



**Независимое Агентство Оценки и Консалтинга**

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

**ОТЧЕТ № 25Б-18/27  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ  
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК  
(26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

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

Дата определения стоимости:

**01 октября 2018 г.**

Дата составления отчета:

**29 ноября 2018 г.**

Москва

2018



## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	3
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	5
3.	Приложение № 2. Определение справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» в уставной капитал ООО «Стадион «Спартак»	7
3.1.	Исходные данные	7
3.2.	Определение справедливой стоимости активов в рамках затратного подхода	9
3.2.1.	Определение справедливой стоимости нематериальных активов (строка 1110 баланса)	9
3.2.2.	Определение справедливой стоимости основных средств (строки 1150 и 1160 баланса)	11
3.2.1.	Обзор рынка недвижимости в Москве	21
3.2.2.	Анализ наиболее эффективного использования	33
3.2.3.	Описание процесса оценки зданий и сооружений в части использования подходов к оценке	33
3.2.4.	Описание процесса оценки земельных участков в части использования подходов к оценке	44
3.2.5.	Оценка справедливой стоимости движимого имущества	52
3.2.6.	Оценка стоимости автотранспортных средств	64
3.2.7.	Оценка стадиона «Открытие-Арена» как единого имущественного комплекса	72
3.2.8.	Определение справедливой стоимости финансовых вложений (строка 1170 Баланса)	73
3.2.9.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)	99
3.2.10.	Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов (строка 1190 Баланса)	100
3.2.11.	Определение справедливой стоимости запасов (строка 1210 Баланса)	103
3.2.12.	Определение справедливой стоимости налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)	103
3.2.13.	Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности (строка 1230 Баланса)	104
3.2.14.	Определение справедливой стоимости денежных средств (строка 1250 Баланса)	105
3.2.15.	Сумма справедливых стоимостей активов	105
3.3.	Определение справедливой стоимости обязательств в рамках затратного подхода	106
3.3.1.	Определение справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств (строка 1420 Баланса)	107
3.3.2.	Определение справедливой стоимости прочих обязательств (строка 1450 баланса)	107
3.3.3.	Определение справедливой стоимости заемных средств (строка 1510 Баланса)	107
3.3.4.	Определение справедливой стоимости кредиторской задолженности (строка 1520 Баланса)	109
3.3.5.	Определение справедливой стоимости доходов будущих периодов (стр. 1530 Баланса)	110
3.3.6.	Определение справедливой стоимости оценочных обязательств (стр. 1540 Баланса)	110
3.3.7.	Сумма справедливых стоимостей обязательств	111
3.4.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках затратного подхода	111
3.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала в рамках сравнительного подхода	112



3.6.	Согласование результатов	113
3.6.1.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак»	113
3.6.2.	Расчет справедливой стоимости 99,9997% доли в уставном капитале ООО «Стадион «Спартак»	114
4.	Приложения	115

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 3.1. Активы ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.2. Обязательства ООО «Стадион Спартак».....	8
Табл. 3.3 Состав НМА.....	9
Табл. 3.4 Определение справедливой стоимости НМА .....	10
Табл. 3.5. Состав и стоимости основных средств ООО «Стадион «Спартак» (принятых к учету).....	11
Табл. 3.6 Состав и стоимости объектов, входящих в Стадион (единый имущественный комплекс).....	12
Табл. 3.7. Основные характеристики зданий .....	13
Табл. 3.8. Основные характеристики спортивных сооружений .....	14
Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений.....	14
Табл. 3.10. Основные характеристики земельных участков.....	15
Табл. 3.11. Определение коэффициентов индексации на основе индексов цен на СМР в Москве .....	36
Табл. 3.12. Определение затрат на замещение зданий и сооружений .....	37
Табл. 3.13. Расчет физического износа зданий и сооружений.....	39
Табл. 3.14 Сводный расчет справедливой стоимости объектов недвижимости .....	42
Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования. ....	48
Табл. 3.16. Расчет справедливой стоимости прав по договору аренды оцениваемых земельных участков .....	49
Табл. 3.17 Коэффициенты индексации для различного движимого имущества .....	53
Табл. 3.18. Определение рыночной стоимости движимого имущества и самоходных машин .....	54
Табл. 3.19. Характеристики автомобиля.....	64
Табл. 3.20 Результаты расчета справедливой стоимости ТС.....	71
Табл. 3.21 Результаты оценки справедливой стоимости основных средств .....	73
Табл. 3.22 Состав объектов и распределение долей между участниками совместной деятельности.....	73
Табл. 3.23 Определение доли инвестора по инвестконтракту.....	76
Табл. 3.24 Баланс СД по реализации Инвестконтракта № 01/и .....	76
Табл. 3.25 Состав нематериальных активов.....	78
Табл. 3.26 Определение справедливой стоимости НМА .....	79
Табл. 3.27 Состав основных средств.....	80
Табл. 3.28 Результаты расчета справедливой стоимости основных средств (строка 1150).....	82
Табл. 3.29 Балансовая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД).....	85
Табл. 3.30 Справедливая стоимость капиталовложений при строительстве в рамках СД (строка 1190 СД) .....	88
Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 6 .....	89
Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.....	92
Табл. 3.33. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов.....	94
Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД.....	95
Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	96
Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	97
Табл. 3.37 Определение справедливой стоимости прочих обязательств.....	98



Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД .....	98
Табл. 3.39. Расчет справедливой стоимости накопленных чистых активов СД.....	99
Табл. 3.40. Состав и балансовая стоимость затрат, включенных в прочие внеоборотные активы.....	101
Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации.....	102
Табл. 3.42 Определение справедливой стоимости капитальных затрат.....	102
Табл. 3.43. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности. ....	105
Табл. 3.44. Результаты расчета справедливой стоимости активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки.....	106
Табл. 3.45. Обязательства ООО «Стадион «Спартак» .....	106
Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса.....	108
Табл. 3.47. Расчет справедливой стоимости полученных займов.....	108
Табл. 3.48. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	110
Табл. 3.49. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки .....	111
Табл. 3.50. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Стадион «Спартак» .....	112
Табл. 3.51 Расчет справедливой стоимости .....	113
Табл. 3.52 Результаты согласования по подходам .....	114
Табл. 3.53. Расчет справедливой стоимости доли в уставном капитале .....	114

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

#### **3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

По состоянию на 30 сентября 2018 г. балансовая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» в ООО «Стадион Спартак», которая принималась неизменной до даты оценки 01 октября 2018 г. составляет 18 190 921 956,410,000167542 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 Общества с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» была утверждена Решением общего собрания участников ООО «Стадион «Спартак» (Протокол от 09.06.2017).

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

Основные виды деятельности:

68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности (14)

41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки

64.99.1 Вложения в ценные бумаги

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

68.10.23 Покупка и продажа земельных участков

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

71.11 Деятельность в области архитектуры

71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями

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

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

---

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



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

71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность ООО «Стадион Спартак» по состоянию на 30 сентября 2018 г. В связи с отсутствием детальной информации о хозяйственной деятельности компании для оценки справедливой стоимости собственного капитала ООО «Стадион Спартак» был использован затратный подход – метод начисленных чистых активов и сравнительный подход – модифицированный метод компаний аналогов. Доходный подход оценщик счел возможным не применять. Используемые методы расчета в рамках затратного и сравнительного подходов описаны в Разд. 9, 10 Отчета.

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	8 714	0,05%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	3 576 951	20,02%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 471 496	36,22%
Финансовые вложения	1170	3 365 901	18,84%
Отложенные налоговые активы	1180	1 493 107	8,36%
Прочие внеоборотные активы	1190	2 037 163	11,40%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>16 953 332</b>	<b>94,89%</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	220 064	1,23%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 720	0,19%
Дебиторская задолженность	1230	557 806	3,12%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	100 720	0,56%
Прочие оборотные активы	1260		
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>912 310</b>	<b>5,11%</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>17 865 642</b>	<b>100%</b>

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательств
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	94 486	2,86%



Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	55 381	1,68%
Итого долгосрочные обязательства	1400	149 867	4,54%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1510	2 527 162	76,48%
Кредиторская задолженность	1520	515 170	15,59%
Доходы будущих периодов	1530	88 176	2,67%
Оценочные обязательства	1540	24 008	0,73%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 154 516	95,46%
Сумма		3 304 383	100%

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

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

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

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

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

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 8 714 тыс. руб. (0,05% 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	1 090 178,25
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	215 696,20
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	1 044 353,49
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	55 652,90
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	207 125,70
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	385 681,43
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	124 258,13
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	864 917,06
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	677 271,45
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	347 161,23



ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	538 536,35
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	407 640,73
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	301 341,58
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	265 213,16
ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	116 161,29
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	213 566,40
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	144 561,02
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	304 073,53
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	240 616,68
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистыванием	01.10.2016	1 165 351,58	706 852,70
Сайт	29.06.2012	285 000,00	108 347,25
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	328 952,99
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	25 367,65
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	0,00
<b>Итого строка 1110</b>		<b>17 312 103,45</b>	<b>8 713 527,17</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	4,61	1 630 030
Видеоролик	01.10.2013	511 750,00	5,00	409 344
Видеоролик	01.10.2011	4 212 227,25	7,01	3 031 880
Видеоролик (Одноминутный)	22.12.2015	74 000,00	2,78	65 777
ПО "Выбери символическую сборную"	01.09.2016	341 477,70	2,08	313 037
ПО "Общая система администрирования"	01.09.2016	635 853,35	2,08	582 895
ПО ИСС "Дневник Старостина"	01.09.2016	204 857,81	2,08	187 796
ПО ИСС "Игроки"	01.09.2016	1 425 944,42	2,08	1 307 181
ПО ИСС "Историческая зона"	01.09.2016	1 116 582,57	2,08	1 023 585
ПО ИСС "Лента времени"	01.09.2016	572 346,75	2,08	524 677
ПО ИСС "Личности"	01.09.2016	887 857,31	2,08	813 910
ПО ИСС "Мультимедийная тумба"	01.09.2016	672 056,17	2,08	616 082
ПО ИСС "Общая система электронные этикетки"	01.09.2016	496 806,22	2,08	455 428
ПО ИСС "Самые красивые голы"	01.09.2016	437 243,48	2,08	400 826

ПО ИСС "Спасибо"	01.09.2016	191 509,29	2,08	175 559
ПО ИСС "Старостины"	01.09.2016	352 096,08	2,08	322 771
ПО ИСС "Титулы"	01.09.2016	238 330,22	2,08	218 480
ПО ИСС "Тренеры"	01.09.2016	501 310,57	2,08	459 558
ПО ИСС "Форма"	01.09.2016	396 692,28	2,08	363 653
Разработка видеопроизведений для интерактивной книги с реальным перелистованием	01.10.2016	1 165 351,58	2,00	1 072 123
Сайт	29.06.2012	285 000,00	6,26	213 633
Создание видеовставок в зоне "2 самых значимых кубка"	01.10.2016	542 327,87	2,00	498 942
Создание видеопроизведения "Цитаты"	01.10.2016	41 822,53	2,00	38 477
Товарный знак	31.12.2010	10 000,00	7,76	6 898
<b>Итого строка 1110</b>		<b>17 312 103,45</b>		<b>14 732 541</b>

**Справедливая стоимость нематериальных активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 14 733 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 3 576 951 тыс. руб. (20,02%), по строке 1160 - 6 471 496 руб. (36,22%). Основные средства, стоящие на балансе, можно разделить на следующие категории, стоимости которых приведены ниже. Так же в составе основных средств определялась справедливая стоимость активов, не стоящих на балансовом учете, но имеющих активный рыночный оборот – права по договорам аренды земельных участков в г. Москве, принадлежащих ООО «Стадион «Спартак».

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

Объект	Первоначальная стоимость (стоимость создания, приобретения), руб.	Остаточная стоимость, руб.
<b>Основные средства</b>	<b>12 380 718 139,11</b>	<b>10 048 331 615,03</b>
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	<b>11 894 040 763,79</b>	<b>9 768 342 721,79</b>
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>	<b>406 133 703,18</b>	<b>276 345 408,44</b>
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>	<b>53 266 802,35</b>	<b>832 903,42</b>
<b>Автомобили</b>	<b>3 271 186,44</b>	<b>692 721,59</b>
<b>Коммунальная техника</b>	<b>24 005 683,35</b>	<b>2 117 859,79</b>
<b>Право по договорам 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>	11 894 040 763,79	9 768 342 721,79
<b>в том числе:</b>		
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» - основное сооружение</b>	6 020 029 878,33	5 418 939 788,31
<b>СТАДИОН - сооружения и неотделимое оборудование</b>	5 428 580 956,02	4 174 637 927,40
<b>ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СТАДИОНА</b>	445 429 929,44	174 765 006,08

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

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

#### **Описание оцениваемых объектов**

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 3.7. Основные характеристики зданий

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

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

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

**Табл. 3.9. Основные характеристики сооружений**

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





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

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь уч. по выписке ЕГРН, кв. м	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Договор аренды №	№ уч. по ГПЗУ	Доля уч. по ГПЗУ	Наименование объекта
1	77:03:0001001:42	195 260	Олений переулоч, влд. 23	4 163 208 753,60			100%	Для размещения объектов физической культуры и спорта: для эксплуатации существующих строений стадиона (спортивная база на территории Сокольники)
2	77:08:15001:062	66 336	ш. Волоколамское, влд. 67	1 086 352 167,36			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения причих объектов стадиона
3	77:08:15001:063	282 164	ш. Волоколамское, влд. 67	4 657 269 188,56			100%	Для размещения учреждений физической культуры и спорта: для размещения Стадиона «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА»
4	77:08:0015001:1776	60 591	ш. Волоколамское, влд. 71/6	902 112 133,05	Д-22/ДА2018-5-з	1	85,5%	Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющиеся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						1а	14,5%	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
5	77:08:0015001:1778	53 718	ш. Волоколамское, влд. 71/8	799 783 128,90	Д-22/ДА2018-7-з	2	55,4%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 5» и «Корпус 6» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2а	35,3%	Общеобразовательная школа со спортивным уклоном, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						2б	9,3%	Детское дошкольное учреждение со спортивно-оздоровительным уклоном, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
6	77:08:0015001:1779	52 528	ш. Волоколамское, влд. 71/9	782 065 754,40	Д-22/ДА2018-8-з	3	78,2%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 3» и «Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3а	16,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 2, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						3б	5,7%	Дошкольное образовательное учреждение № 3, входящее в состав Многофункционального

								комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
7	77:08:0015001:1783	79 634	ш. Волоколамское, влд. 71/13	1 185 634 790,70	Д-22/ДА2018-12-3	4	89,0%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 13» и «Корпус 14» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						4а	11,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 5, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
8	77:08:0015001:1784	83 806	ш. Волоколамское, влд. 71/14	1 247 749 821,30	Д-22/ДА2018-13-3	5	71,3%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 11» и «Корпус 12» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5а	22,8%	Общеобразовательная школа № 1, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						5б	6,0%	Дошкольное образовательное учреждение № 6, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
9	77:08:0015001:1785	90 004	ш. Волоколамское, влд. 71/15	1 340 029 054,20	Д-22/ДА2018-14-3	6	78,9%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 9» и «Корпус 10» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						6а	21,1%	Общеобразовательная школа № 2, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
10	77:08:0015001:1786	40 265	ш. Волоколамское, влд. 71/16	599 487 465,75	Д-22/ДА2018-15-3	7	87,8%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 7» и «Корпус 8» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
						7а	12,2%	Дошкольное образовательное учреждение № 4, входящее в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
11	77:08:0015001:1777	8 401	ш. Волоколамское, влд. 71/7	125 078 708,55	Д-22/ДА2018-6-3	8	100,0%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 15» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
12	77:08:0015001:1782	40 317	ш. Волоколамское, влд. 71/12	600 261 670,35	Д-22/ДА2018-11-3	9	100,0%	Многokвартирный жилой дом, именуемый «Корпус 16» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
13	77:08:0015001:1771	25 229	ш. Волоколамское, влд. 71/1	375 623 227,95	Д-22/ДА2018-1-3	15	100,0%	Офисное здание - часть Бизнес-центра (1 и 3 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
14	77:08:0015001:1792	50 062	ш.	745 350 590,10	Д-22/ДА2018-21-	16	н/д	Гостиница, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной





			Волоколамское, влд. 71/22		з			направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Комплекс зданий в составе 4 корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Офисное здание – часть Бизнес-центра (2 очередь строительства), входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Автозаправочная станция (АЗС)
15	77:08:0015001:1775	61 956	ш. Волоколамское, влд. 71/5	922 435 003,80	Д-22/ДА2018-4-з	20	100,0%	Торгово-развлекательный центр, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
16	77:08:0015001:1773	24 202	ш. Волоколамское, влд. 71/3	360 332 687,10	Д-22/ДА2018-2-з	21	100,0%	Многоуровневый паркинг, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
17	77:08:0015001:1774	29 651	ш. Волоколамское, влд. 71/4	441 460 396,05	Д-22/ДА2018-3-з	22	100,0%	Транспортно-пересадочный узел (ТПУ), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
18	77:08:0015001:1780	23 002	ш. Волоколамское, влд. 71/10	342 466 427,10	Д-22/ДА2018-9-з	24	н/д	Физкультурно-оздоровительный комплекс № 1, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Физкультурно-оздоровительный комплекс № 2, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Спортивный комплекс ледовых видов спорта, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
19	77:08:0015001:1781	11 007	ш. Волоколамское, влд. 71/11	163 878 269,85	Д-22/ДА2018-10-з	25	н/д	Поликлиника, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Центр спортивной медицины, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
20	77:08:0015001:1787	55 996	ш. Волоколамское, влд. 71/17	833 699 245,80	Д-22/ДА2018-16-з	26	н/д	Теннисный центр в составе трех крытых кортов и шести открытых кортов, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Футбольная тренировочная база в составе 6-и открытых футбольных полей, с открытой автостоянкой, входящая в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
							н/д	Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой, входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с

								соответствующей инфраструктурой
21	77:08:0015001:1790	7 412	ш. Волоколамское, вд. 71/20	110 353 932,60	Д-22/ДА2018-19- з	27	100,0%	Очистные сооружения
22	77:08:0015001:1791	1 714	ш. Волоколамское, вд. 71/21	25 518 974,70	Д-22/ДА2018-20- з	28	100,0%	Очистные сооружения
23	77:08:0015001:1002	140 056	ш. Волоколамское, вд. 67	2 085 230 758,00	Д-22/ДА2018-36- з	ООПТ	н/д	ООПТ
						ООПТ	н/д	Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания), входящий в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой
24	77:08:0015001:1772	294 372	ш. Волоколамское, вд. 71/2	4 382 772 240,60	Д-22/ДА2018-35- з	Дороги	100,0%	Дороги
25	77:08:0015001:1788	10 649	ш. Волоколамское, вд. 71/18	158 548 168,95	Д-22/ДА2018-17- з	Озеленение	100,0%	Озеленение
26	77:08:0015001:1789	2 372	ш. Волоколамское, вд. 71/19	35 315 640,60	Д-22/ДА2018-18- з	Озеленение	100,0%	Озеленение

