 666
Компьютер №5 АДМд12.04.05	12.04.2005	27 145,46		2,239	60 775	7	12,7	1,0	80%	0%	80%	12 155
Компьютер №7 АДМд16.05.05	16.05.2005	20 438,67		2,239	45 759	7	12,6	1,0	80%	0%	80%	9 152
Компьютер -ноутбук №1 АДМд16.11.04	16.11.2004	44 364,32		2,382	105 690	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	21 138
Компьютер-ноутбук №2 АДМд16.11.04	16.11.2004	70 537,38		2,382	168 043	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	33 609
Компьютер-ноутбук №3 АДМд16.11.04	16.11.2004	65 633,19		2,382	156 360	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	31 272
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44		1,595	94 647	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	27 512
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ СКЛд06.08.10	06.08.2010	190 225,83		1,595	303 427	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	78 559
Локализатор взрыва	01.08.2017	80 508,47	77 847,03	1,000	80 508	7	0,4	1,0	6%	0%	6%	75 687
Льдогенератор Koreco AZ-256B (bottle. бутилируемый 230/1/50	28.09.2017	55 930,00	51 395,14	1,000	55 930	7	0,3	1,0	4%	0%	4%	53 850
Льдогенератор т.м. EQTA серии EMR мод EMR250A	01.10.2017	305 150,81	254 211,49	1,000	305 151	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	297 459
Льдогенератор т.м. EQTA серии EMR	01.10.2017	305 150,81	254 211,49	1,000	305 151	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	297 459



мод EMR250A													
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		1,674	117 204	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	23 441	
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,595	138 120	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	37 463	
Металлодетектор "ПОИСК-3ММ"	15.07.2017	100 000,00	91 803,30	1,000	100 000	7	0,5	1,0	7%	0%	7%	93 346	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,070	117 896	7	2,4	1,0	35%	0%	35%	77 198	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,070	117 896	7	2,4	1,0	35%	0%	35%	77 198	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	59 599,81	1,070	117 896	7	2,4	1,0	35%	0%	35%	77 198	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд07.10.10	07.10.2010	105 084,75		1,236	129 887	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	25 977	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,91		1,236	125 697	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	25 139	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,92		1,236	125 697	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	25 139	
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд22.10.10	22.10.2010	101 694,92		1,236	125 697	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	25 139	
Миксер МР 350 Cjmbi Ultra (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	24 743,15		1,595	39 468	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	10 878	
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07	103 813,57	1,000	118 644	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	115 361	
Моноблок АСК-201 (АК-201) СКЛд01.09.10	01.09.2010	84 369,66		1,595	134 577	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	35 801	
МТК Экомарка Инвалид (Туалетные кабины)	01.08.2017	56 779,66	47 694,90	1,000	56 780	10	0,4	1,0	4%	0%	4%	54 400	
Мясорубка 22/RS(полный унгер) СКЛд06.08.10	06.08.2010	43 487,10		1,595	69 366	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	17 959	
Навес маркиза СКЛд23.10.12	23.10.2012	169 491,53		1,422	241 083	10	5,2	1,0	52%	0%	52%	115 852	
Ноутбук ASUS +POVista	04.07.2008	52 306,64		1,982	103 683	7	9,5	1,0	80%	0%	80%	20 737	
Ноутбук ASUS EeePC S101H Atom+Внеш.жест.диск+привод	17.08.2009	56 185,93		1,982	111 372	7	8,4	1,0	80%	0%	80%	22 274	
Ноутбук Asus №61VN Premium Cam-8096 АДМд29.12.09	29.12.2009	30 525,42		1,982	60 508	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	12 102	



Ноутбук ASUS UZE U7600 АДМд26.01.09	26.01.2009	44 236,78		1,982	87 687	7	8,9	1,0	80%	0%	80%	17 537
Ноутбук HP hrcrqq6730s АДМд28.01.09	28.01.2009	32 423,52		1,982	64 270	7	8,9	1,0	80%	0%	80%	12 854
Ноутбук HP ProBook 4510S+ Монитор LSD17 LG L1742S-BF АДМд13.11.09	13.11.2009	31 479,13		1,982	62 398	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	12 480
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,595	72 206	7	7,2	1,0	80%	0%	80%	14 441
Освещение поля №1 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		1,982	6 005 421	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	1 201 084
Освещение поля №2 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		1,982	6 005 421	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	1 201 084
Освещение поля №3 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		1,982	6 005 421	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	1 201 084
Освещение поля №4 СКЛд30.11.10	30.11.2010	3 393 559,33		1,236	4 194 511	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	1 219 281
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	395 086,20	1,312	2 874 747	10	4,2	1,0	42%	0%	42%	1 658 690
Освещение уличное СКЛд01.11.10	01.11.2010	1 015 899,94		2,118	2 151 457	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	608 302
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V СКЛд17.11.10	17.11.2010	174 637,34		1,595	278 562	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	79 982
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65	1 349,45	1,101	45 328	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	22 776
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85		1,595	60 695	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	16 745
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,239	420 067	7	12,2	1,0	80%	0%	80%	84 013
Плазменный телевизор LG 50PJ350R СКЛд24.08.10	24.08.2010	23 992,37		1,595	38 270	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	10 097
Планетарный миксер 5 KPM50EWH СКЛд20.09.10	20.09.2010	29 276,59		1,595	46 699	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	12 666
Плита электрическая ПЭ-726ШК СКЛд06.08.10	06.08.2010	42 730,34		1,595	68 159	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	17 647
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н СКЛд06.08.10	06.08.2010	20 847,46		1,595	33 254	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	8 609
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд24.12.07	24.12.2007	1 193 068,69		1,982	2 364 911	10	10,0	1,0	80%	0%	80%	472 982
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.09.11	30.09.2011	856 135,59		1,496	1 280 559	10	6,3	1,0	63%	0%	63%	478 894



Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24		1,256	3 032 855	10	3,2	1,0	32%	0%	32%	2 069 820
Покрытие ф/п искусствен.2 СКЛд30.10.09	30.10.2009	11 465 898,30		1,982	22 727 806	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	4 545 561
Посудомоечная машина с дозатором OPT1010+L/DD СКЛд26.08.10	26.08.2010	74 483,05		1,595	118 807	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	31 411
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV СКЛд20.09.10	20.09.2010	42 474,26		1,595	67 750	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	18 376
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,81		1,595	55 440	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	15 037
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,82		1,595	55 440	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	15 037
Прилавок нейтральный угловой EAI 45 СКЛд20.09.10	20.09.2010	33 022,37		1,595	52 674	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	14 287
Принтер 3030 АДМд16.11.04	16.11.2004	20 278,00		2,382	48 309	7	13,1	1,0	80%	0%	80%	9 662
Принтер HP 3390 АДМд11.09.06	11.09.2006	21 161,15		2,112	44 692	7	11,3	1,0	80%	0%	80%	8 938
Приточно-вытяжная вентиляция СКЛд11.06.10	11.06.2010	4 174 576,28		1,595	6 658 823	10	7,6	1,0	76%	0%	76%	1 621 834
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	49 238,20	1,032	65 986	7	1,5	1,0	21%	0%	21%	52 066
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,476	974 062	7	6,1	1,0	80%	0%	80%	194 812
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92	0,07	1,236	51 103	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	10 221
Сейф огнестойкий ESD-106A АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	7 487,02	2,112	38 334	10	11,8	1,0	80%	0%	80%	7 667
Сервер CZC7083MTO+ ;жесткий диск 72GB (4) АДМд15.05.08	15.05.2008	203 779,85		1,836	374 136	10	9,6	1,0	80%	0%	80%	74 827
Сервер CZC72223XO+ ;жесткий диск 146GB (6) АДМд15.05.08	15.05.2008	213 112,90		1,836	391 271	10	9,6	1,0	80%	0%	80%	78 254
Система видеонаблюдения	10.01.2007	57 420,50		1,982	113 819	10	11,0	1,0	80%	0%	80%	22 764
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05	11 846,37	1,236	1 244 591	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	366 557
Системный блок HPRdc5700 SFF+МониторLCD 17" LG-L1753T-SF АДМд24.01.08	24.01.2008	25 498,90		1,836	46 815	10	9,9	1,0	80%	0%	80%	9 363



Системный блок HPRG659ES+монLG-L1752TR-SF АДМд29.03.07	29.03.2007	28 719,79		1,982	56 929	10	10,8	1,0	80%	0%	80%	11 386
Системный блок HPRL175AW+Монитор 17" LG-L1753TR-SF АДМд03.12.07	03.12.2007	26 209,73		1,982	51 953	10	10,1	1,0	80%	0%	80%	10 391
Скамья для пресса 90 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,549	43 353	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	8 671
Скамья для упражнений на нижнюю часть спины под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,549	43 353	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	8 671
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,236	5 143 563	15	7,2	1,0	48%	0%	48%	2 657 742
Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,549	66 348	7	7,7	1,0	80%	0%	80%	13 270
Стол для грязной посуды левый перж. DTSES-K12 СКЛд26.08.10	26.08.2010	20 228,81		1,549	31 344	7	7,4	1,0	80%	0%	80%	6 269
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	67 117,60		1,549	103 997	7	7,3	1,0	80%	0%	80%	20 799
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,549	127 464	7	7,3	1,0	80%	0%	80%	25 493
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,549	127 464	7	7,3	1,0	80%	0%	80%	25 493
Табло замены игроков (электронное) СКЛд07.10.10	07.10.2010	30 254,24		1,236	37 395	15	7,2	1,0	48%	0%	48%	19 343
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58		1,031	271 634	7	2,4	1,0	35%	0%	35%	177 545
Тренажер для икроножных мышц (сидя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц передней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758