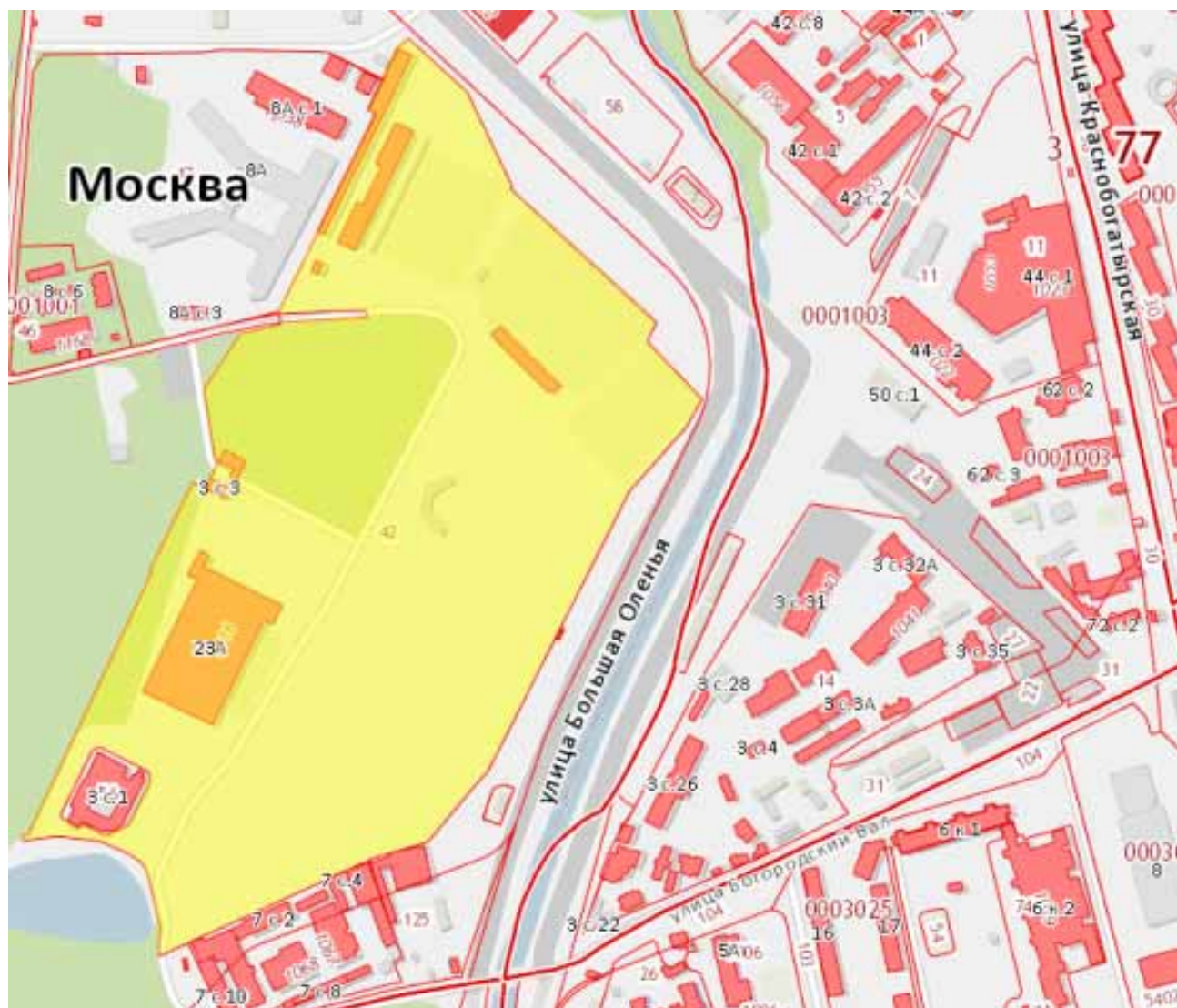
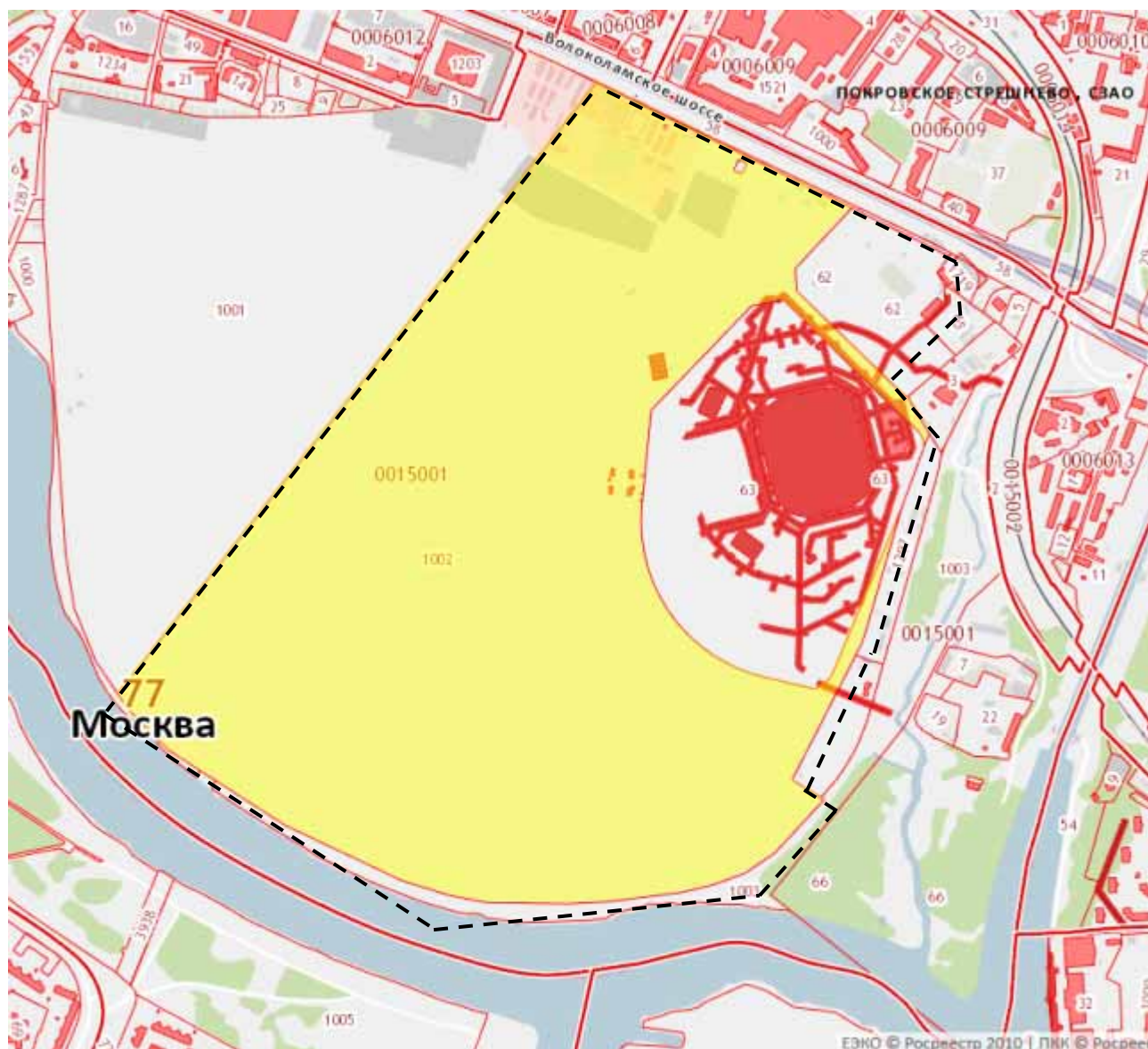


Рис 1. Схема и информация по земельному участку по адресу: Олений переулок, вл.23, кадастровый номер 77:03:0001001:42 (по данным Росреестра, <http://pk5.rosreestr.ru>)





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

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

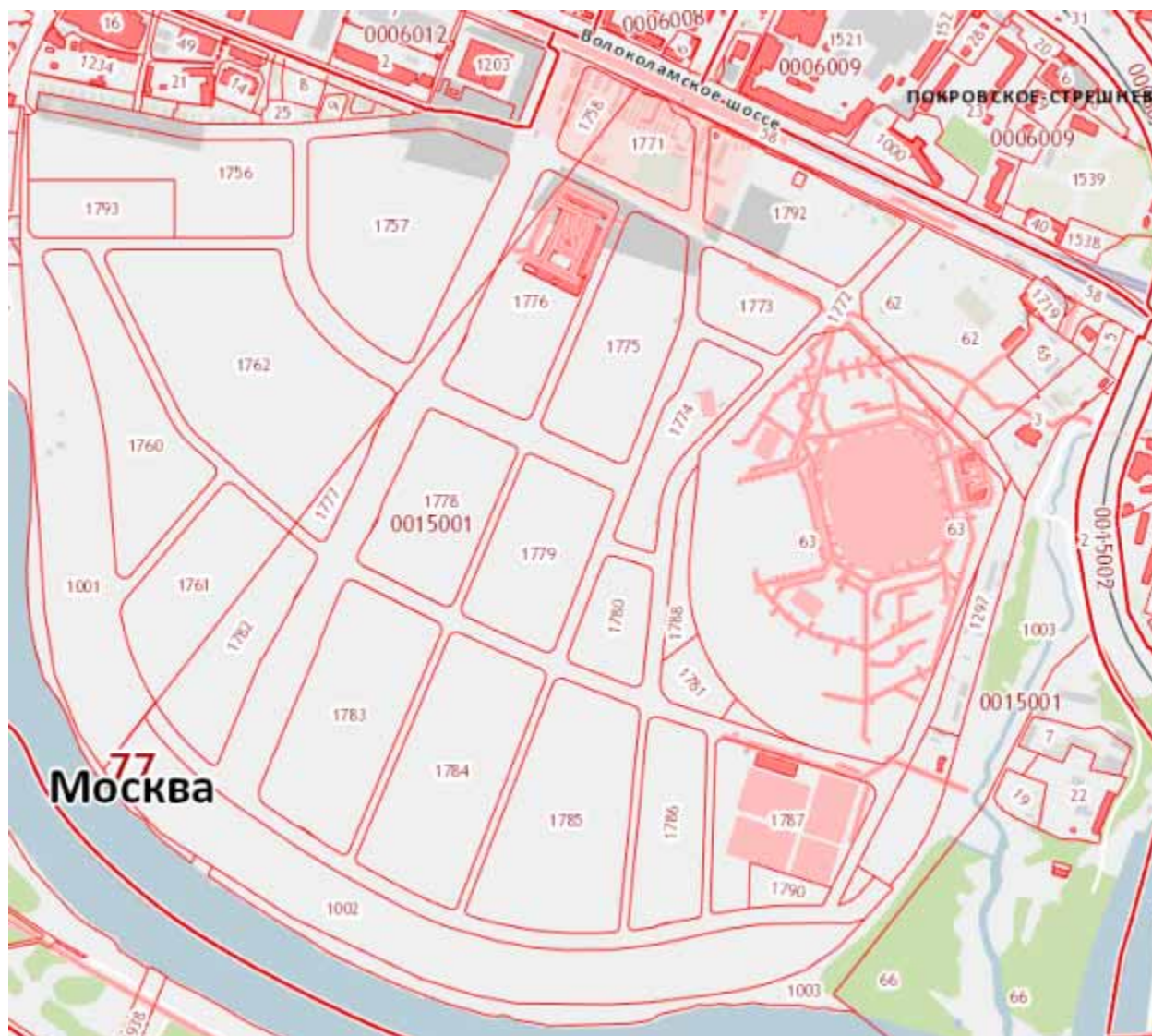


Рис 3 Схема распределения земельных участков по адресу Волоколамское ш., вл. 67, 71, кадастровые номера 77:08:15001:062, 77:08:15001:063, 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771 ... 1792 (по данным Росрестра, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

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

#### Коммерческая недвижимость (рынок продаж)

##### Общее состояние рынка

##### Объем предложения

В 3 кв. 2018 года объем предложения снизился на 4% по количеству и вырос на 2% по общей площади. За год, по сравнению с 3 кв. 2017 года, объем предложения уменьшился на 8% по количеству и на 4% по общей площади.

Всего в 3 квартале на продажу был выставлен 1 191 объект общей площадью 2 843 тыс.кв.м.

##### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 3 кв. 2018 года снизилась на 4% и составила 161 762 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал вырос на 6%, а за год - на 11%, цена в долларовом эквиваленте за квартал

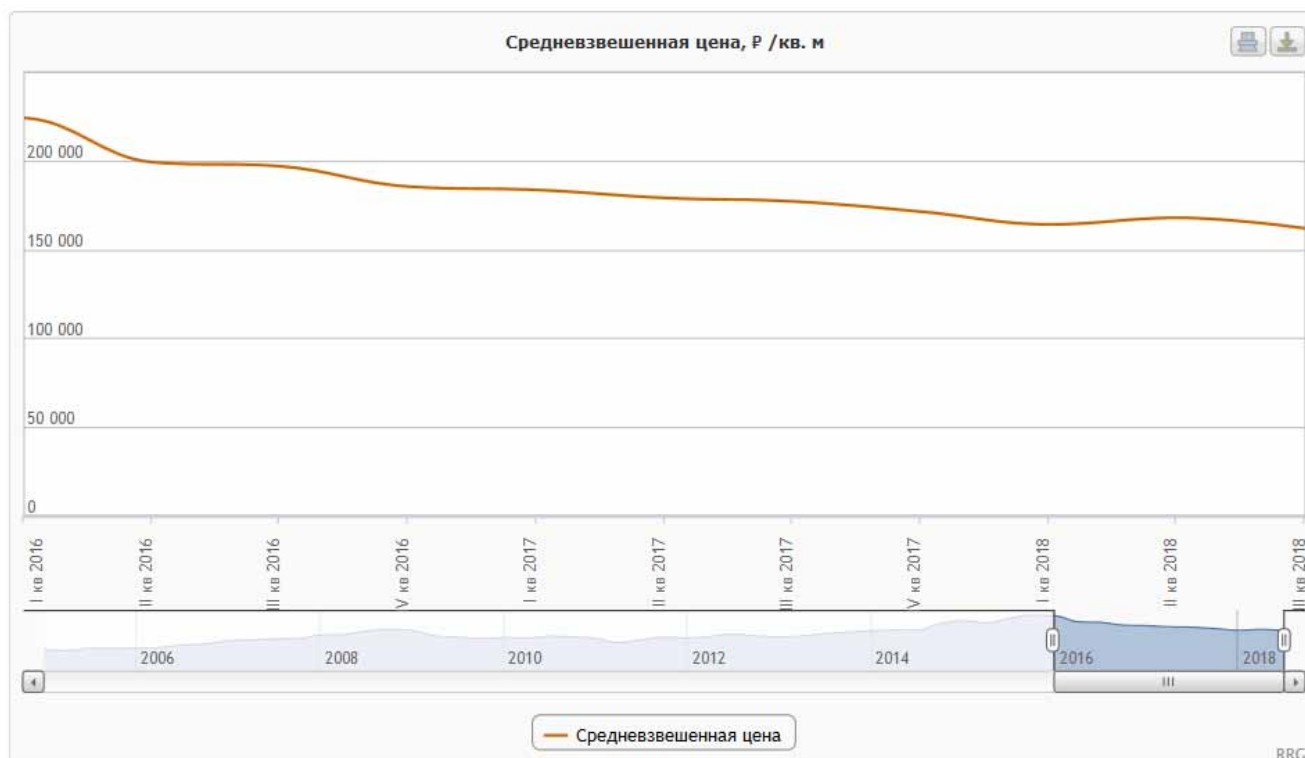
<sup>2</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q3-2018>



выросла на 6%, а за год - на 2% и составила 2469 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 2%, а за год - на 12% и составила 460 млрд. руб.

Тот факт, что рублевые цены как за квартал, так и за год сократились даже в условиях снижения объема предложения, свидетельствует о том, что негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости не преодолены.

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



## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 3 квартале по сравнению со вторым по торговой недвижимости сократился на 4%, по офисной – на 12%, по производственно-складским помещениям – вырос на 39%, а по помещениям свободного назначения – на 19%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с 3 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 58%, по офисной – снизился на 17%, по помещениям свободного назначения – на 10%, а по производственно-складским - вырос на 18%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 51%. Далее идут производственно-складские (26%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (10%).

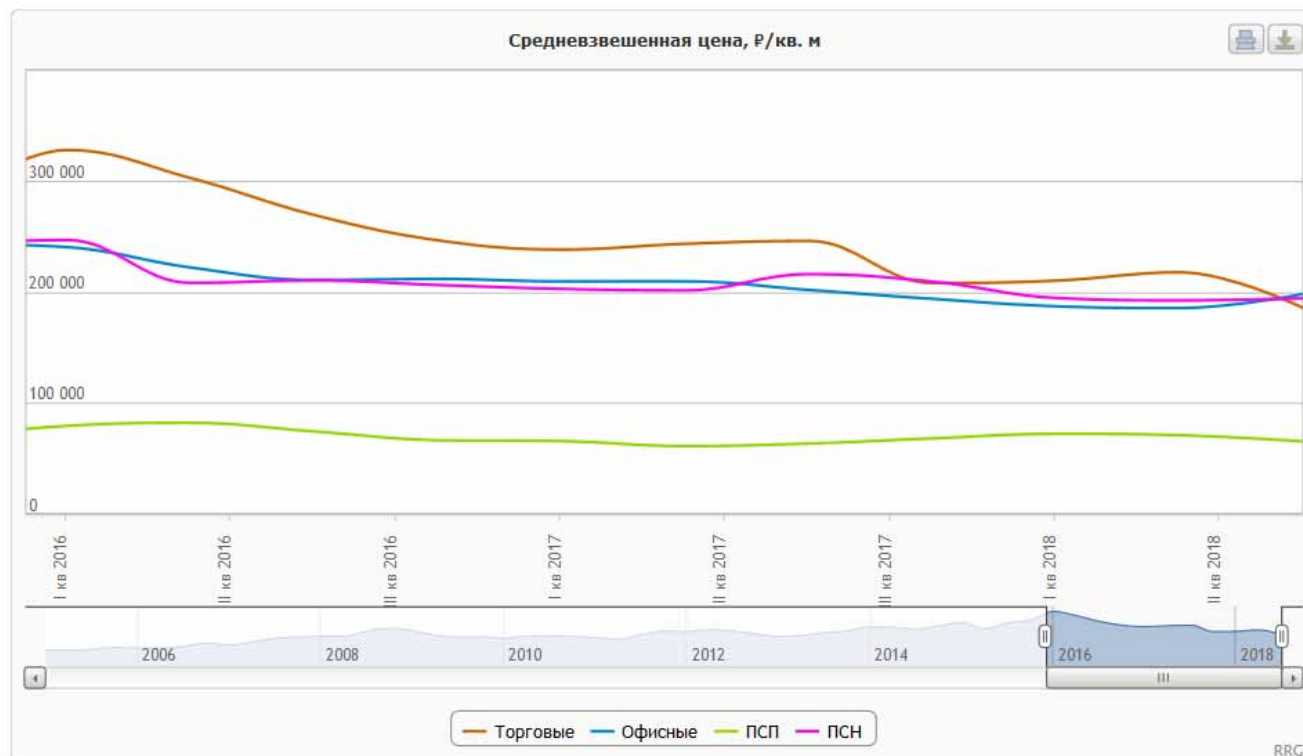
### Ценовые показатели

За 3 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости сократилась на 15% до 185 050 руб./кв.м, по офисной - выросла на 7% и составила 197 872 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 8% и составила 65 296 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – выросла на 1% до 193 957 руб./кв.м.

По сравнению с 3 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 25% по торговой, на 2% - по офисной, выросла на 3% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 10% по помещениям свободного назначения.

Существенное снижение доли торговых помещений в центре привело к тому, что цена по торговой недвижимости в целом в 3 квартале оказалась ниже цены на офисные помещения и помещения свободного назначения, цены по которым продемонстрировали пусть и незначительный, но все-таки рост.

Графики сравнительного анализа по сегментам



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В 3 квартале экспонировалось 345 торговых объектов общей площадью 293 тыс.кв.м, из них 29 объектов – внутри Садового Кольца и 316 объектов – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 29%, по общей площади – 63%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству сократился на 7% и на 1% по общей площади. Значительное сокращение общей площади по объектам в центре было обусловлено прекращением экспонирования во 2 квартале крупного торгового объекта на ул.Н.Арбат (8000 кв.м).

### Ценовые показатели

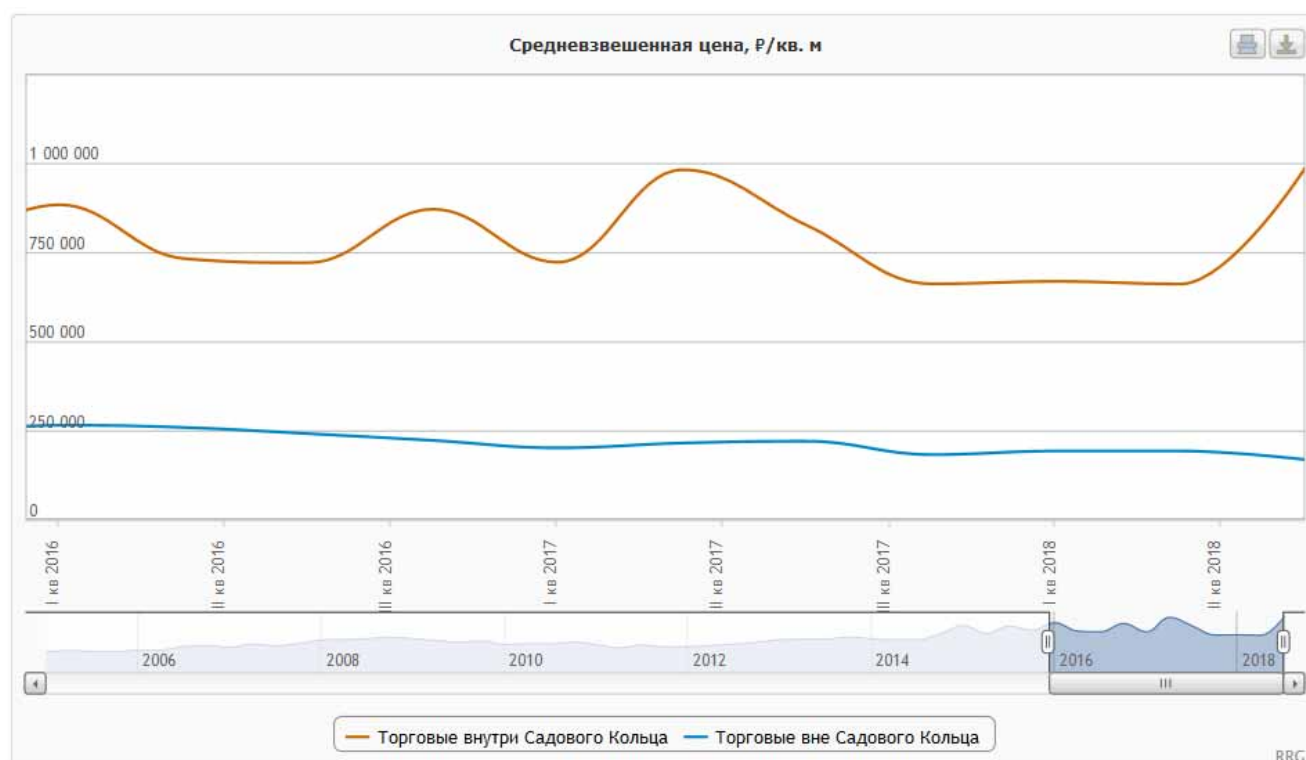
Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 3 квартал 2018 г. выросла на 49% и составила 986 490 руб./кв.м. Значительный рост цены был обусловлен изменением структуры предложения - уходом во 2 квартале крупного и дешевого торгового объекта на ул.Н.Арбат (8 000 кв.м, 516 342 руб.кв.м), и выходом на рынок двух дорогих объектов - на ул.Пятницкая (107 кв.м, 1 698 400 руб.кв.м) и Хоромный тупик (120 кв.м, 1 978 334 руб.кв.м) в 3 квартале.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 13% и составила 167 667 руб./кв.м. Снижение цены во многом объяснялось окончанием экспонирования во 2 квартале крупного дорого торгового объекта на ул.Фестивальная (36 000 кв.м, 361 000 руб./кв.м).

Существенный рост цены по торговым объектам в центре произошел на фоне значительного сокращения общей площади за счет ухода одного крупного объекта. Последнее обстоятельство не позволяет судить о том, что спрос на данные помещения существенно вырос.

Изменение цен на торговую недвижимость приведено ниже.





## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в 3 квартале снизился на 4% по количеству и на 12% по общей площади и составил 1 175 объектов общей площадью 1 461 тыс.кв.м, из них 196 объектов экспонировалось в центре и 979 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству и общей площади снизился на 11%, а за пределами – уменьшился на 3% и 12% соответственно.

По сравнению с 3 кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 24%, а за пределами Садового Кольца - на 16%.