Тренажер для мышц спины (гребная тяга) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц спины (тяга блока) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для мышц спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для приседания СКЛд21.04.10	21.04.2010	94 148,37		1,595	150 175	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	34 479
Тренажер для упражнений на брюшной пресс СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,595	116 549	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	26 758
Тренажер жим ногами под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	118 088,25		1,595	188 361	10	7,7	1,0	77%	0%	77%	43 246
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,40	18 420,28	1,027	42 995	10	1,6	1,0	16%	0%	16%	36 198
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,41	18 420,29	1,027	42 995	10	1,6	1,0	16%	0%	16%	36 198
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00		2,239	95 621	10	12,2	1,0	80%	0%	80%	19 124
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,422	92 901	10	5,3	1,0	53%	0%	53%	43 244
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,422	92 901	10	5,3	1,0	53%	0%	53%	43 244
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Полаир) СКЛд06.08.10	06.08.2010	48 058,47		1,595	76 658	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	19 847
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,595	45 132	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	11 685
Холодильный шкаф СМ107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,595	45 132	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	11 685
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,595	56 708	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	14 682
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,69		1,595	56 708	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	14 682
Холодильный шкаф СМ114-S (ШХ-1)	06.08.2010	35 551,70		1,595	56 708	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	14 682



Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,595	56 708	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	14 682
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1	03.09.2010	41 878,37		1,595	66 800	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	17 807
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727 +напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		2,239	304 806	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	60 961
Эл. кипятыльник ANIMO WKT10 HA/WKT10n СКЛд27.09.10	27.09.2010	22 186,47		1,595	35 389	10	7,3	1,0	73%	0%	73%	9 667
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34		1,595	146 945	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	40 742
Эл. шкаф PA5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37		1,595	150 588	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	41 752
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485 СКЛд05.09.12	05.09.2012	77 389,83		1,422	110 079	10	5,3	1,0	53%	0%	53%	51 450
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73		1,595	42 418	10	7,2	1,0	72%	0%	72%	11 703
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		24 682 021,28	2 825 201,27									14 270 922
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	4 361,78	1,226	133 738	5	2,0	1,0	40%	0%	40%	79 583
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90	4 361,78	1,226	133 738	5	2,0	1,0	40%	0%	40%	79 583
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	76 146,17	1,000	80 085	5	0,3	1,0	5%	0%	5%	75 916
Коммунальная уборочная машина МУП-351.РТР-1	19.04.2011	833 000,00	-0,13	1,604	1 336 234	5	6,7	1,0	80%	0%	80%	267 247
Косилка ротационная КРН-2	19.04.2011	152 423,73	-0,01	1,604	244 506	5	6,7	1,0	80%	0%	80%	48 901
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	32 504,72	1,226	81 058	5	2,6	1,0	0%	0%	0%	81 058
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	232 033,38	1,496	2 352 583	10	4,4	1,0	44%	0%	44%	1 323 892
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1	12.11.2014	60 750,82	0,15	1,371	83 298	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	30 991
Монтируемые на трактор щетки для	12.11.2014	106 590,51	0,17	1,371	146 151	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	54 376



ухода за газоном (Флексикомб 1													
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35	0,01	1,371	2 306 482	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	858 138	
Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	30 896,31	1,371	107 673	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	40 060	
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92	0,09	1,371	1 134 403	10	3,1	1,0	31%	0%	31%	778 232	
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82	0,18	1,371	74 968	10	3,1	1,0	31%	0%	31%	51 430	
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	84 449,35	1,226	170 752	5	2,0	1,0	41%	0%	41%	100 767	
Распределитель удобрений модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02	0,16	1,371	1 179 768	7	3,1	1,0	45%	0%	45%	652 913	
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	24 992,03	1,371	87 097	7	3,1	1,0	45%	0%	45%	48 031	
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64	7 210,66	1,496	328 980	7	5,0	1,0	71%	0%	71%	96 054	
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	136 714,08	1,226	563 979	7	2,3	1,0	32%	0%	32%	382 314	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	47 520,67	1,119	78 700	5	1,1	1,0	0%	0%	0%	78 700	
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	47 520,67	1,119	78 700	5	1,1	1,0	0%	0%	0%	78 700	
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73	0,13	1,371	145 236	7	3,1	1,0	44%	0%	44%	80 832	
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	380 534,86	1,371	923 963	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	343 765	
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	380 534,85	1,371	923 963	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	343 765	
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	60 039,81	1,000	60 040	5	0,1	1,0	1%	0%	1%	59 152	
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST СКЛд12.11.10	12.11.2010	1 176 323,80	0,30	1,753	2 062 456	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	589 354	
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	682 117,96	1,226	1 962 712	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	1 388 955	





Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73	19 925,38	1,226	452 080	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	319 924
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19	8 425,74	1,226	191 170	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	135 286
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	564 909,88	1,226	1 625 460	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	1 150 291
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08	0,14	1,371	602 224	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	224 060
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01 СКЛд11.05.10	11.05.2010	21 610,17		1,753	37 889	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	7 578
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88		1,371	1 703 828	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	633 917
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,371	75 027	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 914
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,371	75 027	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 914
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,371	75 027	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 914
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,371	75 027	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 914
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New СКЛд11.05.10	11.05.2010	25 000,00		1,753	43 833	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	8 767
Газонокосилка бензиновая Husqvarna LC 53B e 9669761-01 New СКЛд11.05.10	11.05.2010	25 000,00		1,753	43 833	5	7,6	1,0	80%	0%	80%	8 767
Дорожный каток ДУ-108-1	23.04.2013	500 000,00		1,496	747 958	5	4,7	1,0	80%	0%	80%	149 592
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,371	876 146	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	325 974
Косилка цилиндрическая тройная Togo 3170	12.11.2014	1 164 895,16		1,371	1 597 237	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	594 260
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования СКЛд28.10.10	28.10.2010	1 484 664,40		1,753	2 603 072	5	7,2	1,0	80%	0%	80%	520 614
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		1,753	179 448	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	35 890
Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82	13.02.2013	55 542,37		1,496	83 087	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	16 617



Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка	19.08.2013	80 508,47		1,496	120 434	5	4,4	1,0	80%	0%	80%	24 087
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		1,753	597 280	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	119 456
Прицеп МЗСА 817730.001 СКЛд18.08.10	18.08.2010	42 173,73		1,753	73 943	5	7,4	1,0	80%	0%	80%	14 789
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,371	464 701	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	172 894
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,371	74 968	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 892
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,371	72 697	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 047
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,371	72 697	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	27 047
Рыхлитель-грабли для стадона производства фирмы COSTA (Франция) СКЛд24.04.12	24.04.2012	185 449,16		1,596	296 003	5	5,7	1,0	80%	0%	80%	59 201
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,371	167 831	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	62 442
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,371	94 803	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	35 272
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,371	94 803	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	35 272
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,371	94 803	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	35 272
Снегоочиститель фрезернороторный	19.08.2013	224 576,27		1,496	335 947	5	4,4	1,0	80%	0%	80%	67 189
Снегоуборочная машина E640F СКЛд18.01.10	18.01.2010	3 973,95		1,753	6 968	5	8,0	1,0	80%	0%	80%	1 394
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,496	68 456	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	13 691
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,371	454 326	5	3,1	1,0	62%	0%	62%	172 021
Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET СКЛд19.12.12	19.12.2012	73 474,58		1,596	117 276	5	5,0	1,0	80%	0%	80%	23 455
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,371	117 524	5	3,1	1,0	62%	0%	62%	44 305



Трактор Антонио Карраро с компл. СКЛд16.11.09	16.11.2009	2 378 633,76		1,929	4 587 521	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	917 504
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой	19.08.2013	128 813,56		1,496	192 694	5	4,4	1,0	80%	0%	80%	38 539
Щетка с мусоросборником СКЛд14.12.10	14.12.2010	159 973,53		1,753	280 483	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	56 097
Щетка прямая 1	12.11.2014	48 600,84		1,371	66 639	5	3,1	1,0	63%	0%	63%	24 793
Щеточное оборудование МТЗ	30.09.2011	47 881,36		1,604	76 808	5	6,3	1,0	80%	0%	80%	15 362

Для подобных объектов справедливая стоимость равна рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 40 492 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 14 271 тыс. руб.**



### 3.2.6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

#### Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

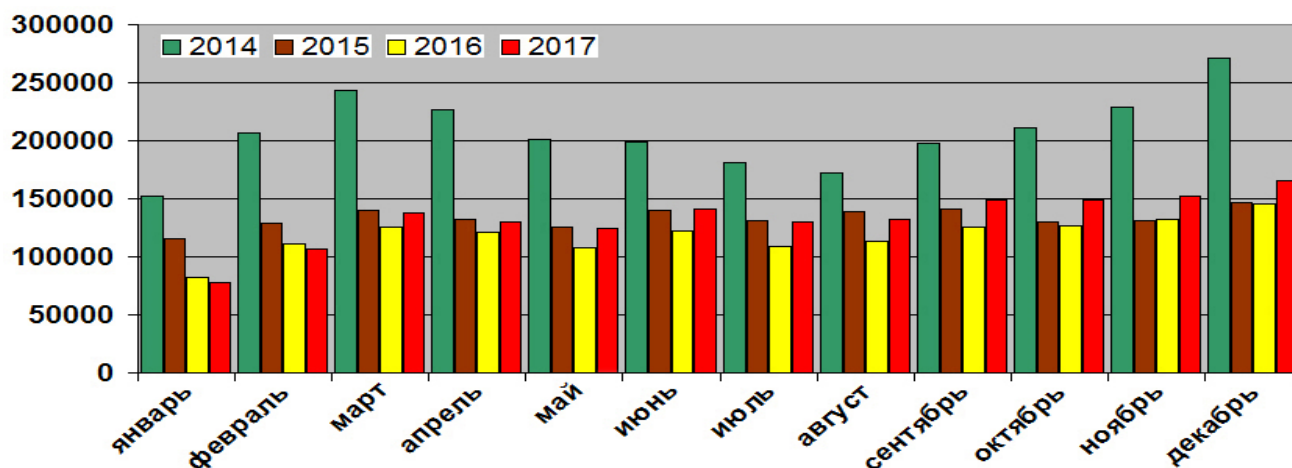
Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние
Мерседес-бенц S350 4MATIC VIN WDD2211821A504125	2012	88 000	3498	3 271 186	1 039 083	хорошее

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

#### Анализ рынка объекта оценки<sup>12</sup>

Ассоциация европейского бизнеса (АЕБ) огласила итоги прошлого года на российском автомобильном рынке. И они не могут не радовать: спрос на новые машины увеличился на 11,9%. В последний раз объем продаж рос в 2012-м, когда был установлен российский рекорд, после чего сбыт начал постепенно падать. Начавшееся же в марте 2017-го восстановление продолжилось вплоть до конца года, а в результате, по данным АЕБ, за двенадцать месяцев у нас реализовано 1 млн 596 новых легковушек и легких коммерческих машин против 1 млн 426 тысяч в 2016-м.

Декабрь стал самым успешным месяцем в году (166 тысяч автомобилей): по традиции покупатели ринулись к дилерам за новыми машинами, клянув на новогодние скидки и опасаясь повышения цен после новогодних праздников. Да и в целом ситуация на рынке в прошлом году была относительно стабильной: курс валют, цены на нефть и общая экономическая ситуация обошлись без серьезных потрясений, покупатели начали привыкать к новым ценам, а вдобавок сказался отложенный спрос, накопившийся за последние годы.



Продажи новых автомобилей в России в 2014—2017 гг.

Основную прибавку дали лидеры рынка: девять марок из первой десятки рейтинга показали рост от 5 до 22%, причем традиционно занимающая первое место Лада прибавила сразу 17%! И только Toyota закончила год с нулевой динамикой, пропустив вперед Volkswagen. К концу года в плюс вышли Ravon, Mitsubishi, Subaru, Chery и Suzuki. Но премиум-сегмент чувствует себя не лучшим образом: Mercedes не

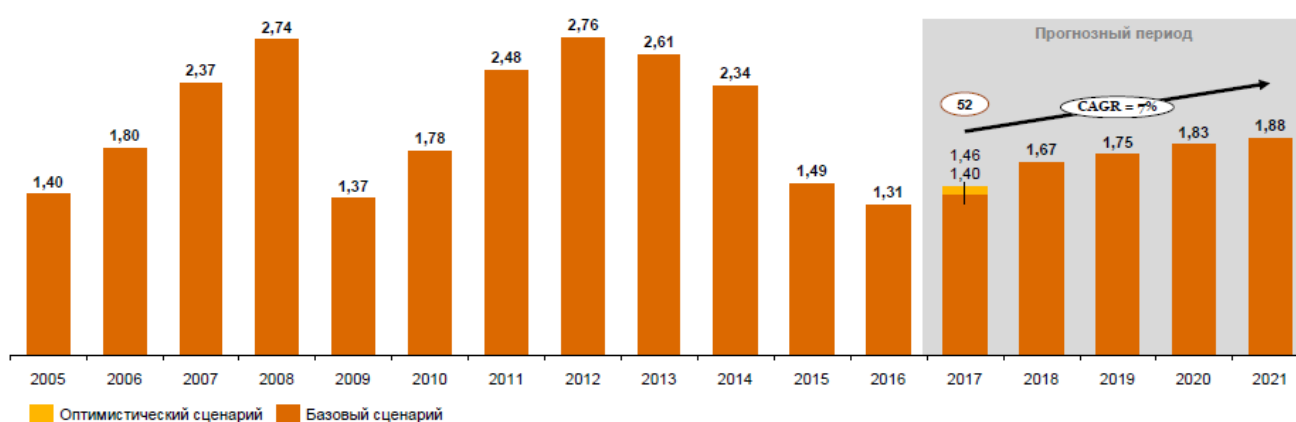
<sup>12</sup> <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda> и др.

прогрессировал, Land Rover и Porsche просели на 3—8%, продажи Audi упали на 18%. А УАЗ на растущем рынке потерял 15%.

Самой продаваемой моделью 2017 года, по официальным данным, стал Kia Rio: 96689 машин и рост на 14%. К концу года, когда закончились запасы автомобилей прошлого поколения, спрос пошел вниз, но ситуацию должен исправить кросс-хэтчбек Rio X-Line. Второе и третье места заняли Лады: Гранта (93686) и Веста (77291). Среди кроссоверов лидирует Hyundai Creta: 55 тысяч машин и пятое место абсолютного рейтинга.

Чем порадует 2018 год? Это удивительно, но впервые за всю практику в АЕБ отказались давать прогноз: повышение акцизов и утилизационного сбора может обернуться серьезным ростом цен на новые автомобили. И если прибавка окажется большой, то дальнейшего роста может не случиться. Впрочем, под удар попадут в основном импортные машины, а их доля у нас незначительна. Поэтому многие игроки рынка сходятся во мнении, что рост продаж в 2018 году продолжится, хотя темп снизится до 5—10%.

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



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

Источник: анализ РнС

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

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](http://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 развитии вторичном рынке. Анализ информации, располагаемой Оценщиком, позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода к оценке для расчета справедливой стоимости оцениваемых транспортных средств.

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



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

#### Сравнительный подход

##### Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

где:  $C_0$  – рыночная стоимость оцениваемого ТС на дату оценки;  $C_i$  – скорректированное значение стоимости  $i$ -го ТС-аналога;  $n$  – количество ТС- аналогов в выборке.

В связи с хорошей развитостью рынка продаж ТС, обычно удается подобрать полностью идентичные ТС- аналоги, совпадающие по модели, условиям и времени продажи, году выпуска, пробегу, комплектации. Если подобрать такие аналоги не удастся, то необходимо внесение поправок, которые должны осуществляться следующим образом<sup>13</sup>.

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

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

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

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

<sup>14</sup> Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

**По 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 пробега<sup>15</sup>, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков.

$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_0}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B(B_0 - B_A)} = e^{-K_B(GB_A - GB_0)}$$

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

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

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

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

величина корректирующего коэффициента равна отношению стоимостей ТС в новом состоянии с соответствующими характеристиками двигателей и величина корректирующего коэффициента определяется соотношением объемов или мощностей двигателей<sup>16</sup>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Результаты определения справедливой стоимости**

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

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

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

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

---

<sup>17</sup> Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002



**Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС**

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	151 000	1 251 000	0,900	1,000	1,000	1,171	1 116 913
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	154 600	1 390 000	0,900	1,000	1,000	1,181	1 252 234
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	53 320	2 100 000	0,900	1,000	1,000	0,917	1 468 678
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	102 000	1 900 000	0,900	1,000	1,000	1,036	1 500 771
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	102 000	1 610 000	0,900	1,000	1,000	1,036	1 271 706
Среднее значение, руб.									1 322 060
Стандартное отклонение, руб.									160 414
Коэффициент вариации									12%

Пояснения к таблице.

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

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

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

**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 1 322 тыс. руб.**

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

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

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

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

По результатам оценки справедливая стоимость стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» как единого имущественного комплекса составила 13 968 902 тыс. руб.

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

### РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

**Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств**

Объект	Справедливая стоимость без НДС, тыс. руб.
<b>Основные средства</b>	17 868 770
<b>в том числе:</b>	
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	13 968 902
Здания и сооружения на территории Сокольники	838 168
Движимое имущество на территории Сокольники	40 492
Автомобили	1 322
Коммунальная техника	14 271
Право по договору аренды земельных участков	3 005 615

**Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 января 2018 г. равна 17 868 770 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 247 241 тыс. руб. (18,84%).

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

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвест-контракту
		Инвестор	Соинвестор		
Два многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющихся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объекты 11,12 Приложение №1)	188 769 623,22	132 138 736,25	56 630 886,97	2 850 934 9,32	0,700
Автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг, являющаяся частью многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №7 Приложение №1)	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		
ФОКи/ спортивные объекты (Объекты №21-24 Приложение №1)	303 054,75	212 138,33	90 916,43	0,00	0,700
Комплекс зданий, включающих нежилые помещения для временного проживания и офисные помещения, являющийся частью Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе, владение 67 (Объект №5 Приложение №1)	18 000 000,00	12 353 400,00	5 646 600,00	2 745 762,72	0,686
Офисное здание - часть Бизнес-центра, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного по адресу г "осгаа. Волоколамское шоссе, владение 67 Объект № 9 Приложение №1)	52 121 843,24	52 121 843,24	0,00	5 135 082,30	1,000
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №11 Приложение № 1)	5 603 368,20	3 922 357,74	1 681 010,46	854 751,08	0,700
Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе, вл 67	9 595 625,00	6 716 937,50	2 878 687,50	1 461 451,27	0,700
Транспортно-пересадочный узел, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу- г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №20 Приложение №1)	2 015 000,00	1 410 500,00	604 500,00	305 084,75	0,700
Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 2 Приложение №1)	11 682 600,00	8 177 820,00	3 504 780,00	1 629 549,16	0,700
Гостиница, входящая в состав многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл. 67 (Объект №6 Приложение №1)	31 056 790,05	31 056 790,05	0,00	299 677 0,34	1,000
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой (1 этап . строительства), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское   шоссе, вл 67 (Объект №10 Приложение №1)	46 301 650,35	46 301 650,35	0,00	7 062 963,62	1,000
Здание Футбольной базы с открытыми футбольными тренировочными полями, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект №27 Приложение № 1)	20 771 153,41	14 539 807,39	6 231 346,02	3 168 481,03	0,700

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

Объект строительства, к которому относятся (для строительства которого предназначены) имущество и имущественные права	Всего затрат, руб.	Стоимость с НДС, руб.		В том числе НДС, руб.	Доля инвестора по инвестконтракту
		Инвестор	Сонинвестор		
Теннисный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенного на земельном участке по адресу г Москва, Волоколамское шоссе, вл 67 (Объект № 28 Приложение №1)	1 500 000,00	1 050 000,00	450 000,00	228 813,56	0,700
Сети теплоснабжения в составе объекта Дороги, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу; г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	62 796 059,89	43 957 241,92	18 838 817,97	9 579 059,99	0,700
Сети электроснабжения в составе объекта Дорога, инженерные коммуникации и сооружения в составе многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой по адресу г. Москва, Волоколамское шоссе (Волоколамское ш., вл 67) (Объект № 33 Приложение №1)	3 849 205,66	2 694 443,96	1 154 761,70	587 166,95	0,700
Инвестиционный проект в целом (Общепроектные работы/ услуги по проекту)	1 756 704 373,83	1 267 360 307,91	489344065,92	189 573 463,71	0,721
Итого имущество, предназначенное для реализации всего Инвестиционного проекта в целом	2 578 112 718,48	1 903 305 600,35	674 807 118,13	309 772 569,52	0,738