### Ценовые показатели

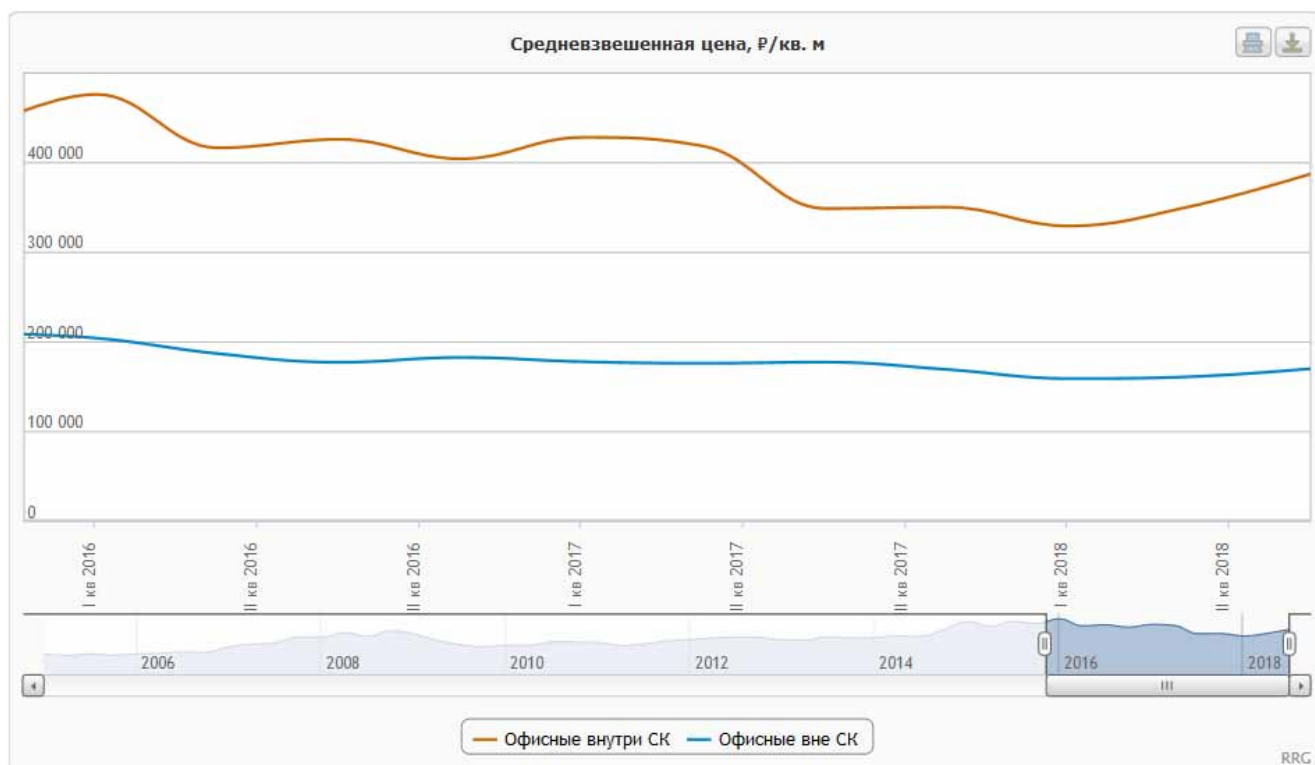
Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 3 кв. 2018 года выросла на 10% и составила 386 962 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупных дешевых офисных объектов - на ул. Арбат (23 500 кв.м, 190 000 руб./кв.м) и на ул. Б.Бронная (5 766 кв.м, 156 087 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 3 квартале выросла на 6% и составила 169 461 руб./кв.м. Рост цены произошел, в частности, за счет окончания экспонирования во 2 квартале крупных дешевых офисных объектов - на ул.Зюзиная (7 705 кв.м, 69 595 руб./кв.м), ш.Энтузиастов (10 661 кв.м, 85000 руб./кв.м), пр-т Вернадского (20 106 кв.м, 81 016 руб./кв.м), Костомаровском пер. (28 780 кв.м, 103 544 руб./кв.м).

Судя по динамике цен за квартал и год, спрос на офисные помещения в центре находится на более высоком уровне.

Изменение цен на офисную недвижимость приведено ниже.





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

#### Рынок в целом

##### Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в 3 кв. 2018 года снизился на 21% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 18%, а по общей площади - на 10%.

Всего в 3 квартале экспонировалось 3 636 объектов общей площадью 2 029 тыс. кв.м.

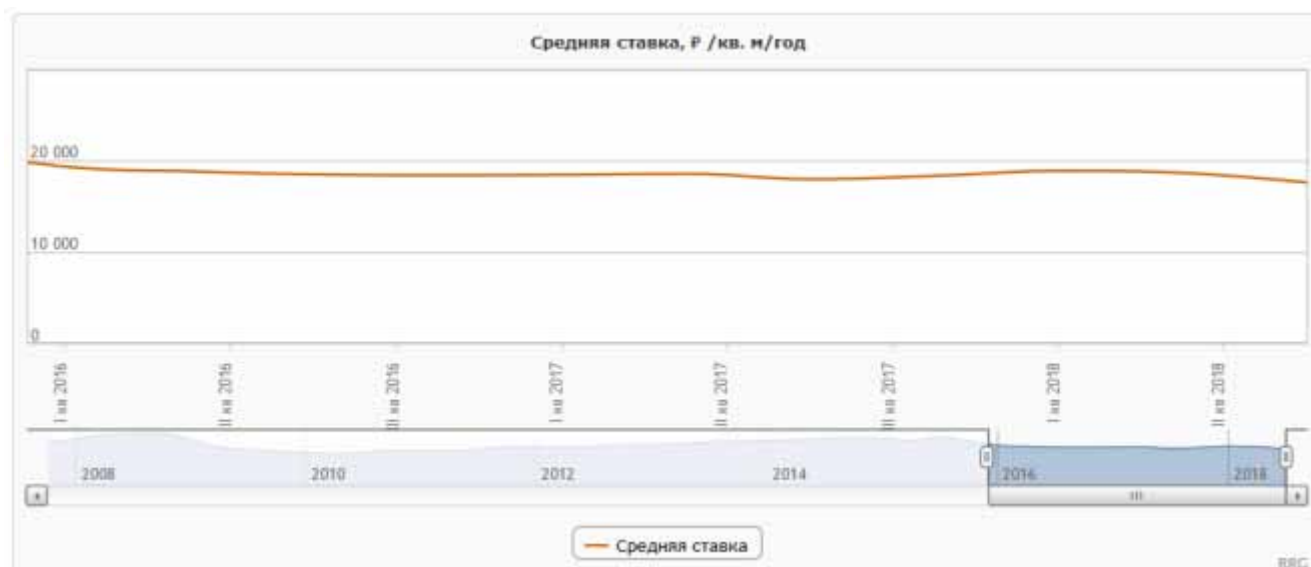
##### Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал снизилась на 6% и составила 17 590 руб./кв.м/год. Учитывая, что курс доллара за квартал вырос на 6%, а за год - на 11%, цена в долларовом выражении за квартал осталась практически без изменений, а за год – выросла на 9% и составила 268 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 10% и составила 29,3 млрд. руб.

Незначительное снижение рублевых ставок как за квартал, так и за год в условиях снижения объема предложения свидетельствует о продолжении стагнации на рынке.

Данные по рынку в целом

<sup>3</sup> Компания RRG <http://rrg.ru/analytic/review/Q3-2018>



### Сравнительный анализ по сегментам

#### Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 3 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 28% по торговой, на 9% по офисной и вырос на 4% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения торговой недвижимости по общей площади снизился на 4%, по офисной уменьшился на 16%, а по производственно-складской недвижимости – на 5%.

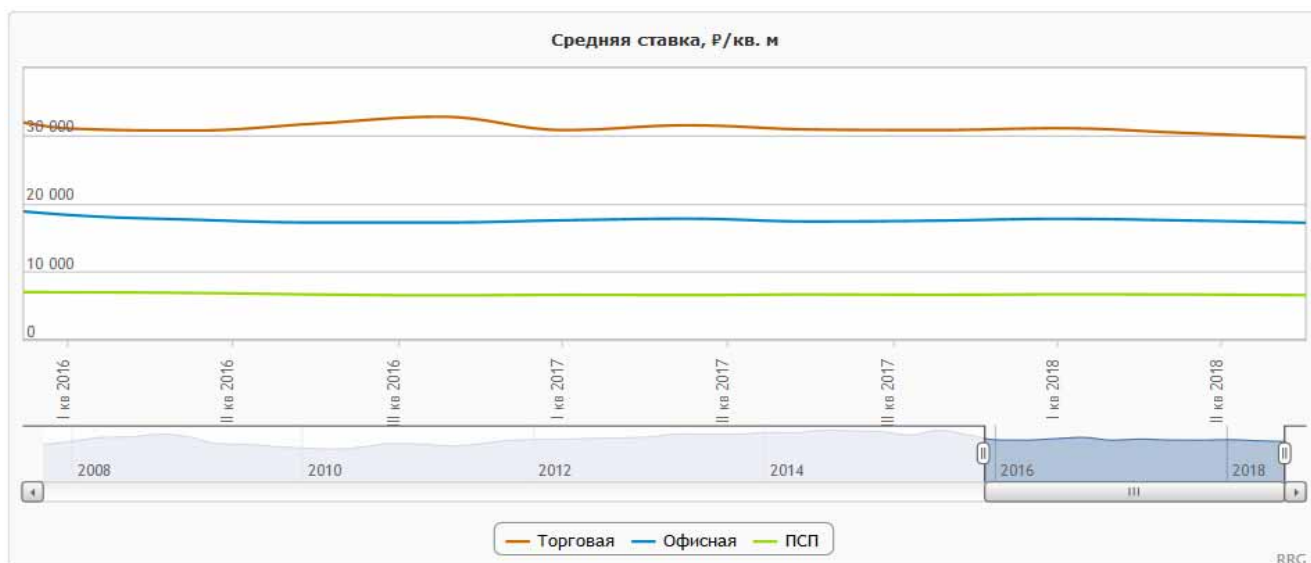
Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых в общем объеме рынка составила 45%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (13%).

#### Ценовые показатели

Средняя арендная ставка за 3 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 29 607 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости – на 2% до 17 156 руб./кв.м/год, а по производственно-складской -на 1% и составила 6 543 руб./кв.м/год.

По всем сегментам как за квартал, так и за год наблюдалось незначительное снижение ставок, поэтому ситуацию на рынке аренды можно охарактеризовать как продолжение стагнации.

#### Графики сравнительного анализа по сегментам



## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в 3 квартале по количеству снизился на 31%, а по общей площади – на 28%. Объем предложения за год сократился на 14% по количеству, а по общей площади – на 4%.

Всего в 3 квартале экспонировалось 795 объектов площадью 245 тыс. кв. м, из них 47 объектов – в центре и 748 помещений – за его пределами.

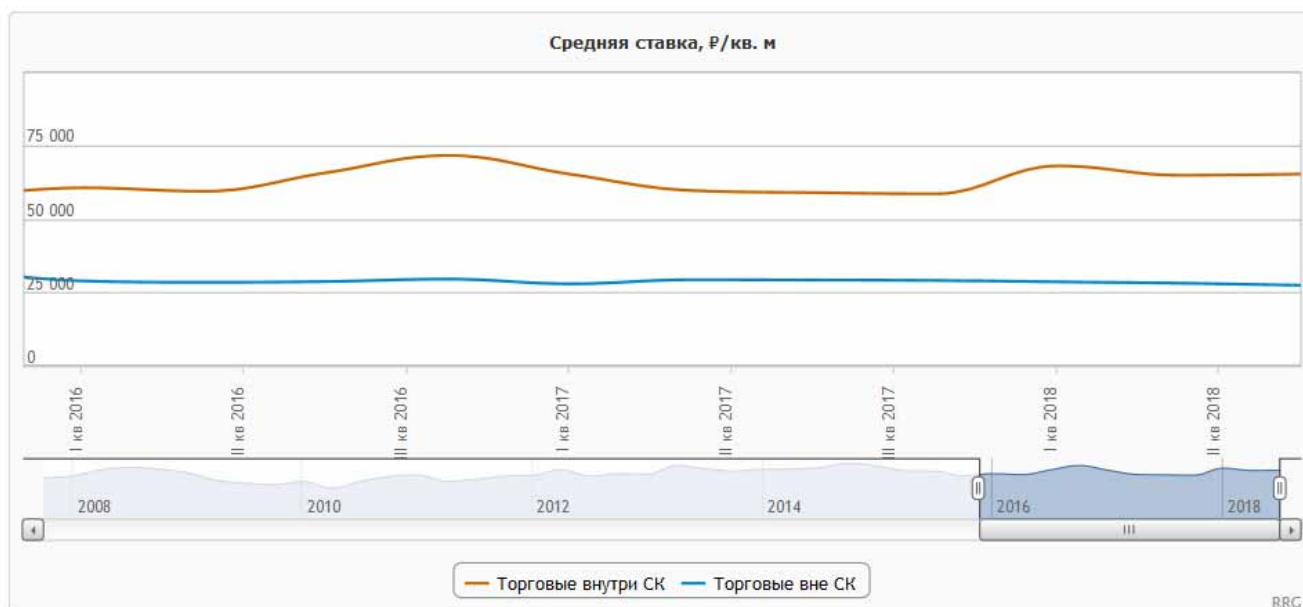
### Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 3 кв. 2018 года выросла на 1% и составила 65 170 руб./кв. м/год.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 3% и составила 27 373 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставкам выше 30 000 руб./кв. м/год, снизилась с 30% и 28%.

Судя по тому факту, что по объектам вне центра, в отличие от объектов, расположенных в пределах Садового Кольца, снижения цен не наблюдалось, спрос на них оказывается несколько более высоким.

### Графики показателей торговой недвижимости



## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за 3 квартал 2018 года по количеству снизился на 21%, а по общей площади – на 9%. Объем предложения составил 2 057 объектов общей площадью 917 тыс. кв. м., из них 185 объектов находилось в центре и 1 872 объекта – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади снизился на 19%, а за его пределами – на 8%. По сравнению с 3 кварталом 2017 года объем предложения уменьшился на 25% по помещениям внутри Садового кольца и на 15% – за его пределами.

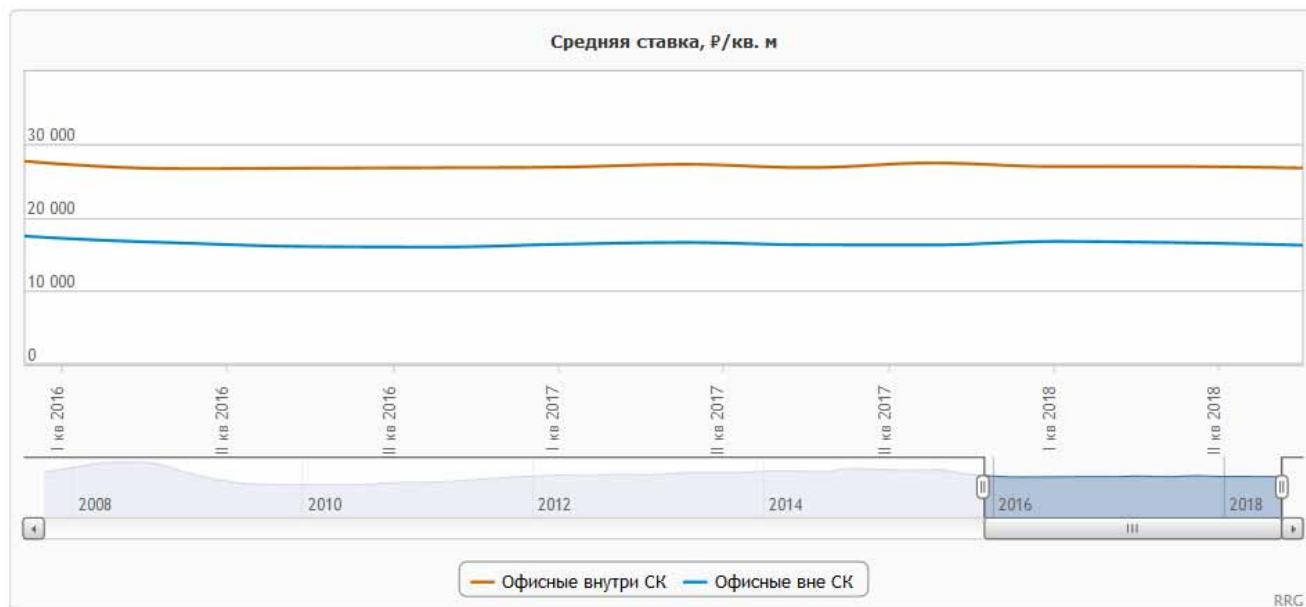
### Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 1% и составила 26 692 руб./кв. м/год.

За пределами центра ставка также уменьшилась на 2% и составила 16 214 руб./кв. м/год.

Ставка по офисной недвижимости за год практически не изменились как в центре, так и за его пределами.

Графики показателей офисной недвижимости.



### Основные итоги 3 кв. 2018 г.

1. В 3 квартале 2018 года арендные ставки и цены продаж в целом по рынку снизились, при чем как на рынке продажи, так и на рынке аренды это произошло в условиях сокращения объема предложения.
2. В отличие от рынка аренды, где арендные ставки по всем сегментам снизились незначительно, цены на торговые и производственно-складские объекты в 3 квартале снизились существенно, а цены на офисные объекты и помещения свободного назначения на фоне общего снижения, напротив, несколько выросли.
3. Основными особенностями отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи явились:

В то время, как арендные ставки по торговым помещениям в центре и за его пределами изменились незначительно, цены по торговым помещениям в центре существенно выросли, а за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились, однако такие изменения в обоих случаях были обусловлены окончанием экспонирования единичных крупных объектов.

Арендные ставки по офисным объектам, как и по торговым, практически не изменились, в то время, как цены выросли как по помещениям в центре, так и за его пределами.

Арендные ставки по производственно-складским помещениям остались на уровне 2 квартала, а цены снизились.

### Главный вывод:

Несмотря на рост цен по отдельным сегментам коммерческой недвижимости в целом на рынке продолжается стагнация.

Тот факт, что, в отличии от рынка аренды, на рынке продажи цены по отдельным сегментам движутся разнонаправлено, может свидетельствовать о том, что на рынке продаже до сих пор не найден справедливый уровень цен и о каких-либо определенных тенденциях кроме отсутствия роста говорить сложно.

## 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. Некоторые из них приведены ниже.



**Продажа участка под строительство МФК, м. Курская**

МОСКВА, ЦАО, М КУРСКАЯ, УЛ КАЗАКОВА, Д 7, СТР 1

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>6 300 м<sup>2</sup></b>	₽ 103 175	₽ 650 000 000

лот № 10874  [Подробнее >](#)



**Участки | Москва и МО | Серпуховская Б., 48 строение 1**

МОСКВА, ЦАО, УЛ СЕРПУХОВСКАЯ Б., Д 48, СТР 1

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup>	ЦЕНА ВСЕГО
<b>2 728 м<sup>2</sup></b>	₽ 98 396	₽ 268 423 783

 % лот № 271830  [Подробнее >](#)

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

**Участки | Москва и МО | 3-я Парковая, 41а**

МОСКВА, ВАО, УЛ ПАРКОВАЯ 3-Я, Д 41А

ПЛОЩАДЬ **91 138 м<sup>2</sup>** ЦЕНА М<sup>2</sup> **₽ 15 361** ЦЕНА ВСЕГО **₽ 1 400 000 000**

лот № 271134 [Подробнее >](#)

**Продажа участка под строительство жилого дома, м. ВДНХ**

МОСКВА, СВАО, М ВДНХ, УЛ ПАВЛА КОРЧАГИНА, Д 7, К 1 СТР 1

ПЛОЩАДЬ **2 497 м<sup>2</sup>** ЦЕНА М<sup>2</sup> **₽ 64 077** ЦЕНА ВСЕГО **₽ 160 000 000**

лот № 83039 [Подробнее >](#)

**Участки | Москва и МО | Лобачевского, 100**

МОСКВА, ЗАО, УЛ ЛОБАЧЕВСКОГО, Д 100

ПЛОЩАДЬ **38 700 м<sup>2</sup>** ЦЕНА М<sup>2</sup> **₽ 38 760** ЦЕНА ВСЕГО **₽ 1 500 000 000**

лот № 264479 [Подробнее >](#)

**Участки | Москва и МО | проезд 3-й Нижнелихоборский**

МОСКВА, САО, ПРОЕЗД НИЖНЕЛИХОБОРСКИЙ 3-Й

ПЛОЩАДЬ **137 800 м<sup>2</sup>** ЦЕНА М<sup>2</sup> **₽ 10 253** ЦЕНА ВСЕГО **₽ 1 412 855 000**

лот № 263781 [Подробнее >](#)

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

Периодически проводятся аукционы по предоставлению в аренду земельных участков для разных целей<sup>5</sup>.

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>





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

### **3.2.2. 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).

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

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

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



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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы.

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

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

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

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

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

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

## Метод сравнительной единицы

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

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

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

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

где:

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

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

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

$K_{Кj}$  – корректирующий коэффициент;

$П_{Дk}$  – 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:

<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.



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

где:

$C_{33}$  – затраты на замещение;

ПП – прибыль предпринимателя;

$I_C$  – 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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092	11,442
Коэффициент индексации на дату оценки	4,115	3,339	2,839	2,408	2,185	1,665	1,518	1,354	1,125	1,104	1,141	1,096	1,032	1,000

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

<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. индексации	Стоимость нового строительства, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на замещение, руб.
1	Здание №1 (КПП)	1979	5,7	16	КС-1	ruПЗ.17.00.00068	2016	8 969	руб. / куб. м	1,22	214,52	1,220	1,096	238 714	17%	279 295
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	1,096	1 552 339	17%	1 816 237
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	1,096	69 204 444	17%	80 969 199
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	1,096	644 865 671	17%	754 492 835
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	1,096	156 822 208	17%	183 481 984
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	1,096	56 428 717	17%	66 021 599
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	1,096	17 748 403	17%	20 765 632
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	1,096	2 710 705	17%	3 171 524
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	1,096	2 710 705	17%	3 171 524
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	1,096	18 303 828	17%	21 415 479
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	1,096	14 766 113	17%	17 276 352
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	1,096	16 560 606	17%	19 375 909



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	1,096	20 303 406	17%	23 754 985
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	1,096	18 303 828	17%	21 415 479
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	1,096	18 303 828	17%	21 415 479
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	1,096	4 971 059	17%	5 816 139
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	1,096	830 213	17%	971 349
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	1,096	2 251 307	17%	2 634 029
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	1,096	27 445 164	17%	32 110 842

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.

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

### Расчет износа зданий и сооружений

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

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

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

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

#### Физический износ

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

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

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

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





Доля в общей стоимости стен	22,01%	13,17%	12,50%	11,99%	13,99%	17,01%	13,17%
Доля в общей стоимости перекрытий	12,00%	10,76%	12,30%	19,98%	22,04%	13,00%	10,76%
Доля долгоживущих элементов	38,00%	32,96%	33,88%	42,98%	45,01%	36,01%	32,96%
Доля прочих элементов	62,00%	67,04%	66,12%	57,02%	54,99%	63,99%	67,04%
Износ долгоживущих элементов	58%	39%	39%	54%	43%	54%	54%
Износ прочих элементов	56%	32%	36%	36%	36%	32%	32%
Износ физический	57%	34%	37%	44%	39%	40%	39%

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

Сроки жизни сооружений определены на основании различных документов и источников.

Например, сроки жизни дорожных покрытий на основании: «Учебное пособие МАДИ» - <http://www.madi.ru/study/kafedra/ipd/page595.shtml> и срок жизни теннисных кортов определен в 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.
<b>Здания и сооружения на территории Сокольники</b>		406 133 703,18	276 345 408,44								817 388 177
Автостоянка 1 М.Олений пер.д.23 соор.14	21.12.2007	1 017 563,65	650 899,21		5 816 139	20	10,8	54%	0%	54%	2 679 408
Автостоянка 2 М.Олений пер.д.23 соор.15	21.12.2007	176 189,66	112 702,31		971 349	20	10,8	54%	0%	54%	447 486
Автостоянка №3	23.06.2014	1 465 900,00	586 360,12		2 634 029	20	4,3	21%	0%	21%	2 070 780
Бейсбольное поле М.Олений пер.д.23 соор.4	21.12.2007	58 554 046,48	41 827 127,26		21 415 479	20	7,8	39%	0%	39%	13 078 110
Внутриплощад.дороги М.Олений пер.д.23 соор.13	21.12.2007	25 501 105,23	17 742 989,19		32 110 842	20	10,8	54%	0%	54%	14 792 981
Здание №1 М.Олений пер.д.23 стр.4а	21.12.2007	40 234,30	25 735,99		279 295		8,0	34%	0%	34%	183 477
Здание №2 М.Олений пер.д.23 стр.8	21.12.2007	182 268,07	116 590,30		1 816 237		9,0	37%	0%	37%	1 143 931
Здание №4 М.Олений пер.д.23 стр.6	21.12.2007	4 375 936,61	2 878 390,90		80 969 199		9,0	44%	0%	44%	45 556 186
Здание №5 М.Олений пер.д.23 стр.1А	21.12.2007	95 421 742,86	61 037 930,64		754 492 835		9,0	39%	0%	39%	459 103 609
Здание №6 М.Олений пер.д.23 стр.5	21.12.2007	66 997 405,36	47 454 409,85		183 481 984		8,0	40%	0%	40%	110 231 939
Здание №7 М.Олений пер.д.23 стр.4	21.12.2007	3 951 650,51	2 527 731,74		66 021 599		8,0	39%	0%	39%	40 107 329
Лучное поле М.Олений пер.д.23 соор.2	21.12.2007	19 545 847,83	13 389 081,40		21 415 479	20	7,8	39%	0%	39%	13 078 110
Метал.сетчатый забор	24.12.2007	58 481,36	28 304,39	2,839	166 018	15	10,8	72%	0%	72%	46 728
Металлическое ограждение поле №1	16.04.2010	169 491,53	97 750,33	1,665	282 143	15	8,5	56%	0%	56%	122 906
Площадка для игры в гольф М.Олений пер.д.23 соор.8	21.12.2007	522 700,17	334 352,43	2,839	1 483 851	15	10,8	72%	0%	72%	416 833
Площадка ОФП М.Олений пер.д.23 соор.12	21.12.2007	185 798,38	118 848,67								0
Поле и искусств.покрыт. М.Олений пер.д.23 соор.3	21.12.2007	20 350 776,16	13 917 682,01	2,839	57 772 160	20	10,8	54%	0%	54%	26 614 764
Помещение № 1 Олений вал.д.3 стр.3	21.12.2007	1 251 453,23	800 510,51		20 765 632	30	14,0	57%	0%	57%	8 979 059



<b>Раздевальная-гольф М.Олений пер.д.23 соор.9</b>	21.12.2007	168 370,86	107 700,87	2,839	477 974	30	10,8	36%	0%	36%	306 122
<b>Теннисный корт 1 М.Олений пер.д.23 соор.10</b>	21.12.2007	410 684,28	262 700,64		3 171 524	20	10,8	54%	0%	54%	1 461 074
<b>Теннисный корт 2 М.Олений пер.д.23 соор.11</b>	21.12.2007	410 684,28	262 700,64		3 171 524	20	10,8	54%	0%	54%	1 461 074
<b>Теплотрасса</b>	19.10.2010	28 372 702,88	18 039 065,08	1,665	47 230 393	20	8,0	40%	0%	40%	28 441 754
<b>Футбольное поле 1 М.Олений пер.д.23 соор.1</b>	21.12.2007	32 530 751,15	22 237 861,75		21 415 479	20	8,8	44%	0%	44%	12 007 336
<b>Футбольное поле 2 М.Олений пер.д.23 соор.5</b>	21.12.2007	19 597 952,52	14 029 722,75		17 276 352	20	8,8	44%	0%	44%	9 686 591
<b>Футбольное поле 3 М.Олений пер.д.23 соор.6</b>	21.12.2007	24 143 291,51	17 290 872,86		19 375 909	20	8,8	44%	0%	44%	10 863 780
<b>Футбольное поле 4 М.Олений пер.д.23 соор.7</b>	21.12.2007	730 674,31	467 386,60		23 754 985	20	7,8	39%	0%	39%	14 506 811

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:

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

Где:

АП – арендная плата;

Y – годовая ставка дисконтирования;

n – срок аренды, лет;

индексы: кв – кварталный, г – годовой.

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

**Табл. 3.15. Расчет ставки дисконтирования.**

Фактор	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	8,55%	Безрисковая ставка дохода соответствующая средней эффективной доходности долгосрочных государственных рублевых облигаций к погашению, по данным ЦБР
Надбавка за недостаточную ликвидность	0,71%	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%)
<b>Итого</b>	<b>9,36%</b>	<b>Сумма</b>

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

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

Местоположение	Олений переулоч, вл.23	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, вл.67	ш. Волоколамское, влд. 71/6	ш. Волоколамское, влд. 71/8	ш. Волоколамское, влд. 71/9	ш. Волоколамское, влд. 71/13	ш. Волоколамское, влд. 71/14	ш. Волоколамское, влд. 71/15
Площадь ЗУ, кв. м	195 260	66 336	282 164	60 591	53 718	52 528	79 634	83 806	90 004
Кадастровый номер	77:03:0001001:42	77:08:15001:062	77:08:15001:063	77:08:0015001:177 6	77:08:0015001:177 8	77:08:0015001:177 9	77:08:0015001:178 3	77:08:0015001:178 4	77:08:0015001:178 5
Срок окончания аренды	15.09.2033	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	4 163 208 753,60	1 086 352 167,36	4 657 269 188,56	902 112 133,05	799 783 128,90	782 065 754,40	1 185 634 790,70	1 247 749 821,30	1 340 029 054,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	21 321,36	16 376,51	16 505,54	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	0,50%	0,50%	0,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	20 816 043,77	5 431 760,84	23 286 345,94	13 531 682,00	11 996 746,93	11 730 986,32	17 784 521,86	18 716 247,32	20 100 435,81
Квартальная арендная плата, руб.	5 204 010,94	1 357 940,21	5 821 586,49	3 382 920,50	2 999 186,73	2 932 746,58	4 446 130,47	4 679 061,83	5 025 108,95
Дата оценки	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018
Срок аренды до окончания, лет	15,0	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6
Срок аренды до окончания, кварталы	59,9	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3
Ставка дисконтирования	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	169 743 035	52 731 412	226 063 323	131 365 265	116 464 150	113 884 152	172 651 739	181 696 909	195 134 579
Справедливая стоимость прав по договору аренды всех земельных участков, руб.	3 151 994 204								

**Продолжение Таблицы**

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/16	ш. Волоколамское, влд. 71/7	ш. Волоколамское, влд. 71/12	ш. Волоколамское, влд. 71/1	ш. Волоколамское, влд. 71/22	ш. Волоколамское, влд. 71/5	ш. Волоколамское, влд. 71/3	ш. Волоколамское, влд. 71/4	ш. Волоколамское, влд. 71/10
Площадь ЗУ, кв. м	40 265	8 401	40 317	25 229	50 062	61 956	24 202	29 651	23 002
Кадастровый номер	77:08:0015001:178 6	77:08:0015001:177 7	77:08:0015001:178 2	77:08:0015001:177 1	77:08:0015001:179 2	77:08:0015001:177 5	77:08:0015001:177 3	77:08:0015001:177 4	77:08:0015001:178 0
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	599 487 465,75	125 078 708,55	600 261 670,35	375 623 227,95	745 350 590,10	922 435 003,80	360 332 687,10	441 460 396,05	342 466 427,10
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	8 992 311,99	1 876 180,63	9 003 925,06	5 634 348,42	11 180 258,85	13 836 525,06	5 404 990,31	6 621 905,94	5 136 996,41
Квартальная арендная плата, руб.	2 248 078,00	469 045,16	2 250 981,26	1 408 587,10	2 795 064,71	3 459 131,26	1 351 247,58	1 655 476,49	1 284 249,10
Дата оценки	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018
Срок аренды до окончания, лет	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6
Срок аренды до окончания, кварталы	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3
Ставка дисконтирования	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	87 297 163	18 213 919	87 409 902	54 698 128	108 537 702	134 324 674	52 471 524	64 285 314	49 869 846

**Продолжение Таблицы**

Местоположение	ш. Волоколамское, влд. 71/11	ш. Волоколамское, влд. 71/17	ш. Волоколамское, влд. 71/20	ш. Волоколамское, влд. 71/21	ш. Волоколамское, влд. 67	ш. Волоколамское, влд. 71/2	ш. Волоколамское, влд. 71/18	ш. Волоколамское, влд. 71/19
Площадь ЗУ, кв. м	11 007	55 996	7 412	1 714	140 056	294 372	10 649	2 372
Кадастровый номер	77:08:0015001:1781	77:08:0015001:1787	77:08:0015001:1790	77:08:0015001:1791	77:08:0015001:1002	77:08:0015001:1772	77:08:0015001:1788	77:08:0015001:1789
Срок окончания аренды	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042	19.04.2042
Кадастровая стоимость, руб.	163 878 269,85	833 699 245,80	110 353 932,60	25 518 974,70	2 085 230 758,00	4 382 772 240,60	158 548 168,95	35 315 640,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55	14 888,55
Ставка арендной платы, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата, руб.	2 458 174,05	12 505 488,69	1 655 308,99	382 784,62	31 278 461,37	65 741 583,61	2 378 222,53	529 734,61
Квартальная арендная плата, руб.	614 543,51	3 126 372,17	413 827,25	95 696,16	7 819 615,34	16 435 395,90	594 555,63	132 433,65
Дата оценки	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018	01.10.2018
Срок аренды до окончания, лет	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6	23,6
Срок аренды до окончания, кварталы	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3	94,3
Ставка дисконтирования	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
Ставка дисконтирования (квартальная)	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%
Справедливая стоимость прав по договору аренды, руб.	23 863 898	121 403 003	16 069 702	3 716 064	303 650 600	638 217 817	23 087 731	5 142 652

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

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

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

#### Согласование результатов

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

Для рассмотренных выше активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости.

**Справедливая стоимость объектов недвижимости на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 817 388 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость прав по договору аренды на земельные участки по состоянию на дату оценки составляет 3 151 994 тыс. руб.**

### 3.2.5. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Описание объекта оценки

Для движимого имущества рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости.

Движимое имущество ООО «Стадион «Спартак» включает:

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

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

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

#### Описание процесса оценки в части применения подходов

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

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



где:

Ср – рыночная стоимость движимого имущества;

ПБС – первоначальная балансовая стоимость имущества;

Кинд- коэффициент индексации;

Ифиз – физический износ;

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

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

Коэффициенты индексации определялись на основе индексов цен производителей отдельных видов движимого имущества и индексов цен на непродовольственные товары (для бытовой техники) по данным 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	3 кв. 2018
<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	1,041
Коэффициент индексации	2,480	2,331	2,199	2,063	1,911	1,743	1,660	1,557	1,481	1,418	1,307	1,150	1,080	1,041	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	1,028
Коэффициент индексации	3,079	2,859	2,738	2,509	2,147	1,983	1,802	1,649	1,641	1,538	1,410	1,261	1,150	1,028	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	1,099
Коэффициент индексации	2,399	2,399	2,375	2,375	2,040	1,766	1,580	1,435	1,525	1,392	1,286	1,116	1,125	1,099	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	1,058
Коэффициент индексации	1,913	1,808	1,743	1,566	1,339	1,323	1,308	1,220	1,166	1,165	1,164	1,132	1,087	1,058	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	1,029
Коэффициент индексации	2,261	2,187	2,039	1,845	1,576	1,547	1,594	1,518	1,446	1,440	1,425	1,061	1,062	1,029	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	11,442
Коэффициент индексации	4,792	4,115	3,339	2,839	2,408	2,185	1,665	1,518	1,354	1,125	1,104	1,141	1,096	1,032	1,000

Рыночная стоимость оцениваемых объектов равна справедливой стоимости. Результаты расчета справедливой стоимости приведены ниже.

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



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

Объект	Ввод	Первоначальная 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.
<b>Движимое имущество на территории Сокольники</b>		53 266 802,35	832 903,42									24 392 371,96
Аудио система манеж СКЛд06.08.12	06.08.2012	253 798,65		1,166	295 988	7	6,2	1,0	80%	0%	80%	59 198
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -2 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,845	54 454	7	11,6	1,0	80%	0%	80%	10 891
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 -3 АДМд26.02.07	01.10.2007	18 720,00		1,845	34 547	7	11,0	1,0	80%	0%	80%	6 909
Библиотека 200*45*198 тип 3/4 АДМд26.02.07	26.02.2007	29 506,50		1,845	54 454	7	11,6	1,0	80%	0%	80%	10 891
Блинный аппарат РК-2.1 СКЛд01.09.10	01.09.2010	120 017,42		1,660	199 288	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	39 858
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	20 576,86	1,665	159 411	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	32 319
Блок контейнер 2.45x3.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	95 762,71	20 576,86	1,665	159 411	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	32 319
Блок контейнер 2.45x6.0 СКЛд13.10.10	13.10.2010	122 033,90	26 222,60	1,665	203 143	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	41 185
Блок контейнер 2.45x6.0x2.5 СКЛд22.10.10	22.10.2010	116 949,15	25 129,75	1,665	194 678	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	39 949
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	975,44		1,660	1 620	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	324
Вентиляционный зонт МВО-1	06.08.2010	30 205,30		1,660	50 156	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	10 031
ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (поле №4) СКЛд01.07.15	01.07.2015	630 894,07	348 847,43	1,132	714 299	7	3,3	1,0	46%	0%	46%	382 171
Витрина холодильная VTRPG 23 СКЛд20.09.10	20.09.2010	291 453,39		1,660	483 955	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	96 791
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,660	78 511	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	15 702
Ворота 3*2 м	17.09.2010	47 282,02		1,660	78 511	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	15 702
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,660	81 561	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,65		1,660	81 561	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 3*2м с сеткой СКЛд31.08.10	31.08.2010	49 118,64		1,660	81 561	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	16 312
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,31		1,660	127 559	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	25 512
Ворота 5*2 м	17.09.2010	76 820,30		1,660	127 559	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	25 512
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	16 024
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	16 024
Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	16 024



Ворота мини-футбольные 3	13.10.2010	47 600,00		1,660	79 039	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	16 024
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,557	84 032	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	21 549
Ворота мини-футбольные 3	27.04.2011	53 968,00		1,557	84 032	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	21 549
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	31 101
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	31 101
Ворота мини-футбольные 3x2м	12.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,5	1,0	55%	0%	55%	31 101
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,4	1,0	64%	0%	64%	26 769
Ворота мини-футбольные 3x2м	16.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,4	1,0	64%	0%	64%	26 769
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,4	1,0	64%	0%	64%	26 951
Ворота мини-футбольные 3x2м	25.05.2012	49 952,00		1,481	73 964	10	6,4	1,0	64%	0%	64%	26 951
Ворота мини-футбольные 3x2м	30.04.2013	48 450,00		1,418	68 717	10	5,4	1,0	54%	0%	54%	31 440
Ворота переносные СКЛд12.10.09	12.10.2009	159 673,73		1,743	278 309	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	55 662
Ворота переносные СКЛд18.09.10	18.09.2010	144 820,63		1,660	240 473	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	48 095
Ворота переносные СКЛд27.04.11	27.04.2011	116 928,00		1,557	182 065	10	7,4	1,0	74%	0%	74%	46 688
Ворота стационарные 7	23.07.2010	83 183,38		1,660	138 125	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	27 625
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,743	165 842	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	33 168
Ворота стационарные СКЛд31.08.09	31.08.2009	95 148,30		1,743	165 842	10	9,1	1,0	80%	0%	80%	33 168
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота стационарные СКЛд31.08.10	31.08.2010	39 830,51		1,660	66 138	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 228
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,57		1,000	65 100	10	9,8	1,0	80%	0%	80%	13 020
Ворота тренировочные СКЛд23.12.08	23.12.2008	65 099,58		1,911	124 422	10	9,8	1,0	80%	0%	80%	24 884
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,307	92 589	10	4,6	1,0	46%	0%	46%	50 150
Ворота юниорские5x2м СКЛд03.03.14	03.03.2014	70 830,51		1,307	92 589	10	4,6	1,0	46%	0%	46%	50 150
Высокая библиот.2 дв.-дерево	24.10.2005	167 796,00		2,187	366 955	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	73 391
Высоконапорный аппарат Посейдон СКЛд15.06.11	15.06.2011	58 816,10		1,518	89 311	7	7,3	1,0	80%	0%	80%	17 862
Вышка-тура ВРПА-01	11.08.2010	59 100,00		1,665	98 380	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	19 676



Дефибриллятор ДКИ-Н-10 "Аксион-Х" СКЛд25.10.10	25.10.2010	87 500,00		1,660	145 293	7	7,9	1,0	80%	0%	80%	29 059
Диван угловой "Эдельвейс" экокожа черная СКЛд18.03.10	18.03.2010	54 634,04		1,594	87 109	7	8,5	1,0	80%	0%	80%	17 422
Компьютер №4 АДМд15.02.05	15.02.2005	39 452,32		2,399	94 644	7	13,6	1,0	80%	0%	80%	18 929
Компьютер №5 АДМд12.04.05	12.04.2005	27 145,46		2,399	65 120	7	13,5	1,0	80%	0%	80%	13 024
Компьютер №7 АДМд16.05.05	16.05.2005	20 438,67		2,399	49 031	7	13,4	1,0	80%	0%	80%	9 806
Компьютер -ноутбук №1 АДМд16.11.04	16.11.2004	44 364,32		2,399	106 427	7	13,9	1,0	80%	0%	80%	21 285
Компьютер-ноутбук №2 АДМд16.11.04	16.11.2004	70 537,38		2,399	169 215	7	13,9	1,0	80%	0%	80%	33 843
Компьютер-ноутбук №3 АДМд16.11.04	16.11.2004	65 633,19		2,399	157 450	7	13,9	1,0	80%	0%	80%	31 490
Котел пищеварочный КЭП100-8/7Н СКЛд30.11.10	30.11.2010	59 336,44		1,308	77 595	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	16 752
К-т паровектомат Bourgeois CLM-0611-КК душ СКЛд06.08.10	06.08.2010	190 225,83		1,660	315 868	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	63 174
Макет спортивного комплекса	08.10.2009	70 000,00		1,743	122 009	10	9,0	1,0	80%	0%	80%	24 402
Макет Стадиона "Спартак" и многофункциональной крытой Арены по адресу: г.Москва	08.09.2011	643 135,59		1,220	784 548	10	7,1	1,0	71%	0%	71%	229 991
Мармит 2-х блюд открытый EGB 15 СКЛд20.09.10	20.09.2010	86 590,54		1,660	143 783	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	28 757
Металлодетектор "ПОИСК-ЗММ"	15.07.2017	100 000,00	77 049,24	1,032	103 155	7	1,2	1,0	17%	0%	17%	85 270
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	43 345,27	1,141	125 710	7	3,2	1,0	45%	0%	45%	68 882
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	43 345,27	1,141	125 710	7	3,2	1,0	45%	0%	45%	68 882
Металлодетектор "ПОИСК-ВП"	03.08.2015	110 169,49	43 345,27	1,141	125 710	7	3,2	1,0	45%	0%	45%	68 882
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд07.10.10	07.10.2010	105 084,75		1,665	174 928	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	34 986
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,92		1,665	169 286	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	33 857
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд15.10.10	15.10.2010	101 694,91		1,665	169 286	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	33 857
Металлодетектор "ПОИСК-ВП" СКЛд22.10.10	22.10.2010	101 694,92		1,665	169 286	7	7,9	1,0	80%	0%	80%	33 857
Миксер МР 350 Cjmbi Ultra (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	24 743,15		1,660	41 086	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	8 251
Мобильный навес для резервных судей с мягкими накладками на стойки и перекладину (1500x1210x1650)	22.09.2017	118 644,07	59 322,07	1,041	123 508	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	110 853
Моноблок АСК-201 (АК-201) СКЛд01.09.10	01.09.2010	84 369,66		1,660	140 095	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	28 019
Мясорубка 22/RS(полный унгер) СКЛд06.08.10	06.08.2010	43 487,10		1,660	72 210	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	14 442
Навес маркиза СКЛд23.10.12	23.10.2012	169 491,53		1,481	250 968	10	5,9	1,0	59%	0%	59%	101 831