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

Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту

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

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

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	15 669	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		

<b>Материальные поисковые активы</b>	1140		
<b>Основные средства</b>	1150	60 017	0,3%
<b>Доходные вложения в материальные ценности</b>	1160		
<b>Финансовые вложения</b>	1170		
<b>Отложенные налоговые активы</b>	1180	84	0,0%
<b>Прочие внеоборотные активы</b>	1190	4 209 138	17,7%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	1100	4 284 908	18,1%
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
<b>Запасы, в т.ч.</b>	1210	9 966 633	42,0%
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 1)</b>		6 111 422	25,7%
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 2)</b>		3 357 795	14,1%
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 3)</b>		129 992	0,5%
<b>Многokвартирный жилой дом (Корпус 4)</b>		63 979	0,3%
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	1220	1 484 314	6,3%
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.</b>	1230	7 520 708	31,7%
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</b>	1240		
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	1250	475 135	2,0%
<b>Прочие оборотные активы</b>	1260	4 202	0,02%
<b>Итого оборотные активы</b>	1200	19 450 992	81,9%
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	1600	23 735 900	100,0%
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
<b>Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)</b>	1310	3 852 947	
<b>Итого по разделу III</b>	1300	3 852 947	
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1410		
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	1420		
<b>Оценочные обязательства</b>	1430		
<b>Прочие обязательства</b>	1450	19 588 179	98,5%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	19 588 179	98,5%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1510		
<b>Кредиторская задолженность, в том числе:</b>	1520	63 303	0,3%
<b>Доходы будущих периодов</b>	1530		
<b>Оценочные обязательства</b>	1540		
<b>Прочие обязательства</b>	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500	294 775	1,5%
<b>Сумма обязательств</b>		19 882 953	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	23 735 900	



## В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 15 669 тыс. руб. (0,1%). Состав нематериальных активов приведен ниже.

**Табл. 3.25 Состав нематериальных активов**

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	1 995 643,04
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	52 256,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	27 138,92
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	8 474,71
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	29 792,31
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	218 691,70
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	102 608,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	19 600,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	115 520,50
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	191 226,58
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	2 372 191,10
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	6 013 592,74
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	132 716,76
Web-сайт 3, 4 корпус	31.12.2017	4 389 968,00	4 389 968,00
<b>Итого</b>		<b>27 500 127,16</b>	<b>15 669 420,36</b>

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

**Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА**

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Web-сайт	31.12.2015	3 991 286,00	2,01	3 671 108
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018"	01.04.2016	261 280,00	1,75	242 955



30 сек.				
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	1,75	126 178
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	1,75	39 401
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	2,01	685 059
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	0,25	245 980
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	0,25	115 412
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	1,51	65 781
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2,01	2 656 337
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	2,01	4 397 165
Монтажная версия рекламн видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	0,25	2 668 198
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	0,25	6 763 981
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	1,25	286 523
Web-сайт 3, 4 корпус	31.12.2017	4 389 968,00	0,00	4 389 487
<b>Итого</b>		<b>27 500 127</b>		<b>26 353 564</b>

**Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 26 354 тыс. руб.**

### В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 60 017 тыс. руб. (0,3%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

**Табл. 3.27 Состав основных средств**

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га		73 386 765	56 380 691
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	16 189 780,64
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	16 189 780,63
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	22 066 253,69	9 992 265,77
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 804 078,38
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	2 135 303,60
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	28 253,46
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	28 253,46
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	28 253,47



Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	65 770,07
Пост охраны 1500x1500x2600	30.06.2017	88 983,05	65 770,07
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	87 677,18
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	3 566 478,16
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	30.09.2017	5 810 741,57	5 524 967,39
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	30.06.2017	760 109,00	674 058,92
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га		6 336 118	3 635 828
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	84 908,10
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	26 943,44
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	81 817,73
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	81 817,74
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	81 817,73
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	58 674,44
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	157 160,94
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	229 356,71
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	4 858,40
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	297 768,21
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	372 881,21
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	529 541,85
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	101 122,59
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	119 637,27
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	101 122,59
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	48 088,36
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	31 196,72
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	40 051,53
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	22 991,84
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	416 722,72
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	172 680,56
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	58 253,48
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	35 641,10

Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	56 483,05
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	424 289,83
Итого		79 722 882,21	60 016 519,34

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

Несмотря на то, что инвестиционная деятельность в рамках СД ведется на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0015001:1002, все 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. Следовательно права на земельный участок не входят в состав основных средств СД.

**Справедливая стоимость основных средств СД составляет 87 678 тыс. руб.**

#### Строка 1180 Баланса СД

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

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

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

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

#### Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на участке 125 га. Балансовая стоимость равна 4 209 138 тыс. руб. (17,7%).

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

**По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на участке 125 га (строки 1190 Баланса СД) составляет 4 516 831 тыс. руб.**



**Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150)**

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение без износа на дату ввода без НДС, руб.	Коэффициент индексации	Затраты на замещение без износа на дату оц. без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэффициент загрузки	Износ физ.	Функц. и Экон. устаревания	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Сооружения используемые при строительстве на участке 125 га	73 386 765											81 924 897
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	17%	19 390 907	1,000	19 390 907	15	0,4	1,0	3%	0%	3%	18 845 482
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	17%	19 390 907	1,000	19 390 907	15	0,4	1,0	3%	0%	3%	18 845 482
Временная автомобильная дорога	22 066 254	17%	25 817 517	1,106	28 558 112	15	2,4	1,0	16%	0%	16%	23 926 221
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,063	2 899 365	15	1,0	1,0	7%	0%	7%	2 705 545
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,106	6 217 890	15	2,5	1,0	17%	0%	17%	5 177 600
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,063	100 987	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	88 315
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,063	100 987	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	88 315
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,063	100 987	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	88 315
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,000	104 110	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	98 833
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,000	104 110	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	98 833
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	17%	115 678	1,000	115 678	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	109 815
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,000	4 616 532	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	4 382 544



Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского шоссе, вл 67	5 810 742	17%	6 798 568	1,000	6 798 568	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	6 625 344
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,000	889 328	10	0,5	1,0	5%	0%	5%	844 252
Движимое имущество используемое при строительстве на участке 125 га	6 336 118											5 753 505
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,000	92 400	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	90 046
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,106	65 816	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	49 317
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,063	112 385	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	101 116
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,063	112 385	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	101 116
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,063	112 385	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	101 116
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,063	94 412	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	80 186
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,106	302 985	10	2,2	1,0	22%	0%	22%	237 075
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,000	241 220	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	235 074
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,106	134 353	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	107 409
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,000	382 746	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	353 804
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,106	384 496	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	288 109
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,106	1 499 868	10	2,5	1,0	25%	0%	25%	1 123 874
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018»	584 322		584 322	1,000	584 322	10	0,3	1,0	3%	0%	3%	569 434



Корпус 3, 4,													
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,106	161 150	10	2,2	1,0	22%	0%	22%		126 094
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	172 359		172 359	1,106	190 655	10	2,2	1,0	22%	0%	22%		149 181
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,106	161 150	10	2,2	1,0	22%	0%	22%		126 094
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280		69 280	1,106	76 634	10	2,2	1,0	22%	0%	22%		59 963
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590		93 590	1,106	103 525	10	2,0	1,0	20%	0%	20%		82 763
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237		184 237	1,063	195 770	10	1,5	1,0	15%	0%	15%		166 271
Арка уличная	66 102		66 102	1,063	70 240	10	1,3	1,0	13%	0%	13%		61 426
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084		625 084	1,063	664 214	10	1,0	1,0	10%	0%	10%		597 611
Баннерная сетка	361 059		361 059	1,063	383 662	10	1,0	1,0	10%	0%	10%		345 190
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814		78 814	1,000	78 814	10	0,5	1,0	5%	0%	5%		74 819
Баннер с литой печатью	48 220		48 220	1,000	48 220	10	0,5	1,0	5%	0%	5%		45 776
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483		56 483	1,000	56 483	10	0,0	1,0	0%	0%	0%		56 468
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290		424 290	1,000	424 290	10	0,0	1,0	0%	0%	0%		424 174
<b>Итого</b>													87 678 402



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб., в том числе:	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 521 650 448,41	2 888 668 913,41
<b>Бизнес-Центр № 2</b>					4 110 000,00	17 475 271,33
Волоколамское ш., вл.67 АЗС			6 751 434,20	6 836 425,01	14 737 135,06	73 372 958,75
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 015 330 658,96
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
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)						16 012 135,29
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	86 972 453,80
Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	178 653 367,29
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	50 346 258,48
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	126 713 417,95
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	47 851 003,39
Жилой дом № 3					32 874 960,33	0,00
Жилой дом № 4					15 963 443,62	0,00
Жилой дом № 5					3 908 552,91	78 686 152,85
Жилой дом № 6					16 122 935,72	60 041 783,65
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00	
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:		34 369 011,19	60 566 863,99	208 189 577,43	391 886 487,97	1 320 469 177,74
Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты				2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном						553 267,38
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
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 2 Этап - Очистное		9 378 923,60	11 682 214,68	11 682 214,68	23 533 742,10	23 533 742,10



сооружение						
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
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры					16 429 423,26	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
Вынос Канализационного коллектора				74 346 411,45	206 090 282,42	280 414 068,10
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2					110 782,43	230 182,30
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3					41 543,43	115 428,89
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4						175 699,08
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5						67 405,67
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6						175 699,08
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)				200 000,00	13 400 904,49	18 911 676,15
Инженерные сети по Футбольной базе		921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	60 223 551,14	119 423 188,03
Общеобразовательная школа № 1						162 576,25
Общеобразовательная школа № 2						162 576,25
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном					281 572,03	444 148,28
Прочая жилая застройка						398 381 457,03
Спортивный комплекс водных видов спорта						1 779 823,91
Спортивный комплекс ледовых видов спорта						1 435 194,68
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 715 897,10
ФОК № 1						1 096 112,23
ФОК № 2						1 096 112,23
Благоустроенная водоохранная парковая зона						6 644 067,80
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ			3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 716 085,55
Поликлиника						444 710,66
Центр спортивной медицины						444 710,66
Итого по строке 1190	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 913 536 936,38	4 209 138 091,15
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927