Ноутбук ASUS +HIOVista	04.07.2008	52 306,64		2,040	106 685	7	10,2	1,0	80%	0%	80%	21 337
Ноутбук ASUS EeePC S101H Atom+Внеш.жест.диск+привод	17.08.2009	56 185,93		1,766	99 236	7	9,1	1,0	80%	0%	80%	19 847
Ноутбук Asus №61VN Premium Cam-8096 АДМд29.12.09	29.12.2009	30 525,42		1,766	53 914	7	8,8	1,0	80%	0%	80%	10 783
Ноутбук ASUS UZE U7600 АДМд26.01.09	26.01.2009	44 236,78		1,766	78 131	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	15 626
Ноутбук HP hpcrpq6730s АДМд28.01.09	28.01.2009	32 423,52		1,766	57 267	7	9,7	1,0	80%	0%	80%	11 453
Ноутбук HP ProBook 4510S+ Монитор LSD17 LG L1742S- BF АДМд13.11.09	13.11.2009	31 479,13		1,766	55 599	7	8,9	1,0	80%	0%	80%	11 120
Овощерезка CL-50 (без дисков) (новая версия) СКЛд06.10.10	06.10.2010	45 267,46		1,660	75 166	7	8,0	1,0	80%	0%	80%	15 033
Освещение поля №1 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,185	6 618 625	10	8,8	1,0	80%	0%	80%	1 323 725
Освещение поля №2 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,185	6 618 625	10	8,8	1,0	80%	0%	80%	1 323 725
Освещение поля №3 СКЛд16.12.09	16.12.2009	3 029 661,01		2,185	6 618 625	10	8,8	1,0	80%	0%	80%	1 323 725
Освещение поля №4 СКЛд30.11.10	30.11.2010	3 393 559,33		1,665	5 649 061	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	1 219 578
Освещение поля №5 и №6 СКЛд10.10.13	10.10.2013	2 190 932,20	71 833,92	1,125	2 464 342	10	5,0	1,0	50%	0%	50%	1 237 572
Освещение уличное СКЛд01.11.10	01.11.2010	1 015 899,94		1,665	1 691 110	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	351 658
Осушитель воздуха 351552 CDP 75 Dehumidifier 1*230V СКЛд17.11.10	17.11.2010	174 637,34		1,308	228 375	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	48 491
Охранная сигнализация СКЛд11.01.13	11.01.2013	41 162,65		1,165	47 957	10	5,7	1,0	57%	0%	57%	20 510
Панель авт. переключения питания АВР4-7083-31УХЛ4 250А 2000*600*450мм СКЛд07.10.10	07.10.2010	38 050,85		1,308	49 759	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	10 006
Письменный стол 220 с мраморными ножками	24.10.2005	187 626,00		2,187	410 321	7	12,9	1,0	80%	0%	80%	82 064
Плазменный телевизор LG 50PJ350R СКЛд24.08.10	24.08.2010	23 992,37		1,660	39 839	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	7 968
Планетарный миксер 5 KPM50EWH СКЛд20.09.10	20.09.2010	29 276,59		1,660	48 613	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	9 723
Плита электрическая ПЭ-726ШК СКЛд06.08.10	06.08.2010	42 730,34		1,660	70 953	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	14 191
Поверхность жарочная ПЖЭС-СГ-4/7Н СКЛд06.08.10	06.08.2010	20 847,46		1,660	34 617	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	6 923
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд24.12.07	24.12.2007	1 193 068,69		2,839	3 386 905	10	10,8	1,0	80%	0%	80%	677 381
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.09.11	30.09.2011	856 135,59		1,518	1 299 959	10	7,0	1,0	70%	0%	70%	388 919
Покрытие ф/п искусствен. СКЛд30.10.14	30.10.2014	2 415 254,24		1,104	2 665 304	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	1 619 629
Покрытие ф/п искусствен.2 СКЛд30.10.09	30.10.2009	11 465 898,30		2,185	25 048 507	10	8,9	1,0	80%	0%	80%	5 009 701



Посудомоечная машина с дозатором OPT1010+L/DD СКЛд26.08.10	26.08.2010	74 483,05		1,660	123 678	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	24 736
Прилавок для столовых приборов и подносов PPV СКЛд20.09.10	20.09.2010	42 474,26		1,594	67 721	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	13 544
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,82		1,594	55 417	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	11 083
Прилавок нейтральный открытый EG 12 СКЛд20.09.10	20.09.2010	34 756,81		1,594	55 417	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	11 083
Прилавок нейтральный угловой EAI 45 СКЛд20.09.10	20.09.2010	33 022,37		1,594	52 651	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	10 530
Принтер 3030 АДМд16.11.04	16.11.2004	20 278,00		2,399	48 646	7	13,9	1,0	80%	0%	80%	9 729
Принтер HP 3390 АДМд11.09.06	11.09.2006	21 161,15		2,375	50 252	7	12,1	1,0	80%	0%	80%	10 050
Приточно-вытяжная вентиляция СКЛд11.06.10	11.06.2010	4 174 576,28		1,665	6 949 175	10	8,3	1,0	80%	0%	80%	1 389 835
Пропускная система	11.07.2016	63 940,00	39 804,40	1,087	69 475	7	2,2	1,0	32%	0%	32%	47 395
Сборно-разборный павильон "Быстренок" СКЛд09.12.11	09.12.2011	660 071,79		1,518	1 002 255	7	6,8	1,0	80%	0%	80%	200 451
Сварочный инвертор Blue Weld Prestige Tig СКЛд23.11.10	23.11.2010	41 344,92		1,660	68 653	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	13 731
сейф огнестойкий ESD-106A АДМд23.03.06	23.03.2006	18 150,85	6 806,35	2,199	39 906	10	12,5	1,0	80%	0%	80%	7 981
Сервер CZC7083MTO+ ;жесткий диск 72GB (4) АДМд15.05.08	15.05.2008	203 779,85		2,040	415 632	10	10,4	1,0	80%	0%	80%	83 126
Сервер CZC72223XO+ ;жесткий диск 146GB (6) АДМд15.05.08	15.05.2008	213 112,90		2,040	434 668	10	10,4	1,0	80%	0%	80%	86 934
Система видеонаблюдения	10.01.2007	57 420,50		1,566	89 924	10	11,7	1,0	80%	0%	80%	17 985
Система видеонаблюдения СКЛд14.12.10	14.12.2010	1 006 933,05		1,308	1 316 777	10	7,8	1,0	78%	0%	78%	289 330
Системный блок HPRdc5700 SFF+МониторLCD 17" LG-L1753T-SF АДМд24.01.08	24.01.2008	25 498,90		2,040	52 008	10	10,7	1,0	80%	0%	80%	10 402
Системный блок HPRG659ES+монLG-L1752TR-SF АДМд29.03.07	29.03.2007	28 719,79		2,375	68 201	10	11,5	1,0	80%	0%	80%	13 640
Системный блок HPRL175AW+Монитор 17" LG-L1753TR-SF АДМд03.12.07	03.12.2007	26 209,73		2,375	62 241	10	10,8	1,0	80%	0%	80%	12 448
Скамья для пресса 90 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,594	44 610	7	8,5	1,0	80%	0%	80%	8 922
Скамья для упражнений и ва нижнюю часть спины под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	27 979,01		1,594	44 610	7	8,5	1,0	80%	0%	80%	8 922
Слаботочные сети СКЛд04.10.10	04.10.2010	4 161 387,44		1,665	6 927 220	15	8,0	1,0	53%	0%	53%	3 233 968
Стойка турник/брусья СКЛд21.04.10	21.04.2010	42 819,45		1,660	71 101	7	8,5	1,0	80%	0%	80%	14 220





Стол для грязной посуды левый нерж. DTCES-K12 СКЛд26.08.10	26.08.2010	20 228,81		1,660	33 590	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	6 718
Стол-холодильник BLM2A (TLM2A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	67 117,60		1,660	111 448	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	22 290
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,660	136 597	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	27 319
Стол-холодильник BLM3A (TLM3A) СКЛд03.09.10	03.09.2010	82 262,90		1,660	136 597	7	8,1	1,0	80%	0%	80%	27 319
Табло замены игроков (электронное) СКЛд07.10.10	07.10.2010	30 254,24		1,308	39 564	15	8,0	1,0	53%	0%	53%	18 492
Тоннель для выхода игроков	31.07.2015	263 474,58		1,150	302 913	7	3,2	1,0	45%	0%	45%	165 624
Тренажер для икроножных мышц (сидя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц внешней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц внутренней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (лежа) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц задней поверхности бедра (стоя) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц передней поверхности бедра СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины (гребная тяга) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины (тяга блока) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для мышц спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для плечевых мышц (жим от плеч) СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для приседания СКЛд21.04.10	21.04.2010	94 148,37		1,660	156 332	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	31 266
Тренажер для упражнений на брюшной пресс СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для упражнений на косые мышцы живота СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер для упражнений на нижнюю часть спины СКЛд21.04.10	21.04.2010	73 067,67		1,660	121 328	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	24 266
Тренажер жим ногами под 45 гр. СКЛд21.04.10	21.04.2010	118 088,25		1,660	196 084	10	8,5	1,0	80%	0%	80%	39 217
Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,41	3 349,07	1,087	45 488	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	34 895



Устройство плавного пуска 18	03.06.2016	41 864,40	3 349,06	1,087	45 488	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	34 895
Фронтальная приставка для пис.стола АДМд24.10.05	24.10.2005	42 710,00		2,187	93 403	10	12,9	1,0	80%	0%	80%	18 681
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,354	88 403	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	34 538
Футбольные ворота 5	29.08.2012	65 313,56		1,354	88 403	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	34 538
Холодильная камера 1660x2560x2200 (Поляр) СКЛд06.08.10	06.08.2010	48 058,47		1,660	79 801	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	15 960
Холодильный шкаф CM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,660	46 982	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	9 396
Холодильный шкаф CM107-S (ШХ-0.7) СКЛд06.08.10	06.08.2010	28 294,07		1,660	46 982	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	9 396
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,660	59 033	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,69		1,660	59 033	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,70		1,660	59 033	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф CM114-S (ШХ-1	06.08.2010	35 551,69		1,660	59 033	10	8,2	1,0	80%	0%	80%	11 807
Холодильный шкаф DM114Sd-S (ШХ-1	03.09.2010	41 878,37		1,660	69 539	10	8,1	1,0	80%	0%	80%	13 908
Широкоформатный принтер/плоттер IPF755 1033727 +напол.стенд	16.11.2009	136 144,07		1,766	240 458	10	8,9	1,0	80%	0%	80%	48 092
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779963 СКЛд12.10.10	12.10.2010	92 123,34		1,660	152 970	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	30 971
Эл. шкаф РА5-7134-31УХЛ4 08779964 СКЛд12.10.10	12.10.2010	94 407,37		1,660	156 762	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	31 739
Электронное табло Импульс-750-D50x2-D27x5-S20x96-R-RS485 СКЛд05.09.12	05.09.2012	77 389,83		1,481	114 592	10	6,1	1,0	61%	0%	61%	44 989
Электрощит ЩАП-63М1/125А/ВРУ8208-ЩАП3-3076-54УХЛ3 3 фазный 380/220В СКЛд07.10.10	07.10.2010	26 592,73		1,660	44 157	10	8,0	1,0	80%	0%	80%	8 880
Самоходные и коммунальные машины, агрегаты		24 005 683,35	2 117 859,79									11 898 333
Бензокоса Husqvarna 343R 9680821-01	11.05.2010	21 610,17		1,802	38 950	5	8,4	1,0	80%	0%	80%	7 790
Газонокосилка с бенз. двиг. G860 с цилиндрическим ножом 8 лезвий	12.11.2014	1 242 633,88		1,410	1 751 535	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	389 656
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,261	137 482	5	2,8	1,0	55%	0%	55%	61 246
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,410	77 128	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	17 158
Газонокосилка PROSTRIPЕ 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,410	77 128	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	17 158



Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,49		1,410	77 128	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	17 158
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	12.11.2014	54 718,48		1,410	77 128	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	17 158
Газонокосилка PROSTRIPE 560 02656 (косилка роторная пешеходная)	24.12.2015	109 046,90		1,261	137 482	5	2,8	1,0	55%	0%	55%	61 246
Грабли металлические ЗТ-200	28.09.2017	80 084,75	64 330,43	1,028	82 327	5	1,0	1,0	20%	0%	20%	65 726
Дорожный каток ДУ-108-1	23.04.2013	500 000,00		1,538	768 901	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	153 780
Косилка цилиндрическая пешеходная Premier 36" (в комплекте нижний нож 2 шт.)	12.11.2014	638 989,91		1,410	900 678	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	200 370
Косилка цилиндрическая тройная Togo 3170	12.11.2014	1 164 895,16		1,410	1 641 959	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	365 280
Культиватор TR430 Husqvarna 9609100-16	11.05.2015	66 093,22	22 753,22	1,261	83 328	5	3,4	1,0	0%	0%	0%	83 328
Машинка для внесения сухой разметки 850	01.09.2016	52 685,97	2 107,41	1,150	60 606	5	2,1	1,0	0%	0%	0%	60 606
Минипогрузчик CASE SV300 NDM445704	19.08.2013	1 572 670,34	0,06	1,538	2 418 455	10	5,1	1,0	51%	0%	51%	1 180 074
Минипогрузчик Бобкэт с комплектом дополнительного оборудования	28.10.2010	1 484 664,40		1,802	2 675 958	5	7,9	1,0	80%	0%	80%	535 192
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Зиг Заг 1,8)	12.11.2014	60 750,82		1,410	85 630	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	19 050
Монтируемые на трактор щетки для ухода за газоном (Флексикомб 1)	12.11.2014	106 590,51		1,410	150 243	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	33 424
Нож-отвал СКЛд14.12.10	14.12.2010	102 348,50		1,802	184 473	5	7,8	1,0	80%	0%	80%	36 895
Опрыскиватель Multi Pro 1750 rjl41188	12.11.2014	1 682 161,35		1,410	2 371 064	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	527 480
Отвал гидравлич. усил. МТЗ-80/82	13.02.2013			1,538	0	5	5,6	1,0	80%	0%	80%	0
Отвал поворотный (лемех) с гидравлическим управлением стальная кромка	19.08.2013	80 508,47		1,538	123 806	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	24 761
Пенный разметчик Комплект Foam Marking Kit 41232	12.11.2014	78 527,89	19 310,25	1,410	110 688	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	24 624
Пескователь СКЛд14.12.10	14.12.2010	340 659,11		1,802	614 004	5	7,8	1,0	80%	0%	80%	122 801
Прицеп МЗСА 817730.001	18.08.2010	42 173,73		1,802	76 014	5	8,1	1,0	80%	0%	80%	15 203
Прицепная тракторная сеялка Speed-Seed 1600 Redexim	12.11.2014	338 915,03		1,410	477 712	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	106 275
Прицепной газонный аэратор 7215 модель VERTI-DRAIN	12.11.2014	827 341,92		1,410	1 166 167	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	712 799



Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,83		1,410	77 067	10	3,9	1,0	39%	0%	39%	47 106
Прицепные тракторные грабли с зубьями 5 мм	12.11.2014	54 675,82		1,410	77 067	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	17 145
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,410	74 732	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	16 625
Прицепные тракторные грабли с зубьями 8 мм	12.11.2014	53 019,14		1,410	74 732	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	16 625
Разбрасыватель Sisis Truspread	15.12.2015	139 227,43	63 907,57	1,261	175 533	5	2,8	1,0	56%	0%	56%	77 331
Разметчик линий 12 см Linoroll + нижний валик 10см и верхний валик 10см Linoroll , ШТ0002299, 01.09.2018, 77 311.03	01.09.2018	77 311,03	77 311,03	1,000	77 311	5	0,1	1,0	2%	0%	2%	76 040
Распределитель удобрений модель Dakopa 412 +лопаты 10шт+ набор инструментов	17.11.2014	860 427,02		1,410	1 212 801	7	3,9	1,0	55%	0%	55%	541 607
Ротор универсальный для Koro FTM1200	01.03.2018	336 486,48	281 921,10	1,000	336 486	7	0,6	1,0	8%	0%	8%	308 303
Роторный узел сменный с лезвиями д/косилки Koro FTM 1200	12.11.2014	122 402,54		1,410	172 531	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	38 382
Ручной разбрасыватель удобрений	12.11.2014	63 521,24	15 620,06	1,410	89 535	7	3,9	1,0	56%	0%	56%	39 809
Рыхлитель-грабли для стада производства фирмы COSTA (Франция)	24.04.2012	185 449,16		1,641	304 291	5	6,4	1,0	80%	0%	80%	60 858
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,410	97 457	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	21 681
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,37		1,410	97 457	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	21 681
Сменная щетка с мягкой щетиной для газонокосилки G860	12.11.2014	69 141,36		1,410	97 457	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	21 681
Снегометатель фрезерно-роторный 180см. Kovaco/94180.KOW SNOWBLOWER (Словакия 10130110/091012/0006478	18.01.2013	219 918,64		1,538	338 191	7	5,7	1,0	80%	0%	80%	67 638
Снегоотбрасыватель 3015	01.10.2015	459 856,64	24 857,04	1,261	579 771	7	3,0	1,0	43%	0%	43%	331 071
Снегоочиститель фрезернороторный	19.08.2013	224 576,27		1,538	345 354	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	69 071
Снегоуборочная машина Patriot	26.12.2013	45 761,86		1,538	70 373	5	4,8	1,0	80%	0%	80%	14 075
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	30 413,29	1,150	80 903	5	1,8	1,0	0%	0%	0%	80 903
Снегоуборочная машина Stiga ST 5266 PB TRAC	01.12.2016	70 330,51	30 413,29	1,150	80 903	5	1,8	1,0	0%	0%	0%	80 903
Снегоуборщик бензиновый Fujii Corporation SK810M	24.11.2014	331 348,31		1,410	467 047	5	3,9	1,0	77%	0%	77%	106 973



Снегоуборщик бензиновый Honda HSS 655 ET	19.12.2012	73 474,58		1,641	120 560	5	5,8	1,0	80%	0%	80%	24 112
Снегоуборщик бензиновый Snapper SNP2132SE	25.11.2014	105 923,73		1,410	149 303	7	3,9	1,0	55%	0%	55%	67 143
Снежный отвал Bellon M.it 1500мм	21.11.2014	85 712,71		1,410	120 815	5	3,9	1,0	77%	0%	77%	27 473
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,83	309 184,57	1,410	949 834	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	211 306
Станок заточный электрический для ножей газонокосилок	12.11.2014	673 863,82	309 184,56	1,410	949 834	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	211 306
Тележка с катушками для стрижки поля	05.12.2017	60 039,81	51 181,47	1,028	61 721	5	0,8	1,0	16%	0%	16%	51 575
Трактор Антонио Карраро TTR4400HST	12.11.2010	1 176 323,80		1,802	2 120 205	10	7,9	1,0	79%	0%	79%	447 276
Трактор Антонио Карраро с компл.	16.11.2009	2 378 633,76		1,983	4 715 972	5	8,9	1,0	80%	0%	80%	943 194
Трактор колесный универсальный новый без кабины	30.01.2015	1 600 353,46	446 000,26	1,261	2 017 668	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	1 276 935
Тракторный опрыскиватель для внесения жидких удобрений	30.01.2015	368 616,73		1,261	464 739	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	294 122
Тракторный прицеп Fleming TR-2 Trailer	30.01.2015	155 876,19		1,261	196 523	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	124 375
Угловое подметающее устройство с механическим управлением и пластмассовой щеткой	19.08.2013	128 813,56		1,538	198 090	5	5,1	1,0	80%	0%	80%	39 618
Универсальный колесный трактор	30.01.2015	1 325 365,38	369 364,18	1,261	1 670 973	10	3,7	1,0	37%	0%	37%	1 057 520
Щетка прямая 1,8м	12.11.2014	48 600,84		1,410	68 505	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	15 240
Щетка с мусоросборником	14.12.2010	159 973,53		1,802	288 336	5	7,8	1,0	80%	0%	80%	57 667
Щетки для ухода за газоном монтируемые на трактор	12.11.2014	439 213,08		1,410	619 086	5	3,9	1,0	78%	0%	78%	137 725

**Справедливая стоимость движимого имущества на территории Сокольники по состоянию на дату оценки составляет 24 392 тыс. руб.**

**Справедливая стоимость самоходных и коммунальных машин, агрегатов по состоянию на дату оценки составляет 11 898 тыс. руб.**



### 3.2.6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

#### Описание объекта оценки

Табл. 3.19. Характеристики автомобиля

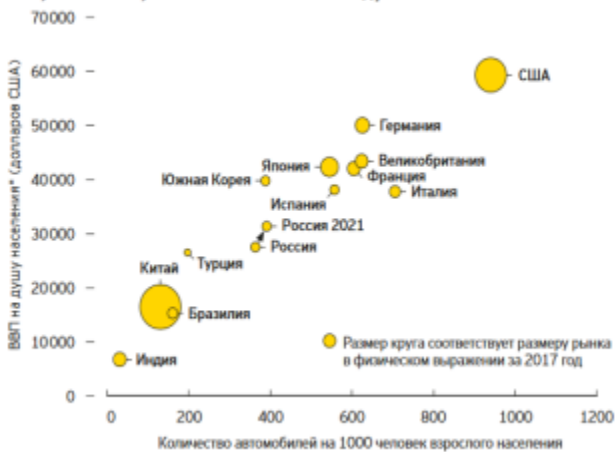
Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Состояние
Мерседес-Бенц S350 4MATIC VIN WDD2211821A504125	2012	102 000	3498	3 271 186,44	692 721,59	хорошее

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

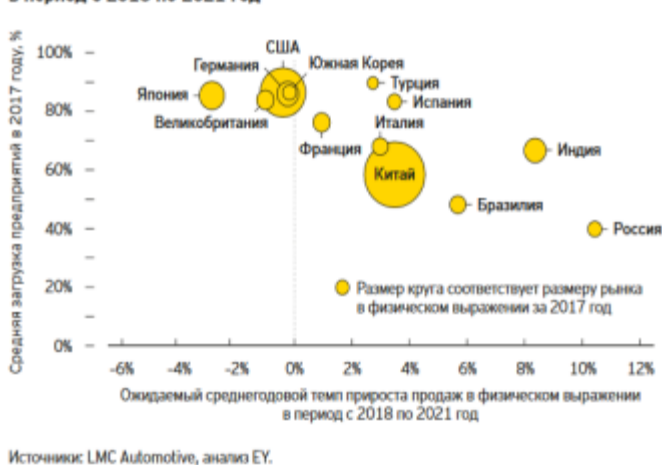
#### Анализ рынка объекта оценки<sup>12</sup>

Сравнительные данные мирового автопрома и России приведены ниже.

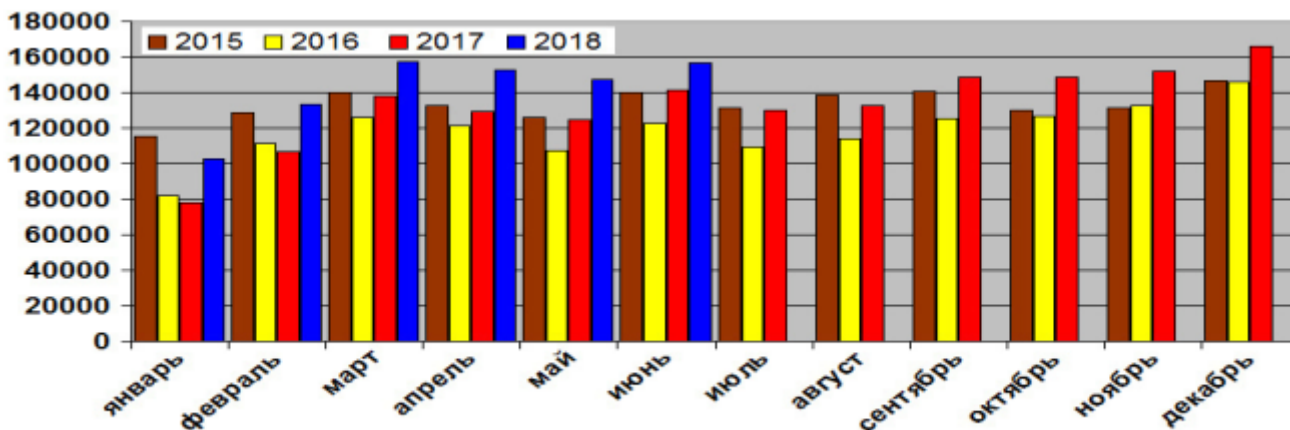
Сравнение плотности автомобилизации по странам с перспективой развития России к 2021 году



Загрузка мощностей и ожидаемый темп роста продаж по странам в период с 2018 по 2021 год



Росту продаж новых автомобилей в России не помешали ни сезон отпусков, ни чемпионат мира по футболу. По данным Ассоциации европейского бизнеса, в июне спрос вырос на 11% по сравнению с тем же месяцем прошлого года, хотя относительно весеннего периода темп все же снизился.



Продажи новых автомобилей в России в 2015—2018 гг.

<sup>12</sup> <https://www.autostat.ru>, <https://autoreview.ru> и др.



Первый летний месяц стал одним из самых успешных в полугодии: продан 156351 автомобиль, лишь на 928 экземпляров меньше, чем в рекордном марте. А всего за шесть месяцев в России реализовано 849 тысяч новых легковушек и легких коммерческих автомобилей — на 18% больше, чем годом ранее.

При сравнении рынка подержанных автомобилей 2018 и 2017 годов можно отметить следующее.

#### Рыночный сегмент

2017: В-класс неизменно лидирует (около трети всех перепродаваемых машин). Лидеры – Focus и Solaris. Второе место по продажам и покупкам занимают кроссоверы, внедорожники. Рейтинг возглавляет CR-V. Замыкает тройку лидеров С-класс во главе с Toyota Corolla.

2018: Focus во 2 кузове заметно оторвался от Solaris. «Серебро» также у CR-V. А третье место по прежнему у Toyota, но уже Камру.

Резюмируем. Ситуация по классам не меняется. В-класс остается самым доступным. Чуть поменялись лидеры среди моделей, а вот марки остались те же.

#### Возраст авто

Весы предпочтений автолюбителей при выборе авто с пробегом по сравнению с 2017-м качнулись в сторону машин чуть моложе. Наглядно покажем возрастные категории в порядке уменьшения популярности:

2017	2018
8 лет и старше	6-10 лет
6-7 лет	11-15 лет
4-5 лет	3-5 лет
3 года и младше	1-2 года

2017: Популярностью пользуются авто 2007-2009 года - более 40% от всех проданных машин. Востребованная модель – Toyota Corolla 2008 года выпуска. Далее идет Ф Focus 2012-го. 3-е, а также 4-ое место – у Solaris разных годов выпуска.

2018: 34% от всех перепроданных автомобилей в возрасте от 6 до 10 лет. Лидер – Focus 2012-го. В следующей возрастной категории лидирует Corolla 2007 года выпуска. Менее популярны Вазовская Приора и Гранта. Четверку замыкает Corolla 2016 года выпуска.

Резюмируем. Как мы видим, в 2018-м возрастной диапазон автомобилей стал шире и автолюбители стали охотнее брать машины постарше.

#### Цена

Для наглядности расположим ценовые диапазоны в порядке убывания популярности в 2017 и 2018 годах:

от 300 до 600 т.р.

0,6 – 1 млн. р.

до 300 т.р.

1 – 1,5 млн. р.

дороже 1,5 млн. р.

Ценовые диапазоны не изменились, их популярность – тоже. Поговорим о лидерах ценовых категорий.

2017: 36% перепроданных автомобилей стоят в пределах 300-600 тысяч рублей. Лидер – Фокус 2012 г.в. со средним пробегом 88 тысяч и ценой 510 тысяч рублей.

В следующей ценовой категории лидирует Камри 2007-го по цене 640 тысяч, с пробегом 170 тысяч км.



Следующий лидер – Гранта 2013 года за 245 тысяч рублей с пробегом 73 тысяч километров.

Четвертое место у Камри 2012-го за 1,054 млн. рублей, с пробегом 94 тысячи км.

Пятерку замыкает Лэнд Крузер 2008 г. с пробегом 150 тысяч км по цене 1,85 млн. рублей.

2018: 35% проданных авто стоили 300-600 тысяч. Лидер – Фокус того же года, но уже по цене 490 тысяч рублей и с пробегом 93 тысяч км.

Далее идет Камри 2008-го с пробегом 163 тысячи км по цене 690 тысяч рублей.

Третье место у Приоры 2011го стоимостью 230 тысяч деревянных, с пробегом 109 тысяч км.

Лидер следующей ценовой категории – также Камри, но 2012 года по цене 1,3 млн рублей, с пробегом 102 тысячи.

Пятое место у Toyota Land Cruiser 2008 года с пробегом 160 тысяч по цене 1,8 миллиона.

Резюмируем. Наблюдаем неизменный интерес покупателя к Фокусам 2012 года выпуска – машина надежная, отбегает без серьезных поломок еще долго. Камри в диапазоне от 600 тысяч до 1 миллиона молодеет и прибавляет в цене. Среди бюджетных автомобилей стабильное лидерство у ВАЗовских моделей. В категории дороже миллиона рублей интересная ситуация: в 2018-м видим Камри с тем же годом выпуска, с выросшим пробегом, а также ценой. Видимо, спрос на них очень хороший, раз цена с возрастом только растет. Лидерство в категории свыше 1,5 миллионов рублей сохраняет Toyota Land Cruiser 2008 г., даже цена с пробегом изменились совсем немного.

#### Популярные марки

Для наглядности приведем ТОП-10 марок машин с пробегом в России на середину 2017 и 2018-го по информации Автостата:

2017	2018
LADA	LADA
Toyota	Toyota
Nissan	Nissan
Hyundai	Hyundai
Chevrolet	Chevrolet
Ford	KIA
Volkswagen	Ford
KIA	Volkswagen
Reno	Reno
Mitsubishi	Mitsubishi

Наблюдаем, что первая пятерка и последняя двойка не изменились совсем. Перетасовалась только середина рейтинга – американские марки, европейская и азиатская.

2017: Российская Лада разошлась по стране тиражом 558 тысяч машин. Также россияне купили 228 тысяч подержанных Тойот и 109 тысяч Ниссанов. Чуть меньше купили автомобилей марки Хендай – почти 90 тысяч штук, а также Шевроле – 87,7 тысяч экземпляров. Несмотря на бешеную популярность Фокусов, Форд занимает только 6-ое место в рейтинге с показателем 79,5 тысяч перепроданных машин.

2018: Уже к концу мая 2018-го россияне купили 538 тысяч подержанных Лад. Тойоту покупали гораздо реже – только 232 тысяч авто нашли новых владельцев. Показатель марки Ниссан – 114 тысяч штук. Также наши соотечественники купили 100 тысяч автомобилей Хендай и 91,3 – Шевроле. Форд скатился уже на 7-ое место с показателем 81 тысяча экземпляров.

№	Марка	Май 2018	Май 2017	Изм., %	5 мес. 2018	5 мес. 2017	Изм., %
1	LADA	125 380	121 763	3,0	538 154	558 123	-3,6
2	TOYOTA	54 843	47 496	15,5	232 214	228 559	1,6
3	NISSAN	27 172	22 899	18,7	114 170	109 223	4,5
4	HYUNDAI	24 237	19 865	22,0	100 350	89 780	11,8
5	KIA	21 987	16 929	29,9	87 888	74 011	18,8
6	CHEVROLET	21 403	19 037	12,4	91 349	87 705	4,2
7	FORD	19 157	16 845	13,7	81 000	79 597	1,8
8	VOLKSWAGEN	18 949	16 584	14,3	80 146	76 149	5,3
9	RENAULT	17 506	14 391	21,6	73 053	66 253	10,3
10	MITSUBISHI	14 601	13 072	11,7	62 540	61 835	1,1
	<b>Всего по России</b>	<b>486 133</b>	<b>436 289</b>	<b>11,4</b>	<b>2 061 236</b>	<b>2 033 831</b>	<b>1,3</b>

Мы наблюдаем устойчивый рост перепродаж автомобилей – показатель вырос почти на 30 тысяч экземпляров. Причем, чаще перепродавались все лидирующие марки, кроме АвтоВАЗа. Российская марка, наоборот, теряет популярность у россиян – наших машин в этом году купили на 20 тысяч меньше, чем за аналогичный период прошлого года. На 11 тысяч штук выросли показатели у корейских Хендай и КИА. Видимо, подоспела новая порция подержанных Солярисов и Рио. Остальные иностранные бренды показывают меньший рост. Но несмотря на положительные сдвиги в перепродажах, иномарки все еще заметно уступают российским моделям – разница между цифрами первого и второго мест рейтинга почти в составляет почти 100%.

#### Популярные модели

ТОП-10 моделей у россиян также практически не изменился:

2017	2018
ВАЗ-2114	ВАЗ-2114
ВАЗ-2107	Ford Focus
Ford Focus	ВАЗ-2107
ВАЗ-2110	ВАЗ-2170
ВАЗ-2170	Toyota Corolla
Toyota Corolla	ВАЗ-2170
Лада 4X4	Лада 4X4
ВАЗ-2115	Hyundai Solaris
Hyundai Solaris	ВАЗ-2115
KIA Rio	KIA Rio

Первое полугодие 2018-го принесло на вторичный авторынок немного новинок. Наши соотечественники предпочитают проверенные марки и модели, разве что берут посвежее. С уверенностью скажем, что тенденция сохранится до конца года. Уровень достатка растет очень медленно, а желающих брать кредитные обязательства становится меньше. Потому в общем кажется, что авторынок практически не меняется. Но стукнет машинам 3 года, и снова тысячи автовладельцев поспешат продать их. Ресурс еще не выработан, серьезные поломки часто только предстоят.

По мнению экспертов, в среднесрочной перспективе цены на автомобили будут расти и отыграют изменение курса рубля. Но происходить это будет постепенно, с определенной задержкой.

Основными ценообразующими факторами автомобилей являются:

- на первичном рынке - марка, модель, комплектация;



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

Цены объектов-аналогов приведены в расчетных таблицах сравнительном подходе и являются типичными для этих моделей автомобилей. Поиск объектов-аналогов осуществлялся на интернет ресурсе [www.auto.ru](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 развитом вторичном рынке. Анализ информации, располагаемой Оценщиком, позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода к оценке для расчета справедливой стоимости оцениваемых транспортных средств.

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

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

#### Сравнительный подход

##### Метод определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

**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.

**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.

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

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

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

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

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

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

<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.

<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.).





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

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:

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

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

<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	150 000	1 420 000	0,900	1,000	1,000	1,127	1 221 136
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	115 904	1 335 000	0,900	1,000	1,000	1,035	1 054 236
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	209 091	1 375 000	0,900	1,000	1,000	1,307	1 370 679
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	203 362	1 499 000	0,900	1,000	1,000	1,288	1 473 040
Мерседес-бенц S350 4MATIC	3498	2012	120 000	1 070 000	0,900	1,000	1,000	1,046	853 665
Среднее значение, руб.									1 194 551
Стандартное отклонение, руб.									247 576
Коэффициент вариации									21%

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 1 195 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 13 727 874 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>	17 734 741
<b>в том числе:</b>	
<b>СТАДИОН «ОТКРЫТИЕ-АРЕНА» (единый имущественный комплекс)</b>	13 727 874
Здания и сооружения на территории Сокольники	817 388
Движимое имущество на территории Сокольники	24 392
Автомобили	1 195
Коммунальная техника	11 898
Право по договорам аренды земельных участков	3 151 994

**Справедливая стоимость основных средств ООО «Стадион «Спартак» (строки 1150 и 1160 Баланса) по состоянию на 01 октября 2018 г. равна 17 734 741 тыс. руб.**

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

Балансовая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 3 365 901 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 земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792 (до разделения: на едином земельном участке 125 га с кадастровым номером 77:08:0015001:1002). Совместная деятельность по строительству указанных объектов осуществляется ООО «Стадион «Спартак» (инвестор) и ООО «ТушиноСпортСити» (соинвестор) в рамках Договора об участии в реализации инвестиционного проекта № 01/и от 21.10.2010 г. В Дополнительном соглашении №6 к указанному выше договору от 31.03.2015 г. зафиксированы доли участников инвестиционной деятельности в строящихся объектах, действующие на дату оценки. Состав строящихся объектов и детальное распределение долей между участниками приведено ниже.

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

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



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

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

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

Реальная доля ООО «Стадион «Спартак» в совместной деятельности определяется соотношением средств вложенных инвестором к суммарной стоимости средств вложенных обоими участниками инвестиционной деятельности по Инвестконтракту № 01/и. Указанные средства отражаются на счете 80.90. Результаты расчета реальной доли инвестора по состоянию на дату оценки 01 октября 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 Корпусов 2 - 6, вводе в эксплуатацию МЖД Корпус 1, а также подготовки проектной документации по другим объектам и выполнения общестроительных работ на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792.

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

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

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1110	11 695	0,1%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		



<b>Материальные поисковые активы</b>	1140		
<b>Основные средства</b>	1150	51 899	0,2%
<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	4 540 244	20,3%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	1100	4 603 922	20,6%
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
<b>Запасы, в т.ч.</b>	1210	6 036 662	27,0%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 1)</b>		445 825	2,0%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 2)</b>		4 246 915	19,0%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 3)</b>		589 816	2,6%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 4)</b>		276 298	1,2%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 5)</b>		83 084	0,4%
<b>Множквартирный жилой дом (Корпус 6)</b>		98 097	0,4%
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	1220	1 687 398	7,6%
<b>Дебиторская задолженность, в т.ч.</b>	1230	8 094 239	36,2%
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)</b>	1240		
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>	1250	1 912 433	8,6%
<b>Прочие оборотные активы</b>	1260	6 948	0,03%
<b>Итого оборотные активы</b>	1200	17 737 681	79,4%
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	1600	22 341 602	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	5 502 084	29,8%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	1400	5 502 084	29,8%
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Заемные средства</b>	1510		
<b>Кредиторская задолженность, в том числе:</b>	1520	1 415 636	7,7%
<b>Доходы будущих периодов</b>	1530		
<b>Оценочные обязательства</b>	1540		
<b>Прочие обязательства</b>	1550		
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	1500	12 986 571	70,2%



Сумма обязательств		18 488 655	100,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	22 341 602	

### В строка 1110 Баланса СД

Балансовая стоимость по строке 1110 Баланса СД составляет 11 695 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	1 247 276,93
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	0,00
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	0,00
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	0,00
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	0,00
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	129 226,93
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	60 632,00
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	0,00
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	0,00
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	0,00
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	1 401 749,27
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	3 553 486,66
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	24 130,32
Видеоролик "Город хороших привычек. Девушка"	30.09.2018	1 107 628,71	1 107 628,71
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30.09.2018	1 107 628,71	1 107 628,71
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30.09.2018	1 107 628,71	1 107 628,71
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	489 858,41
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30.09.2018	497 293,01	497 293,01
Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30.09.2018	69 994,66	69 994,66

Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	897 969,49
<b>Итого</b>		<b>28 542 852,98</b>	<b>11 694 503,81</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	2,75	3 551 698
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" 30 сек.	01.04.2016	261 280,00	2,50	235 138
Видеоролик "Обзор пресс-конференции" 1 мин. 48 сек.	01.04.2016	135 694,92	2,50	122 118
Видеоролик "Первая очередь строительства" 1 мин. 17 сек.	01.04.2016	42 373,31	2,50	38 134
Видеоролик под условным наименованием "Город на реке Тушино-2018" хронометражем 4 мин 20 сек	31.12.2015	744 806,79	2,75	662 776
Видеоролик "Город на реке Тушино-2018" для LED бортиков на стадионе, хронометражем 15 сек	30.09.2017	248 513,29	1,00	238 546
Видеоролик 40 сек о процессе художественного оформления поверхности ограждения	30.09.2017	116 600,00	1,00	111 923
Ролик 2	30.06.2016	70 000,00	2,25	63 687
Рекламный ролик "Город на реке" 10 сек.	31.12.2015	2 888 010,34	2,75	2 569 934
Рекламный ролик "Город на реке" 20 сек.	31.12.2015	4 780 665,70	2,75	4 254 138
Монтажная версия реклам видеоролика с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 10 секунд	30.09.2017	2 695 671,71	1,00	2 587 549
Телевизионный рекламный видеоролик с условным наименованием "Комментатор" хронометражем 30 секунд	30.09.2017	6 833 628,10	1,00	6 559 534
Анимационный видеоролик 30 сек для медиафасада ТЦ Ривьера	01.10.2016	301 629,00	2,00	277 499
Видеоролик "Город хороших привычек. Девушка"	30.09.2018	1 107 628,71	0,00	1 107 507
Видеоролик "Город хороших привычек. Мальчик"	30.09.2018	1 107 628,71	0,00	1 107 507
Видеоролик "Город хороших привычек. Мужчина"	30.09.2018	1 107 628,71	0,00	1 107 507
Видеоролик "Комментатор" 10 секунд (монтажная версия для ТВ от 30 сек)	31.03.2018	644 550,53	0,50	631 554
Видеоролик "Комментатор" хронометражем 30 сек	30.09.2018	497 293,01	0,00	497 239

Видеоролик "Метражи" проекта "Город на реке Тушино-2018"	30.09.2018	69 994,66	0,00	69 987
Видеоролик "Спорт в Тушино-2018"	30.09.2018	897 969,49	0,00	897 871
Итого		28 542 853		26 691 844

**Справедливая стоимость нематериальных активов СД равна 26 692 тыс. руб.**

### В строка 1150 Баланса СД

В этой строке отражены основные средства сформировавшиеся в процессе строительства. Балансовая стоимость равна 51 899 тыс. руб. (0,2%). Состав основных средств и их балансовая стоимость приведены ниже.

**Табл. 3.27 Состав основных средств**

Объект	Ввод	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Сооружения		73 386 765	49 148 734
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	31.07.2017	16 573 424,74	15 499 221,26
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	31.07.2017	16 573 424,73	15 499 221,25
Временная автомобильная дорога	28.07.2015	22 066 253,69	6 245 166,08
Временная автомобильная дорога	31.12.2016	2 332 101,30	1 408 061,19
Ограждение строительной площадки	30.06.2015	4 804 433,00	1 334 564,78
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,81	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.09.2016	81 228,82	0,00
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	30 950,60
Пост охраны 1500х1500х2600	30.06.2017	88 983,05	30 950,60
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	30.06.2017	98 870,00	70 887,95
Ограждение части строительной площадки МФК	30.06.2017	3 945 754,08	2 959 759,18
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	544 983,80
Движимое имущество используемое при строительстве		6 981 618	2 750 562
Видеокамера сетевая	30.09.2017	92 400,00	62 432,40
Шлагбаум автоматический,	01.07.2015	59 500,00	16 839,68
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	63 857,78
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,34	63 857,79
Комплект шлагбаума	31.12.2016	105 764,33	63 857,78
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	30.06.2016	88 850,00	43 586,66
Система WEB-трансляции	30.10.2015	273 909,00	116 748,15
Система Веб трансляции	30.09.2017	241 220,00	193 766,84
Система видеонаблюдения	31.12.2015	121 460,00	0,00
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	31.03.2017	382 745,76	226 120,92

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	67 796,42
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	30.09.2017	584 322,03	365 201,31
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	85 697,13
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип, размеры 6,5x1,32м	30.10.2015	172 358,77	101 387,52
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	30.10.2015	145 685,03	85 697,13
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	30.10.2015	69 279,66	40 752,91
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	31.12.2015	93 590,00	7 799,24
Металлокаркас с баннерной тканью	30.06.2016	184 237,29	0,00
Арка уличная	30.09.2016	66 101,69	0,00
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	31.12.2016	625 084,00	260 451,76
Баннерная сетка	31.12.2016	361 059,32	31 396,49
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	30.06.2017	78 813,56	27 413,36
Баннер с литой печатью	30.06.2017	48 220,34	16 772,24
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	31.12.2017	56 483,05	34 381,03
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	31.12.2017	424 289,83	129 247,42
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	30.09.2018	645 500,00	645 500,00
<b>Итого</b>		<b>80 368 382,21</b>	<b>51 899 296,04</b>

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 в таблице 3.28. Справедливая стоимость подобных объектов равна рыночной стоимости.