Итого по стр. 1190 к учету	42 205 246,39	127 933 546,43	295 616 516,27	2 323 066 607,33	2 971 949 502,84	4 228 401 017,85
----------------------------	---------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------

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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Сумма
Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность инвестора и соинвестора и объекты необходимые для обеспечения процесса строительства на участке 125 га, руб.:	42 205 246	127 933 546	295 616 516	2 323 066 607	2 971 949 503	4 228 401 018	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	85 728 300	167 682 970	2 027 450 091	648 882 896	1 256 451 515	
Коэффициент индексации	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	55 377 988	93 476 887	179 382 797	2 242 669 088	689 473 041	1 256 451 515	4 516 831 316
Рыночная стоимость капитальных затрат без НДС, руб.							4 516 831 316

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092
Коэффициент индексации	3,989	3,237	2,752	2,334	2,118	1,614	1,472	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000



## Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 9 966 633 тыс. руб. (42,0%). В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпусов 1 – 4 которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительные-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

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

Состав расходов	Дата возникновения	Величина	расходов,			руб.
Затраты на строительство		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Прочие
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. - 2017 г.	6 111 421 592,94	3 357 795 104,41			
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. - 2017 г.			129 991 846,15		
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	2015г. - 2017 г.				63 978 907,52	
<b>Итого затраты на строительство</b>		<b>6 111 421 592,94</b>	<b>3 357 795 104,41</b>	<b>129 991 846,15</b>	<b>63 978 907,52</b>	<b>0,00</b>
<b>Затраты на продажи</b>						
Вознаграждение агента (реклама)	2015г. - 2017 г.	2 043 051,33	2 290 114,13	151,53	7 531,76	198 890,58
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства	2015г. - 2017 г.	64 171 811,80	47 350 881,04	483 901,89	275 636,66	
Страхование имущества	4 кв.2017	4 427,26				
Консультационные, информационные услуги	2015г. - 2017 г.	3 188 366,92	996 693,19			15 763 548,40
Материальные расходы	2017 г.					93 970,00
Услуги агента (риелтера)	2015г. - 2017 г.	70 198 732,50	83 796 086,66	5 895 202,08	2 397 867,97	1 525 445,34
Коммунальные расходы	4 кв.2017	801 343,59				150 147,72
Аренда ЗУ	4 кв.2017	15 540,64				
Прочие расходы	4 кв.2017	33 050,85	231 800,00			1 530 924,66
<b>Сумма затрат на продажи</b>		<b>140 456 325</b>	<b>134 665 575</b>	<b>6 379 256</b>	<b>2 681 036</b>	<b>19 262 927</b>
<b>Итого затраты</b>		<b>6 251 877 918</b>	<b>3 492 460 679</b>	<b>136 371 102</b>	<b>66 659 944</b>	<b>19 262 927</b>
<b>Итого по строке 1210 баланса</b>		<b>9 966 632 570</b>				

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 1 - 4 получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенным строительством. При этом, строительство МЖД Корпус 1 фактически завершено и он находится в стадии ввода в эксплуатацию.

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

**По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 4 (строки 1210 Баланса СД) составляет 14 815 362 тыс. руб.**

### Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 484 314 тыс. руб. (6,3%).

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

**Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 484 314 тыс. руб.**

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 7 520 708 тыс. руб. (31,7%).

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 2017 г.<sup>19</sup> По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.33 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость ДЗ, руб.
<b>Покупатели и заказчики</b>						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	586 183 341,23	2015 - 4 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,75	0,932	546 363 611
АО "Тушино 2018"	180 921,87	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018 г.	0,24	1,000	180 922
ООО "Теплоцентрстрой"	57,05	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018 г.	0,24	1,000	57
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
<b>Авансы выданные</b>						
Корпорация ИнформТелеСеть	30 000,00	2 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	30 000
Макрорегиональный филиал "Москва" ПАО "Ростелеком"	24 691,23	2 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	24 691
Росимущество	19 378 444,53	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	19 378 445
МЭС	2 788 837,24	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	2 788 837
ОЭК	124 512 050,31	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	124 512 050
Тушино 2018	9 101 870,36	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	9 101 870
ЦТП МОЭК ООО	510 697 371,87	4 кв-л 2017	4 кв-л 2018	1,00	1,000	510 697 372

<sup>19</sup> Бюллетень банковской статистики №2 2018 г., <http://www.cbr.ru>



ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,75	1,000	5 506 402
<b>Прочие дебиторы</b>						
АО Тушино 2018	3 433 362 255,57	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	3 433 362 256
ООО "Стадион "Спартак"	70 600 000,00	2-3 кв-л 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,75	1,000	70 600 000
ФГУП Спорт-Ин	2 197 689,32	2-4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	2 197 689
Сбербанк	101 365,48	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	101 365
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	1 кв-л 2018	0,24	1,000	3 326 482
Прочая	2,61	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	3
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	1 367 761 129,45	2015 - 4 кв. 2017	1-2 кв. 2018, 1 кв.2019, 2 кв.2020	2,50	0,799	1 092 768 633
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	103 839 293,34	2015 - 4 кв. 2017	декабрь 2017; сентябрь 2018	0,75	0,932	96 785 438
ООО "Стадион "Спартак"	896 781 092,98	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	896 781 093
ООО "ТушиноСпортСити"	384 334 754,13	4 кв-л 2017	1 кв-л 2018	0,24	1,000	384 334 754
<b>Итого по строке 1230 баланса, руб.:</b>	<b>7 520 708 052,91</b>					<b>7 198 841 971</b>

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 7 198 842 81 691 тыс. руб.**

### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 475 135 тыс. руб. (2,0%).

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

**Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 475 135 тыс. руб.**

### Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 4 202 тыс. руб. (0,018%).

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

**Табл. 3.34. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	24 008,40	0
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 15 сек (для LED бортиков на стадионе)	Апрель 2016	42 090,00	1 711,20	1 711
Видеоролик под условным названием "Город на реке Тушино-2018" 30 сек (для размещения в чаше стадионе)	Июнь 2016	142 220,34	25 858,26	25 858
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	182 150,15	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	74 906,68	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	20 783,27	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	91 424,04	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	484 185,60	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	1 479 316,44	0
Доработка видеоролика 20 сек для трансляции в к/т	Декабрь 2016	642 835,00	60 614,71	0
Лицензия на использование СКЗИ "КриптоПро CSP" сроком действия на 1 год	Март 2017	2 000,00	493,16	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	977,77	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	137 931,05	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-10	Июнь 2017	57 546,89	9 850,37	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-20	Июнь 2017	57 546,89	9 850,37	0
Работы по замене информации в титрах Город на реке Тушино-2018-30	Июнь 2017	65 473,08	25 844,64	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика 30 сек для трансляции на экране Стадиона	Декабрь 2016	293 250,00	73 312,50	0
Работы по замене информации в титрах для 1 (одного) ролика под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" 10 сек	Декабрь 2016	189 750,00	17 892,06	0
Работы по замене информации в титрах для 2 (Двух) роликов (10 и 20 сек) под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Сентябрь 2016	519 500,00	39 880,81	0
Работы по корректировке информации на финальном кадре в 2-х роликах под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018"	Апрель 2016	43 700,00	2 261,94	0

Сценарий 30-секундного ролика для размещения на ТВ и сети Интернет	Март 2017	422 881,36	130 117,34	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Исключительная сублицензия права использования смежного права исполнения актеров	Декабрь 2017	489 116,61	292 129,92	0
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта	Октябрь 2017	29 925,00	25 497,74	0
<b>Итого по строке 1260 баланса:</b>		<b>7 088 887,34</b>	<b>4 202 150,79</b>	<b>1 018 722</b>

**Справедливая стоимость прочих оборотных активов СД (строка Баланса СД 1260) составляет 1 019 тыс. руб.**

## Активы Баланса СД

Табл. 3.35 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	26 354
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	87 678
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 516 831
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>4 630 948</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы, в т.ч.	1210	14 815 362
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		8 972 405
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		5 597 676
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		163 590
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		81 691
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 484 314
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	7 198 842
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	475 135

Прочие оборотные активы	1260	1 019
Итого оборотные активы	1200	23 974 672
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	<b>1600</b>	<b>28 605 619</b>

**Справедливая стоимость активов СД равна 28 605 619 тыс. руб.**

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 19 588 179 тыс. руб. (98,5%).

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 2017 г.<sup>20</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.36 Определение справедливой стоимости прочих обязательств**

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	8 810 638 013,00	31 мая 2018 г.	0,42	0,970	8 548 216 689
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	9 365 471 999,00	30 апреля 2019 г.	1,33	0,908	8 505 719 870
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3	920 781 777,00	31 мая 2020 г.	2,41	0,839	772 949 539
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	491 287 314,00	31 мая 2020 г.	2,41	0,839	412 410 749
<b>Сумма</b>	<b>19 588 179 103,00</b>				<b>18 239 296 847</b>

**Справедливая стоимость прочих обязательств равна 18 239 297 тыс. руб.**

### Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 63 303 тыс. руб. (0,3%).