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

**Справедливая стоимость основных средств СД составляет 85 640 тыс. руб.**



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

Объект	Первоначальная стоимость, руб.	Прибыль предприятия	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.
<b>Сооружения</b>	73 386 765											79 579 587
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 2)	16 573 425	17%	19 390 907	1,032	20 002 773	15	1,2	1,0	8%	0%	8%	18 442 739
БКТП 20кВ 2х1250 кВА/0,4 кВ (ТП 5)	16 573 425	17%	19 390 907	1,032	20 002 773	15	1,2	1,0	8%	0%	8%	18 442 739
Временная автомобильная дорога	22 066 254	17%	25 817 517	1,141	29 459 243	15	3,2	1,0	21%	0%	21%	23 212 269
Временная автомобильная дорога	2 332 101	17%	2 728 559	1,096	2 990 853	15	1,8	1,0	12%	0%	12%	2 641 783
Ограждение строительной площадки	4 804 433	17%	5 621 187	1,141	6 414 091	15	3,3	1,0	22%	0%	22%	5 021 150
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,096	104 174	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	83 310
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,096	104 174	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	83 310
Пост охраны 1500х1500х2600	81 229	17%	95 038	1,096	104 174	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	83 310
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,032	107 395	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	93 919
Пост охраны 1500х1500х2600	88 983	17%	104 110	1,032	107 395	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	93 919
Пункт контроля доступа на ограждении части строительной площадки	98 870	17%	115 678	1,032	119 328	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	104 355
Ограждение части строительной площадки МФК	3 945 754	17%	4 616 532	1,032	4 762 204	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	4 164 645
Ограждение части строительной площадки вдоль Волоколамского	5 810 742	17%	6 798 568	1,032	7 013 091	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	6 309 861





шоссе, вл 67												
Ограждение части строительной площадки МФК Атон	760 109	17%	889 328	1,032	917 390	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	802 276
Движимое имущество используемое при строительстве	6 981 618											6 060 771
Видеокамера сетевая	92 400		92 400	1,032	95 316	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	85 758
Шлагбаум автоматический,	59 500		59 500	1,141	67 893	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	45 795
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,096	115 931	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	95 635
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,096	115 931	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	95 635
Комплект шлагбаума	105 764		105 764	1,096	115 931	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	95 635
Шлагбаум на Посту № 1 КПП-1	88 850		88 850	1,096	97 391	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	75 431
Система WEB-трансляции	273 909		273 909	1,141	312 546	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	221 180
Система Веб трансляции	241 220		241 220	1,032	248 832	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	223 880
Система видеонаблюдения	121 460		121 460	1,141	138 593	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	100 432
Гобо-проектор 300 OUTDOOR	382 746		382 746	1,032	394 823	10	1,5	1,0	15%	0%	15%	335 437
Рекламная конструкция с подсветкой, 00-000003	347 598		347 598	1,141	396 629	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	267 534
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018», 00-000004	1 355 932		1 355 932	1,141	1 547 195	10	3,3	1,0	33%	0%	33%	1 043 615
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 3, 4,	584 322		584 322	1,032	602 760	10	1,0	1,0	10%	0%	10%	542 319
Световые буквы "ГОРОД НА РЕКЕ" размеры 5,540x1,32м	145 685		145 685	1,141	166 235	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	117 640
Световые буквы "ОФИС ПРОДАЖ" и логотип,	172 359		172 359	1,141	196 671	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	139 178



размеры 6,5x1,32м													
Световые буквы "ТУШИНО 2018" размеры 5,540x1,32м	145 685	145 685	1,141	166 235	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	117 640		
Декоративные панели к световым конструкциям. (ORACAL 641 057M)	69 280	69 280	1,141	79 052	10	2,9	1,0	29%	0%	29%	55 943		
Ель каркасная Уральская цвет белый (5м)	93 590	93 590	1,141	106 791	10	2,8	1,0	28%	0%	28%	77 387		
Металлокаркас с баннерной тканью	184 237	184 237	1,096	201 948	10	2,3	1,0	23%	0%	23%	156 413		
Арка уличная	66 102	66 102	1,096	72 456	10	2,0	1,0	20%	0%	20%	57 945		
Объемно-пространственная композиция "Ёлка"	625 084	625 084	1,096	685 173	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	565 221		
Баннерная сетка	361 059	361 059	1,096	395 768	10	1,8	1,0	18%	0%	18%	326 481		
Баннер Московская обл., пос. Черкизово	78 814	78 814	1,032	81 300	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	71 099		
Баннер с литой печатью	48 220	48 220	1,032	49 742	10	1,3	1,0	13%	0%	13%	43 500		
Баннер с логотипом "Город на реке - Тушино 2018" размером 67 м2	56 483	56 483	1,032	58 265	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	53 891		
Русская Ель 5 м, Подиум 1 м с ограждениями	424 290	424 290	1,032	437 678	10	0,8	1,0	8%	0%	8%	404 822		
Натурный архитектурный макет жилого комплекса «Город на реке Тушино-2018» Корпус 5, 6	645 500	645 500	1,000	645 500	10	0,0	1,0	0%	0%	0%	645 323		
<b>Итого</b>											<b>85 640 358</b>		



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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018
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	2 452 780 555,83	2 749 940 976,91	3 002 215 784,20
Бизнес-Центр № 2					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	73 372 958,75
Волоколамское ш., вл.67 Общепроектные расходы	40 089 653,17	84 482 758,04	111 271 541,79	1 749 973 641,73	2 037 871 341,42	2 015 330 658,96	2 263 399 273,93
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (1-я очередь строительства)	635 593,22	2 885 593,22	5 135 593,22	7 666 001,12	7 666 001,12	32 202 262,92	32 202 262,92
Волоколамское ш., вл.67 Бизнес-центр (2-я очередь строительства)						16 012 135,29	33 487 406,62
Волоколамское ш., вл.67 Гостиница	480 000,00	958 813,00	15 511 518,88	40 723 913,78	78 450 523,97	86 972 453,80	86 972 453,80
Волоколамское ш., вл.67 Комплекс зданий в составе 4-х корпусов, включающих нежилые помещения для временного проживания			15 254 297,28	130 850 846,79	130 860 874,79	178 653 367,29	181 520 664,29
Волоколамское ш., вл.67 Временный паркинг				38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22	38 085 593,22
Волоколамское ш., вл.67 Многоуровневый паркинг			6 636 652,54	24 423 275,15	24 587 999,73	50 346 258,48	50 722 357,56
Волоколамское ш., вл.67 Торгово-развлекательный центр	1 000 000,00	1 745 332,20	10 112 490,84	10 053 050,84	10 053 050,84	126 713 417,95	127 676 214,19
Гостиничный комплекс для спортсменов с фитнес-центром и подземной автостоянкой		3 492 038,78	39 013 809,63	39 238 686,73	39 332 440,15	47 851 003,39	47 851 003,39
Культурно-просветительский центр				100 000,00	100 000,00		
Офисное здание (ИФДК)			25 362 313,90	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53	66 925 595,53



Суммарные капитальные затраты по строительству объектов передаваемых в собственность иных субъектов, руб. в том числе:	34 369 011,19	59 295 677,55	206 918 390,99	390 615 301,53	1 316 116 345,52	1 538 028 010,83
Благоустроенная водоохранная парковая зона					6 644 067,80	35 277 558,27
Внутриплощадочные инженерные сети Апартаменты			2 867 297,00	2 867 297,00	2 867 297,00	
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ		3 893 220,34	11 412 098,54	11 476 721,63	11 716 085,55	11 989 548,93
Волоколамское ш., вл.67 ДОУ со спортивно-оздоровительным уклоном					553 267,38	3 156 646,71
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	222 487 703,80
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.1						170 481 112,19
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.2						130 841 711,29
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.3						12 157 697,66
Волоколамское ш., вл.67 Дороги, инженерные коммуникации и сооружения. 1 Этап - Дороги и инженерные коммуникации - корректировка - подэтап 1.4						3 562 402,27
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	26 877 064,21



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	42 815 560,92	
Волоколамское ш., вл.67 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры				16 429 423,26	150 000,00	150 000,00	
Волоколамское ш., вл.67 Транспортно-пересадочный узел		1 694 915,25	19 240 224,96	20 966 507,73	21 127 864,91	21 588 641,45	
Вынос Канализационного коллектора			74 346 411,45	206 090 282,42	280 414 068,10	327 786 824,61	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 2				110 782,43	230 182,30	2 863 222,55	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 3				41 543,43	115 428,89	2 064 778,01	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 4					175 699,08	321 604,94	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 5					67 405,67	328 343,58	
Детское дошкольное учреждение (ДОУ) № 6					175 699,08	324 812,77	
Духовно-культурный центр (в составе Храма и отдельно стоящего здания)			200 000,00	13 400 904,49	18 911 676,15	18 911 676,15	
Инженерные сети по Футбольной базе	921 575,47	15 809 809,52	36 165 119,69	60 223 551,14	119 423 188,03	119 423 188,03	
Общеобразовательная школа № 1					162 576,25	729 208,26	
Общеобразовательная школа № 2					162 576,25	727 164,42	
Общеобразовательная школа со спортивным уклоном				281 572,03	444 148,28	4 251 611,46	
Поликлиника					444 710,66	444 710,66	
Прочая жилая застройка					398 381 457,03	370 897 366,88	
Спортивный комплекс водных видов спорта					1 779 823,91	1 779 823,91	
Спортивный комплекс ледовых					1 435 194,68	1 435 194,68	



видов спорта								
Теннисный центр			1 271 186,44	1 271 186,44	1 271 186,44	1 715 897,10	1 715 897,10	
ФОК № 1						1 096 112,23	1 096 112,23	
ФОК № 2						1 096 112,23	1 096 112,23	
Центр спортивной медицины						444 710,66	444 710,66	
<b>Итого по строке 1190</b>	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 452 780 555,83	2 750 494 244,29	4 540 243 795,03	
Прочие затраты (перенесены из стр. 1210 баланса)					58 412 566	19 262 927	20 304 394	
<b>Итого по стр. 1190 к учету</b>	42 205 246,39	93 564 535,24	235 049 652,28	2 114 877 029,90	2 511 193 122,29	2 769 757 170,99	4 560 548 188,53	

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

Год	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018	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	93 564 535	235 049 652	2 114 877 030	2 511 193 122	2 769 757 171	4 560 548 189	
Капитальные затраты за период, руб.	42 205 246	51 359 289	141 485 117	1 879 827 378	396 316 092	258 564 049	1 790 791 018	
Коэффициент индексации	1,354	1,125	1,104	1,141	1,096	1,032	1,000	
Справедливая стоимость капитальных затрат без НДС, руб.	57 125 400	57 768 503	156 132 990	2 144 989 041	434 394 935	266 722 849	1 790 791 018	4 907 924 736



**Табл. 3.31 Балансовая стоимость капиталовложений в строительство МЖД Корпусов 1 – 6**

Объекты	Величина						руб.	
	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4	Корпус 5	Корпус 6	Прочие	Сумма
<b>Затраты на строительство по объектам</b>								
объект "Два многоквартирных жилых дома, именуемые «Корпус 1» и «Корпус 2» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	445 625 020,00	4 246 914 816,00						4 692 539 836,00
«Корпус 3» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой			589 815 861,00					589 815 861,00
«Корпус 4» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой				276 297 548,00				276 297 548,00
«Корпус 5» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой					83 083 704,00			83 083 704,00
«Корпус 6» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой						98 096 610,00		98 096 610,00
<b>Итого затраты на строительство по объектам</b>	445 625 020,00	4 246 914 816,00	589 815 861,00	276 297 548,00	83 083 704,00	98 096 610,00	0,00	5 739 833 559,00
<b>Затраты на продажи</b>								
Сувенирная продукция							108 570,51	108 570,51
Вознаграждение агента (реклама)		2 717 768,98	516 856,21	214 326,98			207 767,34	3 656 719,51
Страхование гражданской ответственности по объектам капитального строительства		95 628 459,11	9 485 930,53	4 584 009,89				109 698 399,53
Консультационные, информационные услуги		996 693,19			1 000 000,00	1 000 000,00	15 789 448,40	18 786 141,59
Материальные расходы							93 970,00	93 970,00



Предоставление ипотечных субсидий		183 000,00	2 978 871,79	1 562 608,86				4 724 480,65
Услуги агента (риелтера)		107 394 168,62	32 970 397,00	14 754 071,47			2 107 360,60	157 225 997,69
Итого затраты на продажи		206 920 090	45 952 056	21 115 017	1 000 000	1 000 000	18 307 117	294 294 279
Прочие расходы								
коммунальные расходы							466 351,99	466 351,99
Прочие расходы		536 800,00					1 530 924,66	2 067 724,66
Итого прочие расходы		536 800	0	0	0	0	1 997 277	2 534 077
Итого сумма затрат по строке 1210 баланса	445 625 020	4 454 371 706	635 767 917	297 412 565	84 083 704	99 096 610	20 304 394	6 036 661 915
Не относятся к МЖД (перенесено в строку 1190)								20 304 394
Итого по строке 1210 баланса к учету (относится к МЖД)								6 016 357 522

### Строка 1180 Баланса СД

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов равна 84 тыс. руб. (0,0004%).

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

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

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

### Строка 1190 Баланса СД

В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений при строительстве нежилых объектов и инженерного обеспечения на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, исключая участки с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776, 1778, 1779. Балансовая стоимость равна 4 540 244 тыс. руб. (20,3%).

Балансовая стоимость капиталовложений по годам приведена выше в таблице. В дальнейшем на основе полученных данных была определена справедливая стоимость капиталовложений (строки 1190 Баланса СД). Дополнительно в состав капиталовложений были включены общестроительные расходы, не касающиеся Многоквартирных домов, которые учтены в Балансе СД в строке 1210. Также были исключены затраты предыдущих периодов по строительству МЖД Корпус 3 – 6 которые на дату оценки учтены в Балансе СД строке 2010. Расчет производился с использованием затратного подхода методом индексации. Методика расчета и индексы приведены выше (Разд. 3.2.4). Расчеты приведены в таблицах 3.29, 3.30.

**По результатам расчетов справедливая стоимость капвложений на земельных участках с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1002, 77:08:0015001:1771...1792, исключая участки с кадастровыми номерами 77:08:0015001:1776, 1778, 1779. (строка 1190 Баланса СД) составляет 4 907 925 тыс. руб.**

### Строка 1210 Баланса СД

Балансовая стоимость равна 6 036 662 тыс. руб. (27,0%). В этой строке отражена совместная деятельность ООО "Стадион Спартак" и ООО "ТушиноСпортСити" в виде капиталовложений в строительство Многоквартирных жилых домов (МЖД) Корпусов 1 – 6 которые приведены ниже. В состав капиталовложений на строительство этих объектов, как следует из Финансовой модели, представленной Заказчиком, включены: затраты на проект, затраты на строительно-монтажные работы, затраты на осуществление продаж.

В связи с тем, что на МЖД Корпуса 2 - 6 получены индивидуальные разрешения на строительство, то они представляют собой объекты незавершенные строительством. При этом, строительство МЖД Корпус 1 завершено и он введен в эксплуатацию, однако на Балансе СД (Застройщика) осталась не реализованная часть Корпуса 1. Затраты по Балансу СД приведены в Табл. 3.31.

Результаты определения справедливой стоимости Корпусов 1 - 6, приведены в Приложении 4, где учтены реальные капиталовложения в эти объекты, приведенные выше.

**По результатам расчетов справедливая стоимость МЖД Корпусов 1 – 6 (строки 1210 Баланса СД) составляет 12 609 123 тыс. руб.**

### Строка 1220 Баланса СД

Данная строка учитывает налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям. Балансовая стоимость равна 1 687 398 тыс. руб. (7,6%).



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

**Справедливая стоимость строки 1220 Баланса СД составляет 1 687 398 тыс. руб.**

### Строка 1230 Баланса СД

Данная строка отражает дебиторскую задолженность, балансовая стоимость которой на дату оценки составляет 8 094 239 тыс. руб. (36,2%).

При определении справедливой стоимости использовалась методика, изложенная ниже при описании расчетов по строке 1230 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по кредитам для соответствующих периодов, предоставленные нефинансовым организациям, в рублях в августе 2018 г.<sup>19</sup> По данным Заказчика, просроченная дебиторская задолженность отсутствует. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.32 Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности.**

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость ДДЗ, руб.
<b>Покупатели и заказчики</b>						
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате вознаграждения застройщика	475 780 291,06	2015 - 3 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019	1,25	0,897	426 972 723
АО "Тушино 2018"	47 851,41	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	47 851
Векселя к получению	0,00					0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	0,00					0
<b>Авансы выданные</b>						
Корпорация ИнформТелеСеть	105 000,00	2 кв 2017 - 3 кв 2018	1 кв 2019	0,50	1,000	105 000
ДорСпецПрогресс ООО	149 583,43	2 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	149 583
Межрегиональное операционное УФК (Федеральная служба по интеллектуальной собственности)	94 000,00	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	94 000
Мосводоканал АО	207 357,57	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	207 358
Росимущество	3 853,77	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	3 854
МЭС	797 661,23	2 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	797 661
ОЭК	215 790 437,79	3 кв 2017 - 3 кв 2018	1 кв 2019	0,50	1,000	215 790 438
ОЭК СЗ РЭС	424 669,60	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	424 670
Тушино 2018	6 494 207,26	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	6 494 207
ЦТН МОЭК ООО	507 188 533,17	4 кв-л 2017 - 3 кв 2018	1 кв 2019	0,50	1,000	507 188 533

<sup>19</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>

ИХГ Хотелс Лимитед	5 506 402,06	3 кв-л 2015	4 кв 2018	0,25	1,000	5 506 402
Прочие дебиторы						
АО Тушино 2018	4 212 082 138,17	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	4 212 082 138
ООО "Стадион "Спартак"	255 385 000,00	2 кв 2017 - 3 кв 2018	1 кв 2019	0,50	1,000	255 385 000
ФГУП Спорт-Ин	4 123 102,14	2 кв 2017 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	4 123 102
Сбербанк	588 021,61	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	588 022
Балт-Страхование	3 326 482,28	2-4 кв.2015, 1 кв-л 2016	4 кв-л 2018	0,25	1,000	3 326 482
Прочая	1,33			0,25	1,000	1
Физ. и юр. Лица по договорам долевого участия в строительстве в части рассрочки платежа по оплате компенсации затрат на строительство	1 110 153 705,39	2015 - 3 кв 2018	4 кв 2018 - 4 кв 2019	1,25	0,897	996 269 412
ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства"	1 789 507,68	3 кв 2018	3 кв 2022	4,00	0,707	1 265 409
Страховая премия оплаченная в рамках 214-ФЗ от 30.12.2004г.	96 568 441,19	2015 - 3 кв. 2018	1 кв 2019, 2 кв 2020	1,67	0,866	83 591 118
ООО "Стадион "Спартак"	838 343 121,60	1 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,00	1,000	838 343 122
ООО "ТушиноСпортСити"	359 289 909,26	1 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,00	1,000	359 289 909
Итого по строке 1230 баланса, руб.:	8 094 239 279,00					7 918 045 995

**Справедливая стоимость дебиторской задолженности СД (строка Баланса СД 1230) составляет 7 918 046 тыс. руб.**

### Строка 1250 Баланса СД

Денежные средства на дату оценки составляли 1 912 433 тыс. руб. (8,6%).

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

**Справедливая стоимость денежных средств СД (строка Баланса СД 1250) по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 1 912 433 тыс. руб.**

### Строка 1260 Баланса СД

Прочие оборотные активы на дату оценки составляли 6 948 тыс. руб. (7,6%).

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



пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить. Результаты определения справедливой стоимости прочих оборотных активов приведены ниже.

**Табл. 3.33. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов**

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Адаптация видеоролика 30 сек под светодиодный экран Новая Рига	Сентябрь 2016	60 100,00	2 448,22	0
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2018	413 868,00	413 868,00	0
Доработка WEB-сайта	Январь 2018	4 389 968,00	2 743 730,02	0
Доработка WEB-сайта	Сентябрь 2016	295 994,00	113 843,84	0
Доработка WEB-сайта	Декабрь 2016	112 360,00	46 816,69	0
Доработка WEB-сайта	Март 2017	28 577,00	12 989,54	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2016	159 992,00	57 140,02	0
Доработка WEB-сайта	Июнь 2017	605 232,00	302 616,00	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2017 г.	Сентябрь 2017	1 664 231,00	924 572,77	0
Доработка WEB-сайта_1 квартал 2018 г.	Март 2018	170 833,00	122 023,57	0
Доработка WEB-сайта_2 квартал 2018 г.	Июнь 2018	312 032,00	260 026,67	0
Доработка WEB-сайта_3 квартал 2018 г.	Сентябрь 2018	148 510,00	328 225,00	0
Права использования Исполнения (Ребров А.Г., видеоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	1 000,00	911,08	0
Права использования Исполнения (Черданцев Г.В., аудиоролик "Комментатор")	Сентябрь 2017	172 413,80	34 482,76	0
Монтажная версия 30 сек "Тушино-2018" для внешнего стадиона" видеоролика Комментатор 30 сек	Июнь 2018	384 148,94	311 727,43	0
Права использования медиаконтента на условиях простой (неисключительной) сублицензии	Март 2018	198 000,00	72 267,07	0
Права на использование исполнения Аудиоролик ««Повышение» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	62 048,71	0
Права на использование исполнения Аудиоролик «Получите! Распишитесь!» (Черданцев)	Март 2018	172 414,00	57 294,51	0
Права на использование исполнения видеоролик Комментатор с 01.07.2018 по 31.12.2018	Июнь 2018	172 413,79	86 206,90	0
Право использования аккаунта sbis.ru	Апрель 2018	1 450,00	770,68	0
НДС налогового Агента	Декабрь 2016	991 152,37	991 152,37	991 152
Обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта	Октябрь 2017	29 925,00	3 115,48	0



Итого по строке 1260 баланса:		10 657 028,90	6 948 277,33	991 152
-------------------------------	--	---------------	--------------	---------

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

## Активы Баланса СД

Табл. 3.34 Результаты оценки справедливой стоимости активов Баланса СД

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	26 692
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	85 640
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	
Отложенные налоговые активы	1180	84
Прочие внеоборотные активы	1190	4 907 925
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>5 020 341</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы, в т.ч.	1210	12 609 123
Многоквартирный жилой дом (Корпус 1)		970 898
Многоквартирный жилой дом (Корпус 2)		9 377 237
Многоквартирный жилой дом (Корпус 3)		1 307 563
Многоквартирный жилой дом (Корпус 4)		637 079
Многоквартирный жилой дом (Корпус 5)		445 625
Многоквартирный жилой дом (Корпус 6)		206 811
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 687 398
Дебиторская задолженность, в т.ч.	1230	7 918 046
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 912 433
Прочие оборотные активы	1260	991
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>24 127 992</b>
<b>БАЛАНС (сумма активов)</b>	<b>1600</b>	<b>29 148 332</b>



## Справедливая стоимость активов СД равна 29 148 332 тыс. руб.

### Строка 1450 Баланса СД

Строка отражает прочие обязательства, балансовая стоимость которых составляет 5 502 084 тыс. руб. (29,8%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности. В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2018 г.<sup>20</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 3.35 Определение справедливой стоимости прочих обязательств

Контрагент	Сумма, руб.	Дата погашения	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 3	3 776 163 756,17	31 мая 2020 г.	1,67	0,891	3 364 253 654
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 4	1 692 330 346,08	31 мая 2020 г.	1,67	0,891	1 507 728 192
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 5	12 069 090,00	30 сентября 2022 г.	4,00	0,758	9 145 754
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 6	21 521 115,60	30 июня 2021 г.	2,75	0,827	17 787 456
<b>Сумма</b>	<b>5 502 084 307,85</b>				<b>4 898 915 056</b>

## Справедливая стоимость прочих обязательств равна 4 898 915 тыс. руб.

### Строка 1520 Баланса СД

Строка отражает кредиторскую задолженность, балансовая стоимость которых составляет 1 415 636 тыс. руб. (7,7%).