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

**Табл. 3.37 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Кэффициент приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	12 500 805,56					12 500 806
Мосводоканал АО	16 970,00		1 кв 2018	0,24	1,000	16 970

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики №2 2018 г., <http://www.cbr.ru>



ПАО "Мосэнергосбыт"	1 442 865,97	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	1 442 866
АО "Объединенная энергетическая компания"	12 001,77	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	12 002
Юнисервис ООО	56 385,38	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	56 385
АО "Тушино 2018"	10 972 582,44	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	10 972 582
векселя к уплате	0,00					0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	0,00					0
задолженность перед персоналом организации	0,00					0
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,00					0
задолженность перед бюджетом	0,00					0
авансы полученные	178,79					179
Генеральная дирекция "Центр"	178,79	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	179
прочие кредиторы	50 801 824,60					50 801 825
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	1 207 504,00	2015 - 3 кв 2017	1 кв. 2018	0,24	1,000	1 207 504,00
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	12 294 429,37	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	12 294 429,37
ООО "Стадион "Спартак"	3 584 541,56	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	3 584 541,56
ООО "ТушиноСпортСити"	1 369 816,26	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	1 369 816,26
АО "Тушино 2018"	32 345 533,41	4 кв 2017	1 кв 2018	0,24	1,000	32 345 533,41
<b>Итого по строке 1520 баланса:</b>	<b>63 302 808,95</b>					<b>63 302 808,95</b>

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 63 303 тыс. руб.**

### Строка 1540 Баланса СД

Строка отражает оценочные обязательства, балансовая стоимость которых составляет 231 472 тыс. руб. (1,2%).

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

**Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 231 472 тыс. руб.**

### Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.





**Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД**

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	18 239 297
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>18 239 297</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	63 303
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	231 472
Прочие обязательства	1550	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>294 775</b>
<b>Сумма</b>	<b>1700</b>	<b>18 534 071</b>

**Справедливая стоимость обязательств СД равна 18 534 071 тыс. руб.**

### Накопленные чистые активы СД

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

**Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД**

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	28 605 619
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	18 534 071
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	10 071 548
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,801
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	8 066 450

**Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 января 2018 г. равна 8 066 450 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляла 1 321 023 тыс. руб. (7,66% в структуре активов компании).

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



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

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

- (а) вычитаемых временных разниц;
- (б) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (с) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

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

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

**Справедливая стоимость отложенных налоговых активов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1180 Баланса) по состоянию на 01 января 2018 г. равна 1 321 023 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 1 802 988 тыс. руб. (10,46% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы<sup>21</sup>. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенным строительством приведены выше в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

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

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	188 736	472 136	1 801 076	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	1 802 988
<b>В том числе:</b>													
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309
по участку 35 га			891	12 878	13 786	49 653	341 695	341 695	1 227 619	1 277 692	611 548	613 578	587 582
Стадион	13 218	15 544	75 760	153 126	174 950	422 483	1 308 627	2 480 338	4 861 205				
Арена							10 676	94 052	385 158	321 523	359 865	366 056	372 970
Тренировочная база											167 143	542 725	
Детский сад													84 877
Храм													556
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371
Оборудование к установке										63 908			
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507
Капвложения за период с учетом введенных объектов (оттока со счета 08), тыс. руб.	13 218	2 326	61 107	89 353	22 732	283 400	1 328 940	1 938 057	3 796 977	-3 402 160	-2 343 817	436 260	-423 405
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	112 338
Капвложения по Стадиону за период, тыс. руб.	13 218	2 326	60 216	77 366	21 824	247 533	886 144	1 171 711	2 380 867				
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067

**Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092
Коэффициент индексации	3,989	3,237	2,752	2,334	2,118	1,614	1,472	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000



**Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067	
Коэффициент индексации	3,989	3,237	2,752	2,334	2,118	1,614	1,472	1,312	1,090	1,070	1,106	1,063	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 452	27 977	1 923	57 879	651 776	1 005 531	1 544 106	1 403 994	938 331	781 644	-311 067	6 104 546

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

**Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 января 2018 г. равна 6 104 546 тыс. руб.**

### **3.2.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТРОКА 1210 БАЛАНСА)**

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 54 584 тыс. руб. (0,32% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 января 2018 г. равна 54 584 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость налогов на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 37 531 тыс. руб. (0,22% 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 2018 г. составляет 37 531 тыс. руб.**

### **3.2.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТРОКА 1230 БАЛАНСА)**

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на дату оценки дебиторская задолженность составляла 123 891 тыс. руб. (0,72% 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 2018 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в декабре 2017 г.<sup>22</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 9,90% годовых. По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

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

**Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость ДЗ, тыс. руб.	123 891
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	9,90%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	112 731

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 112 731 тыс. руб.**

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 49 617 тыс. руб. (0,29% в объеме активов компании).

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

<sup>22</sup> Бюллетень банковской статистики №2 2018 г., <http://www.cbr.ru>

**Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 49 617 тыс. руб.**

### 3.2.15. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ

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

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

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	15 250
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 868 770
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	8 066 450
Отложенные налоговые активы	1180	1 321 023
Прочие внеоборотные активы	1190	6 104 546
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>33 376 040</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы	1210	54 584
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 531
Дебиторская задолженность	1230	112 731
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 617
Прочие оборотные активы	1260	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>254 463</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>33 630 502</b>

**Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 33 630 502 тыс. руб.**

### 3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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



**Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак»**

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410	4 090 182	75,65%
Отложенные налоговые обязательства	1420	58 982	1,09%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	5 410	0,10%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>4 154 574</b>	<b>76,84%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510		
Кредиторская задолженность	1520	1 120 591	20,73%
Доходы будущих периодов	1530	107 488	1,99%
Оценочные обязательства	1540	23 955	0,44%
Прочие обязательства	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>1 252 034</b>	<b>23,16%</b>
<b>Сумма</b>		<b>5 406 608</b>	<b>100%</b>

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 СПРАВЕДЛИВЕЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1410 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2017 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 4 090 182 тыс. руб. (75,65% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

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

**Табл. 3.46. Расшифровка строки 1410 Баланса**

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
ЗАО "ИФДК"	16.02.2015	02.07.2018	22 770 000,00	3 531 006,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.03.2015	02.07.2018	15 162 000,00	2 265 460,89	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2015	02.07.2018	105 100 000,00	15 703 729,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2015	02.07.2018	16 100 000,00	2 405 614,05	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2015	02.07.2018	23 767 000,00	6 046 585,27	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2018	42 625 000,00	9 015 479,45	7,00%



ЗАО "ИФДК"	02.07.2015	02.07.2018	15 398 000,00	3 256 782,47	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.07.2015	02.07.2018	39 961 000,00	8 392 904,83	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.07.2015	02.07.2018	40 000 000,00	8 174 246,58	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.08.2015	02.07.2018	137 546 000,00	27 769 218,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.09.2015	02.07.2018	40 000 000,00	7 769 863,01	7,00%
ЗАО "ИФДК"	23.09.2015	02.07.2018	39 500 000,00	7 546 123,29	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.10.2015	02.07.2018	39 338 000,00	7 389 077,48	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.10.2015	02.07.2018	109 335 000,00	19 970 861,50	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.10.2015	02.07.2018	1 295 000,00	236 541,50	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.11.2015	02.07.2018	26 243 200,00	4 728 808,94	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.01.2016	02.07.2018	22 133 000,00	3 568 288,92	7,00%
ЗАО "ИФДК"	16.02.2016	02.07.2018	22 700 000,00	3 804 057,13	5,85%
ЗАО "ИФДК"	19.02.2016	02.07.2018	14 936 000,00	2 305 148,39	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.03.2016	09.03.2018	65 865 000,00	10 721 958,20	9,00%
ЗАО "ИФДК"	16.03.2016	16.03.2018	20 000 000,00	3 226 229,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	28.03.2018	71 000 000,00	11 191 229,51	9,00%
ЗАО "ИФДК"	31.03.2016	02.07.2018	20 430 000,00	2 947 090,58	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.04.2016	28.03.2018	15 000 000,00	1 028 219,18	9,00%
ЗАО "ИФДК"	11.05.2016	02.07.2018	20 154 500,00	2 704 151,84	7,00%
ЗАО "ИФДК"	25.05.2016	02.07.2018	20 154 500,00	2 634 767,50	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.05.2016	10.05.2018	39 000 000,00	5 571 885,25	9,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2016	07.06.2018	10 000 000,00	1 404 098,36	9,00%
ЗАО "ИФДК"	23.06.2016	07.06.2018	20 000 000,00	2 739 344,26	9,00%
ЗАО "ИФДК"	24.06.2016	02.07.2018	18 750 000,00	2 312 839,66	7,00%
ЗАО "ИФДК"	29.06.2016	07.06.2018	35 000 000,00	4 742 213,11	9,00%
ЗАО "ИФДК"	12.07.2016	02.07.2018	22 647 800,00	2 693 394,57	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.07.2016	02.07.2018	136 800 000,00	16 315 419,89	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2016	02.07.2018	60 000 000,00	7 096 869,53	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.08.2016	02.07.2018	31 700 000,00	3 606 232,72	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2016	02.07.2018	1 350 000,00	150 590,02	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.09.2016	02.07.2018	50 000 000,00	5 645 239,17	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.09.2016	02.07.2018	30 000 000,00	3 110 379,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	19.09.2016	02.07.2018	50 000 000,00	5 423 927,69	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.07.2018	20 000 000,00	1 985 061,76	7,00%
ЗАО "ИФДК"	30.09.2016	02.07.2018	80 000 000,00	8 461 890,87	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.10.2016	02.07.2018	1 350 000,00	132 995,76	7,00%
ЗАО "ИФДК"	22.11.2016	02.07.2018	14 471 000,00	1 247 693,98	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.12.2016	02.07.2018	1 350 000,00	113 409,70	7,00%
ЗАО "ИФДК"	12.12.2016	02.07.2018	40 000 000,00	3 728 200,32	5,85%

ЗАО "ИФДК"	21.12.2016	02.07.2018	44 000 000,00	4 026 426,85	5,85%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2016	02.07.2018	10 000 000,00	788 432,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2016	02.07.2018	25 471 000,00	1 983 163,02	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.01.2017	02.07.2018	10 000 000,00	741 643,84	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.02.2017	02.07.2018	20 000 000,00	1 335 342,46	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.02.2017	02.07.2018	17 482 000,00	1 089 631,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.03.2017	02.07.2018	15 000 000,00	1 111 438,36	5,85%
ЗАО "ИФДК"	17.03.2017	02.07.2018	25 000 000,00	1 447 260,27	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.04.2017	02.07.2018	21 770 000,00	1 160 669,04	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.07.2018	1 360 000,00	72 191,78	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.04.2017	02.07.2018	14 420 000,00	735 222,47	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.04.2017	02.07.2018	57 200 000,00	2 809 852,06	7,00%
ЗАО "ИФДК"	26.04.2017	26.04.2018	64 000 000,00	3 711 123,29	8,50%
ЗАО "ИФДК"	27.04.2017	02.07.2018	10 000 000,00	477 260,28	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.07.2018	1 350 000,00	62 913,70	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.05.2017	02.07.2018	14 000 000,00	652 438,36	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.05.2017	02.07.2018	18 000 000,00	793 972,60	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.06.2017	02.07.2018	20 000 000,00	816 986,30	7,00%
ЗАО "ИФДК"	02.06.2017	02.07.2018	23 000 000,00	935 123,29	7,00%
ЗАО "ИФДК"	09.06.2017	02.07.2018	5 000 000,00	196 575,34	7,00%
ЗАО "ИФДК"	13.06.2017	02.07.2018	22 000 000,00	848 054,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	28.06.2017	02.07.2018	12 000 000,00	428 054,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	04.04.2017	02.07.2018	22 698 287,93	1 210 160,76	7,00%
ЗАО "ИФДК"	06.04.2017	02.07.2018	1 471 254,44	77 754,79	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.04.2017	02.07.2018	76 379 577,83	3 823 164,07	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.07.2017	02.07.2018	1 360 000,00	47 208,77	7,00%
ЗАО "ИФДК"	05.07.2017	02.07.2018	25 000 000,00	858 219,18	7,00%
ЗАО "ИФДК"	10.07.2017	02.07.2018	120 758 400,00	4 029 691,27	7,00%
ЗАО "ИФДК"	17.07.2017	02.07.2018	24 915 000,00	797 962,60	7,00%
ЗАО "ИФДК"	19.07.2017	02.07.2018	5 000 000,00	158 219,18	7,00%
ЗАО "ИФДК"	01.08.2017	02.07.2018	37 600 000,00	1 096 065,75	7,00%
ЗАО "ИФДК"	03.08.2017	02.07.2018	6 000 000,00	172 602,74	7,00%
ЗАО "ИФДК"	11.08.2017	02.07.2018	41 000 000,00	1 116 547,95	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.08.2017	02.07.2018	6 000 000,00	158 794,52	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.07.2018	6 000 000,00	140 383,56	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.08.2017	02.07.2018	25 000 000,00	584 931,51	7,00%
ЗАО "ИФДК"	07.09.2017	02.07.2018	5 000 000,00	110 273,97	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	02.07.2018	5 000 000,00	101 671,23	5,85%
ЗАО "ИФДК"	14.09.2017	02.07.2018	115 335 800,00	2 345 266,59	5,85%

ЗАО "ИФДК"	20.09.2017	02.07.2018	7 000 000,00	134 284,93	5,85%
ЗАО "ИФДК"	27.09.2017	02.07.2018	7 000 000,00	124 887,67	5,85%
ЗАО "ИФДК"	02.10.2017	02.07.2018	1 360 000,00	22 959,78	5,85%
ЗАО "ИФДК"	05.10.2017	02.07.2018	4 000 000,00	66 739,73	7,00%
ЗАО "ИФДК"	31.10.2017	02.07.2018	6 000 000,00	70 191,78	7,00%
ЗАО "ИФДК"	27.11.2017	02.07.2018	11 000 000,00	71 726,03	7,00%
ЗАО "ИФДК"	08.12.2017	02.07.2018	20 000 000,00	88 219,18	7,00%
ЗАО "ИФДК"	14.12.2017	02.07.2018	51 885 000,00	169 159,32	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2017	02.07.2018	3 000 000,00	9 205,48	7,00%
ЗАО "ИФДК"	18.12.2017	02.07.2018	1 360 000,00	2 833,64	5,85%
ЗАО "ИФДК"	20.12.2017	02.07.2018	19 530 000,00	34 431,66	5,85%
ЗАО "ИФДК"	22.12.2017	02.07.2018	9 000 000,00	12 982,19	5,85%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2017	02.07.2018	242 315 300,00	194 184,18	5,85%
ЗАО "ИФДК"	26.12.2017	02.07.2018	15 000 000,00	12 020,55	5,85%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	01.11.2016	02.07.2018	109 400 675,93	1 499 238,85	8,20%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	02.11.2016	02.07.2018	376 448 255,55	5 158 888,15	8,20%
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	03.11.2017	02.07.2018	77 090 000,00	1 004 493,26	8,20%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2015	02.07.2018	2 200 000,00	375 265,76	7,00%
ЗАО "ИФДК"	15.12.2015	02.07.2018	97 600 000,00	16 648 153,42	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.12.2015	02.07.2018	22 133 000,00	3 742 599,34	7,00%
ЗАО "ИФДК"	21.01.2016	02.07.2018	30 000 000,00	5 046 379,97	7,00%
<b>Итого</b>			<b>3 757 825 551,68</b>	<b>332 356 670,63</b>	
<b>Сумма</b>			<b>4 090 182 222,31</b>		

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 2017 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.<sup>23</sup>

Расчет стоимости полученных займов приведен ниже.

**Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов**

Наименование займодателя	Сумма кредита к погашению	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ЗАО "ИФДК"	28 838 036	0,499	0,966	27 843 762
ЗАО "ИФДК"	19 118 053	0,499	0,966	18 458 904
ЗАО "ИФДК"	132 370 193	0,499	0,966	127 806 352
ЗАО "ИФДК"	20 223 086	0,499	0,966	19 525 837
ЗАО "ИФДК"	29 819 216	0,499	0,966	28 791 114
ЗАО "ИФДК"	52 594 553	0,499	0,966	50 781 206
ЗАО "ИФДК"	18 999 435	0,499	0,966	18 344 376
ЗАО "ИФДК"	49 250 771	0,499	0,966	47 552 711
ЗАО "ИФДК"	49 081 882	0,499	0,966	47 389 644
ЗАО "ИФДК"	168 452 077	0,499	0,966	162 644 211
ЗАО "ИФДК"	48 697 501	0,499	0,966	47 018 516
ЗАО "ИФДК"	47 969 050	0,499	0,966	46 315 180
ЗАО "ИФДК"	47 653 373	0,499	0,966	46 010 387
ЗАО "ИФДК"	131 939 535	0,499	0,966	127 390 543
ЗАО "ИФДК"	1 562 436	0,499	0,966	1 508 567
ЗАО "ИФДК"	31 602 136	0,499	0,966	30 512 562
ЗАО "ИФДК"	26 261 968	0,499	0,966	25 356 511
ЗАО "ИФДК"	26 083 719	0,499	0,966	25 184 408
ЗАО "ИФДК"	17 627 447	0,499	0,966	17 019 690
ЗАО "ИФДК"	78 833 534	0,184	1,000	78 833 534
ЗАО "ИФДК"	23 943 816	0,203	1,000	23 943 816
ЗАО "ИФДК"	84 937 701	0,236	1,000	84 937 701
ЗАО "ИФДК"	23 922 630	0,499	0,966	23 097 829
ЗАО "ИФДК"	17 821 135	0,236	1,000	17 821 135
ЗАО "ИФДК"	23 415 210	0,499	0,966	22 607 904
ЗАО "ИФДК"	23 352 432	0,499	0,966	22 547 290
ЗАО "ИФДК"	46 460 782	0,353	0,975	45 319 606
ЗАО "ИФДК"	11 966 006	0,430	0,970	11 609 261
ЗАО "ИФДК"	23 849 550	0,430	0,970	23 138 518
ЗАО "ИФДК"	21 600 456	0,499	0,966	20 855 719
ЗАО "ИФДК"	41 675 019	0,430	0,970	40 432 551
ЗАО "ИФДК"	26 000 913	0,499	0,966	25 104 458

<sup>23</sup> Бюллетень банковской статистики №2 2018 г., <http://www.cbr.ru>

ЗАО "ИФДК"	156 572 750	0,499	0,966	151 174 458
ЗАО "ИФДК"	68 619 604	0,499	0,966	66 253 747
ЗАО "ИФДК"	36 247 073	0,499	0,966	34 997 351
ЗАО "ИФДК"	1 540 983	0,499	0,966	1 487 853
ЗАО "ИФДК"	56 844 080	0,499	0,966	54 884 218
ЗАО "ИФДК"	34 034 580	0,499	0,966	32 861 141
ЗАО "ИФДК"	56 648 208	0,499	0,966	54 695 099
ЗАО "ИФДК"	22 611 536	0,499	0,966	21 831 939
ЗАО "ИФДК"	90 446 145	0,499	0,966	87 327 756
ЗАО "ИФДК"	1 525 401	0,499	0,966	1 472 808
ЗАО "ИФДК"	16 195 140	0,499	0,966	15 636 766
ЗАО "ИФДК"	1 508 240	0,499	0,966	1 456 239
ЗАО "ИФДК"	43 804 980	0,499	0,966	42 294 678
ЗАО "ИФДК"	48 116 028	0,499	0,966	46 457 091
ЗАО "ИФДК"	11 127 247	0,499	0,966	10 743 603
ЗАО "ИФДК"	28 320 479	0,499	0,966	27 344 049
ЗАО "ИФДК"	11 086 779	0,499	0,966	10 704 530
ЗАО "ИФДК"	22 046 362	0,499	0,966	21 286 251
ЗАО "ИФДК"	19 204 322	0,499	0,966	18 542 198
ЗАО "ИФДК"	16 217 605	0,499	0,966	15 658 457
ЗАО "ИФДК"	27 368 363	0,499	0,966	26 424 760
ЗАО "ИФДК"	23 754 804	0,499	0,966	22 935 789
ЗАО "ИФДК"	1 483 709	0,499	0,966	1 432 554
ЗАО "ИФДК"	15 704 549	0,499	0,966	15 163 090
ЗАО "ИФДК"	62 199 943	0,499	0,966	60 055 422
ЗАО "ИФДК"	69 677 203	0,315	0,978	68 149 465
ЗАО "ИФДК"	10 861 612	0,499	0,966	10 487 127
ЗАО "ИФДК"	1 464 912	0,499	0,966	1 414 405
ЗАО "ИФДК"	15 191 683	0,499	0,966	14 667 907
ЗАО "ИФДК"	19 483 533	0,499	0,966	18 811 783
ЗАО "ИФДК"	21 577 912	0,499	0,966	20 833 952
ЗАО "ИФДК"	24 809 841	0,499	0,966	23 954 451
ЗАО "ИФДК"	5 386 209	0,499	0,966	5 200 504
ЗАО "ИФДК"	23 681 147	0,499	0,966	22 864 671
ЗАО "ИФДК"	12 879 888	0,499	0,966	12 435 817
ЗАО "ИФДК"	24 762 976	0,499	0,966	23 909 202
ЗАО "ИФДК"	1 604 468	0,499	0,966	1 549 149
ЗАО "ИФДК"	83 103 833	0,499	0,966	80 238 591
ЗАО "ИФДК"	1 458 322	0,499	0,966	1 408 042
ЗАО "ИФДК"	26 797 104	0,499	0,966	25 873 197
ЗАО "ИФДК"	129 314 968	0,499	0,966	124 856 466