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 июле 2018 г. на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

<sup>20</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>

**Табл. 3.36 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности**

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	38 399 421,77					38 399 422
Мосводоканал АО	16 970,00	1 кв 2017	4 кв 2018	0,25	1,000	16 970
ПАО "Московская объединенная энергетическая компания"	1 631 339,26	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	1 631 339
ПАО "Мосэнергосбыт"	352 162,64	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	352 163
Юнисервис ООО	11 507 522,88	2 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	11 507 523
АО "Тушино 2018"	24 891 426,99	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	24 891 427
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	0,00					0
прочие кредиторы	1 377 236 595					1 377 136 595
физ. лица в части переплаты по ДДУ и возврата ден. средств по расторгнутым ДДУ	22 762 255,47	2015 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	22 762 255
ООО Страховая компания РЕСПЕКТ-ПОЛИС	8 676 697,82	3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	8 676 698
УФК по г.Москве (Москомстройинвест, л/с 04732826000)	100 000,00	3 кв 2018	4 кв 2018			
ООО "Стадион "Спартак"	941 988 348,86	1 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	941 988 349
ООО "ТушиноСпортСити"	403 709 292,39	1 - 3 кв 2018	4 кв 2018	0,25	1,000	403 709 292
<b>Итого по строке 1520 баланса:</b>	<b>1 415 636 016,31</b>					<b>1 415 536 016</b>

**Справедливая стоимость кредиторской задолженности СД равна 1 415 536 тыс. руб.**

### Строка 1550 Баланса СД

Строка отражает прочие (краткосрочные) обязательства, балансовая стоимость которых составляет 11 570 935 тыс. руб. (62,6%).

Прочие обязательства представляют собой средства полученные по договорам долевого участия. При определении справедливой стоимости обязательств использовалась методика изложенная ниже, при



описании расчетов по строке 1520 Баланса ООО «Стадион «Спартак». При этом учитывались конкретные сроки погашения задолженности.

Плановый срок погашения задолженности по Корпусу 1 составляет 30.05.2018 г. Вместе с тем, часть участников ДДУ затянула с документальным оформлением своих прав, что привело к формальной просрочке выполнения обязательств. По информации Застройщика никаких препятствий для выполнения обязательств нет. Поэтому они рассматривались как текущие со сроком погашения до 31.09.2018 г.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенные процентные ставки по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2018 г.<sup>21</sup> на соответствующие периоды. Результаты расчета приведены ниже.

**Табл. 3.37 Определение справедливой стоимости прочих обязательств**

Контрагент	Сумма задолженности, тыс. руб.	Предполагаемая дата погашения задолженности	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость, тыс. руб.
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 1	355 650 998,53	31.12.2018	0,25	1,000	355 650 999
Обязательства по договорам долевого участия в строительстве МКД корпус 2	11 215 284 418,21	31.03.2019	0,50	0,969	10 869 952 908
Сумма	11 570 935 417				11 225 603 907

**Справедливая стоимость прочих обязательств равна 11 225 604 тыс. руб.**

### Обязательства СД

Справедливая стоимость обязательств СД приведена ниже.

**Табл. 3.38 Справедливая стоимость обязательств СД**

Наименование	Статья баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	4 898 915
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>4 898 915</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 415 536
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	0
Прочие обязательства	1550	11 225 604
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>12 641 140</b>
<b>Сумма</b>	<b>1700</b>	<b>17 540 055</b>

<sup>21</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>

## **Справедливая стоимость обязательств СД равна 17 540 055 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.	29 148 332
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	17 540 055
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (100% по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	11 608 277
Доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и	0,801
Справедливая стоимость накопленных чистых активов СД (доля ООО "Стадион "Спартак" по Инвестконтракту №01/и), тыс. руб.	9 297 238

## **Справедливая стоимость финансовых вложений ООО «Стадион «Спартак» (строка 1170 Баланса) по состоянию на 01 октября 2018 г. равна 9 297 238 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 1 493 107 тыс. руб. (8,36% 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 октября 2018 г. равна 1 493 107 тыс. руб.**



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

Балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составляет 2 037 163 тыс. руб. (11,40% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости капвложений в строительство, все затраты, которые понесены до получения разрешения на строительство или связаны с объектами инженерной инфраструктуры, представляют собой капитальные вложения, справедливая стоимость которых изменяется в соответствии с изменением цен в строительстве. Поэтому эта часть затрат приводилась к текущей справедливой стоимости методом индексации с использованием индексов цен на строительномонтажные работы<sup>22</sup>. Расчет коэффициентов индексации и справедливой стоимости части капитальных затрат, не относящихся к объектам незавершенных строительством приведены ниже в таблицах. Затраты текущего года не индексировались.

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

**Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов ООО «Стадион «Спартак» (срока 1190 Баланса) по состоянию на 01 октября 2018 г. равна 6 524 766 тыс. руб.**

<sup>22</sup> Индексы цен в строительстве. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» № 50- 104, 2005 – 2018



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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018
Капвложения по состоянию на конец периода (стр. Баланса 1190), тыс. руб.	13 218	15 544	76 651	166 004	188 736	472 136	1 801 076	3 739 133	7 536 110	4 133 950	1 790 134	2 226 393	1 802 988	2 037 163
<b>В том числе:</b>														
по участку 125 га							140 078	444 579	836 623	2 065 445	190 461	238 572	277 309	306 129
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	568 518
<b>Стадион</b>	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	378 209
Тренировочная база											167 143	542 725		
Детский сад													84 877	203 358
Храм													556	49 116
Гостиница								378 469	125 505	401 932	415 226	433 503	450 371	458 512
Монастырь														48 094
Оборудование к установке										63 908				425
ОС, которые будут введены .										3 450	11 071	4 802	4 816	4 675
Расходы будущих периодов Сч.97											34 820	27 157	24 507	20 127
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	234 175
Отток со счета 08 за период, тыс. руб.										4 714 582	3 192 100	299 368	112 338	41 479
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	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067	227 560



период, за вычетом капвложений по введенным объектам, Монастырю тыс. руб.															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Табл. 3.41 Расчет коэффициентов индексации**

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018
Индекс цен к янв. 2000 г.	2,781	3,427	4,031	4,753	5,238	6,874	7,536	8,454	10,173	10,369	10,028	10,439	11,092	11,442
Коэффициент индексации на дату оценки	4,115	3,339	2,839	2,408	2,185	1,665	1,518	1,354	1,125	1,104	1,141	1,096	1,032	1,000

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

Год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	3 кв. 2018	Сумма
Капвложения за период, за вычетом капвложений по введенным объектам, Монастырю тыс. руб.	0	0	891	11 987	908	35 867	442 796	766 346	1 416 110	1 312 422	848 284	735 628	-311 067	227 560	
Коэффициент индексации	4,115	3,339	2,839	2,408	2,185	1,665	1,518	1,354	1,125	1,104	1,141	1,096	1,032	1,000	
Справедливая стоимость капитальных вложений без НДС, тыс. руб.	0	0	2 529	28 859	1 984	59 706	672 343	1 037 260	1 592 829	1 448 296	967 939	806 343	-320 882	227 560	6 524 766



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

Балансовая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляла 220 064 тыс. руб. (1,23% в объеме активов компании).

Запасы - это активы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Справедливая стоимость запасов ООО «Стадион «Спартак» (строка 1210 Баланса) по состоянию на 01 октября 2018 г. равна 220 064 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 33 720 тыс. руб. (0,19% в объеме активов компании).



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

**Справедливая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 33 720 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 557 806 тыс. руб. (3,12% в объеме активов компании).

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 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 августе 2018 г.<sup>23</sup> Средневзвешенная процентная ставка со сроком погашения до 1 года составила 9,08% 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.	557 806
Сумма просроченной	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по кредитам, %	9,08%
Справедливая стоимость ДЗ, тыс. руб.	511 374

**Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 511 374 тыс. руб.**

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

Денежные средства ООО «Стадион «Спартак» на дату оценки составляли 100 720 тыс. руб. (0,56% в объеме активов компании).

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

**Справедливая стоимость денежных средств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 100 720 тыс. руб.**

### **3.2.15. СУММА СПРАВЕДЛИВЫХ СТОИМОСТЕЙ АКТИВОВ**

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

<sup>23</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>



**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	14 733
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	17 734 741
Доходные вложения в материальные ценности	1160	учтено в стр. 1150
Финансовые вложения	1170	9 297 238
Отложенные налоговые активы	1180	1 493 107
Прочие внеоборотные активы	1190	6 524 766
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1100</b>	<b>35 064 585</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы	1210	220 064
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 720
Дебиторская задолженность	1230	511 374
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	100 720
Прочие оборотные активы	1260	
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1200</b>	<b>865 877</b>
<b>Сумма</b>	<b>1600</b>	<b>35 930 462</b>

Таким образом, справедливая стоимость активов ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 35 930 462 тыс. руб.

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

Обязательства ООО «Стадион «Спартак» на 01 октября 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		
Отложенные налоговые обязательства	1420	94 486	2,86%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450	55 381	1,68%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>149 867</b>	<b>4,54%</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			



Заемные средства	1510	2 527 162	76,48%
Кредиторская задолженность	1520	515 170	15,59%
Доходы будущих периодов	1530	88 176	2,67%
Оценочные обязательства	1540	24 008	0,73%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	3 154 516	95,46%
Сумма		3 304 383	100%

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

- Заемные средства;
- Краткосрочная кредиторская задолженность

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

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 94 486 тыс. руб. (2,86% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

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

**Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 94 486 тыс. руб.**

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

Отложенные налоговые обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 55 381 тыс. руб. (1,68% 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 55 381 тыс. руб.**

### **3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТРОКА 1510 БАЛАНСА)**

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2018 г., величина балансовой стоимости, Заемных средств составляет 2 527 162 тыс. руб. (76,48% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже.

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

**Табл. 3.46. Расшифровка строки 1510 Баланса**

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Ставка, %
АО "Капитал"	02.04.2018	25.12.2018	1 360 000,00	38 778,62	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	25.12.2018	37 600 000,00	888 493,15	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	504 068 248,38	11 911 201,75	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	17 463 233,09	412 658,60	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	1 203 901 476,92	28 448 536,82	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	567 008 988,89	4 198 196,70	5,75%
АО "Капитал"	03.05.2018	15.01.2019	116 550 443,83	2 754 102,96	5,75%
АО "Капитал"	04.06.2018	15.01.2019	30 000 000,00	557 671,23	5,75%
Итого			2 477 952 391,11	49 209 639,83	
Сумма			2 527 162 030,94		

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

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы задолженности с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в августе 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5 Отчета.<sup>24</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.
АО "Капитал"	1 418 419	0,233	1,000	1 418 419
АО "Капитал"	39 024 092	0,233	1,000	39 024 092
АО "Капитал"	524 893 185	0,290	0,982	515 366 834

<sup>24</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>

АО "Капитал"	18 184 704	0,290	0,982	17 854 668
АО "Капитал"	1 253 639 131	0,290	0,982	1 230 886 679
АО "Капитал"	590 434 242	0,290	0,982	579 718 378
АО "Капитал"	121 365 577	0,290	0,982	119 162 898
АО "Капитал"	31 082 339	0,290	0,982	30 518 222
Итого				2 533 950 191
Сумма				

**Справедливая стоимость заемных средств ООО «Стадион «Спартак» составляет 2 533 950 тыс. руб.**

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

Согласно бухгалтерскому балансу ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2018 г., кредиторская задолженность составляет 515 170 тыс. руб. (15,59% 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, возникающая в результате прошлых событий, урегулирование которой, как ожидается, приведет к оттоку из компании ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

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

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

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

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

Налоговые обязательства не дисконтируются.

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



Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса ООО «Стадион «Спартак» на 30 сентября 2018 г., в предположении, что к дате оценки существенных изменений не произошло. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

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

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

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

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

По данным ЦБ ставка по депозитам со сроком погашения до 1 года составляет в августе 2018 г. 6,60%. Эти величины приняты за ставку дисконтирования<sup>25</sup>. Результаты расчетов представлены ниже.

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

Показатель	Значение
Балансовая стоимость КЗ, тыс. руб.	515 170
Просроченная задолженность, тыс. руб.	0
Срок до погашения (оборачиваемость), лет	1,0
Ставка по депозитам, %	6,60%
Справедливая стоимость КЗ, тыс. руб.	483 274

**Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляет 483 274 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 88 176 тыс. руб. (2,67% 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 88 176 тыс. руб.**

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

Оценочные обязательства ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату определения стоимости составляют 24 008 тыс. руб. (0,73% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

<sup>25</sup> Бюллетень банковской статистики №10 2018 г., <http://www.cbr.ru>

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 24 008 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	
Отложенные налоговые обязательства	1420	94 486
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	55 381
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>149 867</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	2 533 950
Кредиторская задолженность	1520	483 274
Доходы будущих периодов	1530	88 176
Оценочные обязательства	1540	24 008
Прочие обязательства	1550	
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>3 129 408</b>
<b>Сумма</b>		<b>3 279 275</b>

**Таким образом, справедливая стоимость обязательств ООО «Стадион «Спартак» по состоянию на дату оценки составляет 3 279 275 тыс. руб.**

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

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

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

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

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	35 930 462
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	3 279 275
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	32 651 187

**Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) ООО «Стадион «Спартак», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 октября 2018 г. округленно составляет 32 651 187 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>26</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/BV	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/BV	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>26</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.	423 809			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	522 980	0,298	0,308	11
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, тыс. руб.	32 651 187			
Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	31 998 163	0,494	0,239	18
Мультипликатор P/BV	0,690			
Валюта баланса, тыс. руб.	17 865 642			
Стоимость по мультипликатору P/BV, тыс. руб.	12 327 293	0,153	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,116			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	16 953 332			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	18 919 918	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	18 902 197			

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>27</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 октября 2018 г. составляет 18 902 197 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>27</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	32 651 187	1,00	32 651 187
Сравнительный	18 902 197	0,00	0
<b>Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК), тыс. руб.</b>			<b>32 651 187</b>

**Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций ООО «Стадион «Спартак» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 октября 2018 г. составляет 32 651 187 тыс. руб.**

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

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

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

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	32 651 187
Размер оцениваемого пакета акций, %	99,9997%
<b>Справедливая стоимость оцениваемой доли собственного капитала, тыс. руб.</b>	<b>32 651 083</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 октября 2018 г. с учетом округления, составляет 32 651 083 тыс. руб.**

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В. Бережной

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



## 4. ПРИЛОЖЕНИЯ



**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2018 г.

Форма по ОКУД:		Класс	
0710001		0710001	
Дата (число, месяц, год)	30 09 2018	по ОКПО	74681401
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стедарт "Смерек"	ИНН	7709074093
Идентификационный номер налогоплательщика		по	66.20.2
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	СВВУД	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКФС / СВФС	95 / 10
Степень ответственности	Частная ответственность	по ОНЕР	204
Единица измерения	в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)	125424, Москва г, Велеславинское ш, дом № 59		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	6 714	10 748	13 472
	Результаты исследований и разработки	1120	-	-	-
	Патентные нематериальные активы	1130	-	-	-
	Материальные нематериальные активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 570 951	3 994 138	4 090 554
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	6 471 455	6 636 522	6 949 642
	Финансовые вложения	1170	3 365 901	3 994 681	2 158 452
	Отложенные налоговые активы	1180	1 493 167	1 321 022	870 220
	Прочие нематериальные активы	1190	2 037 163	1 802 888	2 235 363
	Итого по разделу I	1100	16 933 332	16 822 259	16 187 773
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Залог	1210	220 054	54 584	73 731
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 720	37 531	102 084
	Др. активы за счет средств	1230	857 836	122 891	431 331
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	190 720	301 979	142 336
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 282 330	417 005	748 482
	<b>БАЛАНС</b>	1600	17 955 662	17 239 264	16 937 255

Форма 0710001-02

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 915 000	13 915 000	15 565 843
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Пересчета в иностранной валюте	1340	-	-	-
	Добавочный капитал без переоценки	1350	1 979 802	1 979 802	1 979 802
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 030 478	14 963 126	3 628 242
	Итого по разделу III	1300	14 945 278	11 837 674	13 917 400
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	94 485	59 952	60 814
	Прочие обязательства	1450	55 351	5 410	-
	Итого по разделу IV	1400	149 836	64 362	50 814
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 927 502	4 080 152	2 760 013
	Исключенная задолженность	1520	515 170	1 120 591	181 703
	Долгам будущим периодам	1530	88 176	107 488	-
	Отложенные обязательства	1540	24 008	23 355	19 494
	Прочие обязательства	1560	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 154 816	6 342 216	3 963 210
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 955 662	17 239 262	16 937 225

Руководитель:   
Федун Андрей Артемьевич  
26 октября 2018 г.



Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Сентябрь 2018 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стадион "Спартак"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	ИНН	7709070093		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ОКВЭД	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКПД / ОКФС	65	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	317 855	606 900
	Себестоимость продаж	2120	(1 994 587)	(1 452 201)
	Валовая прибыль (убыток)	2103	(776 731)	(845 301)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(80 467)	(93 343)
	Прибыль (убыток) от продаж	2203	(857 198)	(938 644)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 026	22 731
	Проценты к уплате	2330	(111 152)	(133 794)
	Прочие доходы	2340	3 713 117	1 694 366
	Прочие расходы	2350	(106 450)	(871 715)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2303	2 861 343	(67 110)
	Текущий налог на прибыль	2410	(136 874)	-
	в т.ч. постоянное налоговое обязательство (выгода)	2421	434 243	324 180
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(37 504)	(6 722)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	268 628	214 132
	Прочее	2460	(157 309)	(140 604)
	Чистая прибыль (убыток)	2403	2 729 584	10 306

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.	
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-	
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-	
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 729 584	10 688	
	СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-	

Руководитель:  Федун Андрей Арнольдович  
(подпись и печать)  
26 октября 2018 г.



Бухгалтерский баланс  
на 30 сентября 2018 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Старик "Спартак" (Совместная деятельность)	по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708574003	
Вид экономической деятельности	ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПО / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения	в рублях	по ОКФС	353
Многоквартирное здание (адрес)	125424, Москва г, Волоколамское ш, дом № 69, строение 1		

ДЗ в части финансирования Корпуса 4	577 841 774	77 058 229	-
ДЗ в части финансирования Корпуса 5	141 827 550	-	-
ДЗ в части финансирования Корпуса 6	82 107 833	-	-
Расходы по оплате ДДУ в строительстве	1 580 933 890	1 893 044 471	806 798 147
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 912 432 748	476 135 388
Прочие оборотные активы	1260	6 848 277	4 302 151
Итого по разделу II	1200	17 757 890 657	19 452 982 183
БАЛАНС	1800	22 341 822 290	23 735 802 231

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	11 894 634	15 688 420	7 887 931
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	81 898 236	80 018 519	30 578 784
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Супруговые налоговые активы	1180	84 018	84 018	84 018
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 540 243 795	4 208 128 031	2 913 536 937
	Итого по разделу I	1100	4 463 831 673	4 284 828 049	2 932 186 670
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8 028 681 915	9 395 832 570	3 869 447 798
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		445 825 020	2 540 440 823	1 523 943 056
	ЖК Корпус 2		4 248 914 816	1 369 432 232	118 011 221
	ЖК Корпус 3		888 815 981	-	-
	ЖК Корпус 4		279 287 548	-	-
	ЖК Корпус 5		83 383 704	-	-
	ЖК Корпус 6		88 098 610	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 087 288 420	1 404 314 151	1 348 043 343
	в том числе:				
	ЖК Корпус 1		89 060 820	-	-
	ЖК Корпус 2		749 224 811	-	-
	ЖК Корпус 3		98 128 479	-	-
	ЖК Корпус 4		48 000 255	-	-
	ЖК Корпус 5		10 107 388	-	-
	ЖК Корпус 6		7 678 782	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 084 259 279	7 020 708 083	8 172 128 880
	в том числе:				
	ДЗ в части финансирования Корпуса 1		-	-	701 940 440
	ДЗ в части финансирования Корпуса 2		2 487 207 766	1 753 378 061	2 044 268 811
	ДЗ в части финансирования Корпуса 3		1 294 856 684	203 062 419	-





Форма 0710001-03

Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Сентябрь 2018 г.

Показание	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (вкладной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 802 948 500	3 802 948 500	2 805 547 988
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переведено в оборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	3 802 948 500	3 802 948 500	2 805 547 988
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Земельные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Отсроченные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 502 084 308	1 412 099 091	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 3		3 778 953 736	820 781 771	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 4		1 680 330 348	491 207 314	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 5		12 000 000	-	-
	Обязательства по ДДУ Корпус 6		21 821 118	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 502 084 308	1 412 099 091	-
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Земельные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 415 836 018	83 300 838	30 506 188
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Отсроченные обязательства	1540	-	231 471 812	-
	Прочие обязательства	1550	11 570 838 417	16 178 110 012	11 720 784 384
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ Корпус 1		355 800 000	8 818 838 013	6 143 007 305
	Обязательства по ДДУ Корпус 2		81 215 284 418	9 365 471 909	8 577 787 091
	Итого по разделу V	1500	12 986 674 435	16 470 984 831	11 751 380 552
	<b>БАЛАНС</b>	1700	32 341 852 250	25 725 985 251	14 678 938 115

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Стеддон "Спартак" (Самостоятельная деятельность)	на ОКОГУ	7705574091
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705574091
Вид экономической деятельности		ОК033Д	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОК029 / ОК00	12300 / 15
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОК029 / ОК00	
Единица измерения: в рублях		по ОК061	382

Показание	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	2 308 130 303	-
	Себестоимость продаж	2120	(190 058 352)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 118 071 951	-
	Коммерческие расходы	2210	(305 083 760)	(179 091 130)
	Управленческие расходы	2220	(3 145 370)	(115 747)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 779 662 081	(179 208 877)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	21 178 808	15 882 215
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	888 308 875	5 375 268
	Прочие расходы	2350	(364 646 859)	(140 577 387)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 098 317 005	(300 448 493)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2420	-	-
	Изменения отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменения отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 098 317 005	(300 448 493)



Сергей Викторович  
Светозарович  
Генеральный директор

14.09.2018



Формы 0710002-02

Полное наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
Совокупный финансовый результат периода	2500	3 049 317 000	(300 446 460)
Справочно			
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Гарсия Воеводич  
Савоспалович  
Инженер-оценщик

24 октября 2018 г.

*Handwritten signature*