ЗАО "ИФДК"	26 644 610	0,499	0,966	25 725 961
ЗАО "ИФДК"	5 345 052	0,499	0,966	5 160 766
ЗАО "ИФДК"	40 094 712	0,499	0,966	38 712 333
ЗАО "ИФДК"	6 395 639	0,499	0,966	6 175 131
ЗАО "ИФДК"	43 636 539	0,499	0,966	42 132 045
ЗАО "ИФДК"	6 380 939	0,499	0,966	6 160 938
ЗАО "ИФДК"	6 361 391	0,499	0,966	6 142 064
ЗАО "ИФДК"	26 505 794	0,499	0,966	25 591 932
ЗАО "ИФДК"	5 294 048	0,499	0,966	5 111 520
ЗАО "ИФДК"	5 238 703	0,499	0,966	5 058 084
ЗАО "ИФДК"	120 841 995	0,499	0,966	116 675 622
ЗАО "ИФДК"	7 327 135	0,499	0,966	7 074 511
ЗАО "ИФДК"	7 318 920	0,499	0,966	7 066 579
ЗАО "ИФДК"	1 420 823	0,499	0,966	1 371 836
ЗАО "ИФДК"	4 212 559	0,499	0,966	4 067 319
ЗАО "ИФДК"	6 287 412	0,499	0,966	6 070 635
ЗАО "ИФДК"	11 467 394	0,499	0,966	11 072 023
ЗАО "ИФДК"	20 805 874	0,499	0,966	20 088 532
ЗАО "ИФДК"	53 913 570	0,499	0,966	52 054 746
ЗАО "ИФДК"	3 116 695	0,499	0,966	3 009 238
ЗАО "ИФДК"	1 403 397	0,499	0,966	1 355 011
ЗАО "ИФДК"	20 146 738	0,499	0,966	19 452 122
ЗАО "ИФДК"	9 281 236	0,499	0,966	8 961 239
ЗАО "ИФДК"	249 727 135	0,499	0,966	241 117 080
ЗАО "ИФДК"	15 458 813	0,499	0,966	14 925 827
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	125 410 644	0,499	0,966	121 086 754
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	431 441 708	0,499	0,966	416 566 524
ЗАО "УК Менеджмент-Центр"	81 378 406	0,499	0,966	78 572 653
ЗАО "ИФДК"	2 629 507	0,499	0,966	2 538 847
ЗАО "ИФДК"	116 654 498	0,499	0,966	112 632 501
ЗАО "ИФДК"	26 423 617	0,499	0,966	25 512 587
ЗАО "ИФДК"	35 603 403	0,499	0,966	34 375 874
<b>Итого</b>				<b>4 127 099 210</b>

**Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 4 127 099 тыс. руб.**

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 58 982 тыс. руб. (1,09% 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 58 982 тыс. руб.**

### **3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТРОКА 1450 БАЛАНСА)**

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 5 410 тыс. руб. (0,10% в объеме обязательств компании). Это отложенные обязательства по финансированию.

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

**Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 5 410 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2017 г., кредиторская задолженность составляет 1 120 591 тыс. руб. (20,73% в объеме обязательств компании). По данным Заказчика Вся кредиторская задолженность будет погашена в соответствующие сроки.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

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

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

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

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

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



Налоговые обязательства не дисконтируются.

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

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 31 декабря 2017 г., в предположении, что к дате оценке существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в декабре 2017 г. 7,54%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>24</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

**Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	1 120 591
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	7,54%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	1 042 023

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 1 042 023 тыс. руб.**

### **3.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДОВ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ (СТР. 1530 БАЛАНСА)**

Доходы будущих периодов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 107 488 тыс. руб. (1,99% 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 107 488 тыс. руб.**

<sup>24</sup> Бюллетень банковской статистики №2 2018 г., <http://www.cbr.ru>

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 23 955 тыс. руб. (0,44% 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 23 955 тыс. руб.**

### 3.3.7. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	4 127 099
Отложенные налоговые обязательства	1420	58 982
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	5 410
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>4 191 492</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность	1520	1 042 023
Доходы будущих периодов	1530	107 488
Оценочные обязательства	1540	23 955
Прочие обязательства	1550	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>1 173 466</b>
<b>Сумма</b>		<b>5 364 957</b>

**Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 5 364 957 тыс. руб.**

## 3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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



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

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

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	33 630 502
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	5 364 957
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	28 265 545

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2018 г. округленно составляет 28 265 545 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 издании<sup>25</sup> приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

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

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

**Расчетные мультипликаторы**

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

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

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

**Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости**

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,234			
Выручка (годовая), тыс. руб.	980 607			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	1 210 070	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	28 265 545			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	27 700 234	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BV	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 238 282			
Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	11 894 415	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВнА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 972 659			
Стоимость по мультипликатору P/ВнА, тыс. руб.	18 941 488	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	16 917 999			

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 положения<sup>26</sup> о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он по своей сути соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 16 917 999 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.

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

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

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

Результаты согласования подходов приведены ниже.

**Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам**

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	28 265 545	1,00	28 265 545
Сравнительный	16 917 999	0,00	0
<b>Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>			<b>28 265 545</b>

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 28 265 545 тыс. руб.**

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

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

**Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале**

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	28 265 545
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
<b>Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.</b>	<b>28 265 455</b>

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 2018 г. с учетом округления, составляет 28 265 455 тыс. руб.**

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ



<b>Бухгалтерский баланс</b>					
на 31 декабря 2017 г.					
					Форма по ОКУД
					Дата (число, месяц, год)
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"				по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН
Вид экономической деятельности					по ОКВЭД
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность					по ОКФС / ОКФС
Единица измерения:	в тыс. рублей				по ОКЕИ
Местонахождение (адрес)					
126424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 89					

Коды		
0710001		
31	12	2017
74871402		
7709574093		
85	18	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	10 746	13 472	12 738
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 954 138	4 069 584	4 328 711
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 636 523	6 849 642	7 041 127
	Финансовые вложения	1170	3 247 241	2 158 482	2 149 986
	Отложенные налоговые активы	1180	1 321 023	870 220	650 770
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 802 938	2 226 393	1 948 170
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>16 972 659</b>	<b>16 187 772</b>	<b>16 131 501</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	54 584	73 731	55 526
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 531	102 064	174 257
	Дебиторская задолженность	1230	123 891	431 331	212 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	49 517	142 328	67 385
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>265 523</b>	<b>749 453</b>	<b>510 063</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>17 238 282</b>	<b>16 937 225</b>	<b>16 641 564</b>

<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 915 000	15 565 642	15 565 642
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1360	1 979 802	1 979 802	1 979 802
Резервный капитал	1380	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-4063127802	(4 055 341)	-2978813901
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>11 831 674</b>	<b>13 490 102</b>	<b>14 586 630</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	4 090 182	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	58 982	50 814	32 971
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	5 410	-	159 646
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>4 154 574</b>	<b>50 814</b>	<b>192 617</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	-	2 769 010	1 485 799
Кредиторская задолженность	1520	1 120 991	608 805	380 969
Доходы будущих периодов	1530	107 438	-	-
Оценочные обязательства	1540	23 956	18 494	16 550
Прочие обязательства	1550	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 252 034</b>	<b>3 396 309</b>	<b>1 882 918</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>17 238 282</b>	<b>16 937 225</b>	<b>16 641 564</b>

Руководитель

(подпись)

Федун Андрей Арнольдович

(расшифровка подписи)

19 марта 2018 г.





<b>Отчет о финансовых результатах</b>					
за Январь - Декабрь 2017 г.					
				Коды	
				0710002	
				31	12
				2017	
Организация		Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"		по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН	
Вид экономической деятельности				по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма / форма собственности		Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКФС / ОКФС	
Единица измерения:		в тыс. рублей		по ОКЕИ	
				86	
				18	
				334	
Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.	
	Выручка	2110	980 607	373 159	
	Себестоимость продаж	2120	(1 833 282)	(1 142 019)	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(852 675)	(768 860)	
	Коммерческие расходы	2210	-	-	
	Управленческие расходы	2220	(612 738)	(176 976)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 465 413)	(945 836)	
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	
	Проценты к получению	2320	23 967	5 843	
	Проценты к уплате	2330	(189 916)	(94 827)	
	Прочие доходы	2340	68 004	48 574	
	Прочие расходы	2350	(364 756)	9 950	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 528 114)	(976 296)	
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(57 304)	345	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(8 170)	(18 443)	
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	329 036	219 450	
	Прочее	2460	-	(427 097)	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 207 248)	(1 202 386)	

Показатель	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2210	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2220	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2200	(2 207 245)	(1 202 206)
<b>СПРАВЧНО</b>				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2200	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2210	-	-

Руководитель

(подпись)

Тедун Андрей  
Арнольдович  
(подпись/печать/подпись)

19 марта 2018 г.

